

DEUXIEME PARTIE DU RAPPORT DE PRESENTATION
JUSTIFICATION DU PROJET DE PLU

SOMMAIRE

1. LE PROJET DE P.L.U.	3
I. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
1. Maîtriser l'urbanisation, promouvoir la reprise démographique et limiter les consommations foncières	4
2. Pérenniser les activités économiques et les équipements	7
3. Faciliter les déplacements et développer les modes doux sur la commune	11
4. Préserver les espaces agricoles, naturels et le patrimoine du territoire	14
II. Les choix retenus pour la délimitation des zones	18
5. La délimitation des zones	18
6. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone U et AU	19
7. Cohérence avec les objectifs de développement.....	24
8. L'analyse des consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers	26
III. Les limitations administratives à l'utilisation du sol.....	30
1. Généralités sur le règlement	30
2. Le règlement.....	34
3. Les emplacements réservés aux voies et espaces publics	44
4. Les éléments de paysages remarquables repérés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme	44
IV. JUSTIFICATION DES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE	45
2. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	49
I. Les incidences sur le milieu physique.....	50
1. Effets sur la géologie et l'hydrogéologie	50
2. Effets sur la topographie	51
3. Effets sur l'hydrologie.....	52
II. Les incidences sur le milieu naturel.....	54
1. Effets sur l'espace agricole	54
2. Effets sur les espaces boisés et les milieux naturels sensibles.....	55
III. Les incidences sur le patrimoine architectural, urbain et paysager.....	56
IV. Les incidences sur les déplacements et le trafic	57
V. Les incidences sur les risques sanitaires.....	58
1. Effets sur la qualité des eaux.....	58
2. Effets sur la qualité de l'air et le bruit	58
3. COHERENCE ENTRE LES DISPOSITIONS DU PLU ET LE PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT	59
4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	68
5. CONCLUSION	69

1. LE PROJET DE P.L.U.

I. LES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

La loi « **Solidarité et Renouveau Urbains** » du 13 décembre 2000 modifiée par la loi « **Urbanisme et Habitat** » du 2 juillet 2003 prévoit l'établissement d'un « **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** » (P.A.D.D.) dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. La Loi « **Engagement National pour l'Environnement** » du 12 Juillet 2010, de « **Modernisation de l'Agricultures et de la pêche** » du 27 juillet 2010 et pour « **l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové** » du 24 mars 2014 viennent renforcer les prérogatives des documents d'urbanisme en matière de **développement durable**, de prise en compte de **l'environnement** et de diminution **des consommations d'espaces agricoles et naturels**.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales **des politiques :**

- d'aménagement ;
- d'équipement ;
- d'urbanisme ;
- de paysage ;
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les **orientations générales retenues pour la commune concernent :**

- l'habitat ;
- les transports et les déplacements ;
- les réseaux d'énergie ;
- le développement des communications numériques ;
- l'équipement commercial ;
- le développement économique et les loisirs.

Ce principe vise à satisfaire les **besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs**.

Véritable expression du projet communal dans l'organisation de son territoire, le P.A.D.D. prend en considération de **manière globale et coordonnée** les données **environnementales, sociales et économiques** concernant la commune pour définir ses grandes orientations, notamment en matière d'**habitat, d'activités économiques, de déplacements, de paysages et de patrimoine**.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définies à partir du diagnostic, sont une **partie essentielle du Plan Local d'Urbanisme**. Même si la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 a supprimé le caractère opposable du P.A.D.D., les principes et les orientations qu'il contient donnent à la commune un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations, publiques et privées, tout en garantissant la diversité des fonctions urbaines prévues par la loi.

Le P.A.D.D. doit être un document **simple, accessible à tous les citoyens** et doit permettre un débat clair en Conseil Municipal.

A la lumière des enjeux identifiés, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables se déclinent selon quatre axes directeurs :

- **Axe 1 : Maîtriser l'urbanisation, promouvoir la reprise démographique et limiter les consommations foncières.**
- **Axe 2 : Pérenniser les activités économiques et les équipements.**
- **Axe 3 : Faciliter les déplacements et développer les modes doux sur la commune.**
- **Axe 4 : Préserver les espaces agricoles, naturels et le patrimoine du territoire.**

1. Maîtriser l'urbanisation, promouvoir la reprise démographique et limiter les consommations foncières

La localisation à proximité de l'agglomération Carcassonnaise confère à Villedubert une **attractivité assez importante**. La population municipale s'élève à 336 habitants au recensement de 2012.

La population **augmente de manière continue sur une période longue** puis s'est infléchi de manière modérée sur la dernière période intercensitaire (-5,35% entre 2007-2012). Cette baisse de population est due à un taux de mortalité en hausse et un solde migratoire négatif. Il apparaît clairement, au regard du contexte urbanistique du territoire que la collectivité ne disposait plus de capacité de développement suffisante et cohérente avec les besoins de la population.

Depuis 2012 la commune regagne des habitants (343 habitants en 2015) en conséquence des **opérations urbaines récentes** en lotissement communal de 9 lots.

En ce qui concerne l'habitat, entre le recensement de 1968 et celui de 2007, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter sur la commune. Un fait marquant peut être relevé entre 2007 et 2012, **le nombre total de logement n'a pas évolué sur le territoire**. Cet élément est à recouper avec l'évolution démographique qu'a connue la commune sur cette période. Deux accélérations du développement urbain peuvent être identifiées entre 1975 et 1982 (+35 nouveaux logements), puis entre 1999 et 2007 (+38 habitations). Le nombre total de logements sur le territoire était de 157 en 2012. Les **résidences principales représentent 87,9%** de l'ensemble des logements. Cette part est en légère baisse depuis 2007 (89,2%). Cette diminution, en pourcentage et en valeur absolue, peut s'expliquer par la stagnation du parc immobilier et le manque de flexibilité du logement sur la commune. Les données INSEE mettent en exergue que cette baisse s'est réalisée au profit des résidences secondaires ou occasionnelles. L'analyse des **résidences principales selon le nombre de pièces** met en évidence certaines mutations dans les formes d'habitat. Entre 2007 et 2012, le nombre de **logements de très grande taille a diminué sur le territoire** (97 en 2007 et 88 en 2012). Cette catégorie représente toujours la majeure partie des logements (63,6% en 2012). A contrario, le nombre de résidences principales de **taille plus modérée a augmenté**.

Les orientations en matière de démographie, d'habitat et de consommation d'espaces sont les suivantes :

➡ MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE ET FAVORISER LA MIXITE

- ▶ Maintenir la population résidente et se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants.

La commune, compte tenu des dynamiques actuelles et des capacités d'équipements envisage de permettre la croissance démographique : la population communale devrait atteindre environ **500 habitants en 2027**. La municipalité souhaite accueillir des jeunes ménages avec enfants pour favoriser le renouvellement de la population, la mixité intergénérationnelle et la pérennisation des équipements existants.

Pour répondre aux objectifs de développement démographique de l'ordre de 500 nouveaux habitants et en tenant compte du desserrement des ménages 6 nouveaux logements par an devront être construits d'ici 2027.

- ▶ Prévoir les capacités suffisantes à l'accueil d'environ **6 nouveaux logements par an à l'horizon 2027 avec un objectif démographique de l'ordre de 500 habitants**.
- ▶ Pour répondre aux objectifs de développement démographique, environ 5 hectares à l'horizon 2027 sont nécessaires à la fois dans la trame urbaine existante (espaces interstitiels) et dans les nouveaux secteurs à urbaniser

Pour répondre aux objectifs de développement démographique, environ **5 hectares peuvent être urbanisés à l'horizon 2027**. L'ouverture à l'urbanisation de ces surfaces sera planifiée dans le temps et soumise à orientations d'aménagement et de programmation définissant les modalités de l'urbanisation.

Les dents creuses en zone bâtie représentent **3,27 hectares**.

- ▶ Développer **l'offre en logements sociaux** pour faciliter notamment, l'accueil des jeunes ménages actifs, de personnes âgées afin de répondre aux dispositions du SCoT de Carcassonne en la matière
- ▶ Favoriser la **mixité intergénérationnelle** notamment **proche du centre du village**. Répondre aux conditions de mixité urbaine en proposant une offre diversifiée de logements, développées selon de bonnes pratiques architecturales, urbaines et paysagères, accessibles à toutes les catégories de population

Pour ce faire, il convient de :

- ✓ Elaborer une planification offrant des disponibilités foncières à proximité des équipements, commerces et services.
- ✓ Répondre aux conditions de mixité urbaine et sociale en proposant une offre diversifiée de logements tant en collectif qu'en individuel, développées selon de bonnes pratiques architecturales, urbaines et paysagères, accessibles à toutes les catégories de population

➡ LIMITER LES CONSOMMATIONS FONCIERES

Par les principes d'urbanisation suivants, la commune souhaite affirmer sa volonté de réaliser une politique d'aménagement durable de son territoire :

- ▶ Recentrer l'urbanisation au niveau des bourgs et de ses abords, dans une logique de densification, afin d'utiliser les réseaux existants et de conserver la proximité des services/équipements.

- ▶ Privilégier le comblement des espaces interstitiels avant d'étendre le développement au-delà de la trame urbaine actuelle.
- ▶ Promouvoir la réhabilitation du bâti ancien et le changement de destination dans le centre bourg.
- ▶ Conserver une cohérence dans les projets d'urbanisation tout en favorisant la mixité des formes urbaines.
- ▶ Réaliser des orientations d'aménagement et de programmation permettant la maîtrise de l'urbanisation et la cohérence des projets avec leur environnement et le bâti existant.
- ▶ Favoriser l'adaptation des constructions au relief. Comblent les espaces interstitiels en priorité et favoriser la densification de la tâche urbaine.

➔ **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET PROTEGER LES POPULATIONS**

Prendre en compte le risque inondation, feux de forêt, séisme et mouvements différentiels des terrains argileux dans la planification urbaine.

Traduction réglementaire et/ou autres dispositions de mise en œuvre :

- *Le règlement de la zone **UA favorise à la fois le maintien des formes urbaines existantes tout en facilitant le renouvellement urbain.***
- *Les dispositions en zone **UB favorisent la densification de la trame bâtie proche du centre ancien et des équipements publics.***
- *Les espaces interstitiels présents dans le bâti existant (notamment en zone **UB**), ont été mis en évidence lors de l'élaboration du zonage et entrent dans le calcul des surfaces urbanisables. Ces espaces représentent les **2/3 du potentiel urbanisable du territoire.***
- *Les dispositions de la zone **UB permettent un comblement des espaces interstitiels tout en favorisant le maintien du cadre de vie et des espaces naturels.***
- *Des **densités ont été recommandées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone **AU.*****
- *Les espaces urbains à vocation d'habitat de la commune sont restées presque équivalentes, avec 35 ha constructibles en 2015 et 34 ha en 2019. Les **capacités annuelles urbanisables sont restées similaires. Leur positionnement a été optimisé afin de maîtriser et de dynamiser l'accueil de population et de limiter les consommations d'espaces agricoles et naturels.***
- *Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation ont défini les accès et les profils de voies, dans une optique de desserte optimale de l'intégralité des zones de l'opération.***
- *L'intégralité de **l'habitat diffus est classée en zones **A** afin de ne permettre que les extensions mesurées et les annexes.***
- *Aucune construction n'est présente dans les corridors écologiques.*
- *Dans toutes les zones concernées, il est fait référence **au risque inondation.***

2. Pérenniser les activités économiques et les équipements

Selon les données du recensement de 2012, **la commune compte 34 emplois en 2012, contre 45 en 2007.**

La population comprend **146 personnes de 15 à 64 ans** ayant un emploi.

Sur la commune, les actifs sont principalement des **professions intermédiaires** (49 personnes sur les 148 personnes recensées par l'INSEE pour cette analyse). Les cadre/professions intellectuelles supérieures et les employés sont également bien représentés : 34 personnes pour chacune de ces deux catégories soit 23% de la population active. 30 personnes sont des ouvriers. Enfin, l'INSEE n'a pas recensé d'agriculteur et d'artisans, commerçants ou chef d'entreprises vivant sur le territoire communal. Il semblerait que cette donnée soit faussée. Le recensement général agricole de 2010 comptabilisait 7 exploitations agricoles et 7 exploitants et coexploitants sur la commune. Par ailleurs, au moins un commerçant est installé sur le village depuis l'ouverture en 2015 de l'épicerie-multiservices.

Comme la plupart des petites communes situées aux portes d'un centre urbain qui capte l'offre commerciale, **Villedubert est peu-équipée : 5 commerces seulement sont installés** (épicerie multiservices, commerce de détail, entreprise de soin esthétiques, société de commerce de voitures et une entreprise de réparation de machines et d'équipements mécaniques).

Plusieurs artisans sont présents sur la commune ainsi que des activités libérales.

Depuis 2004, l'école de Villedubert était fermée. Elle a rouvert ses portes à la rentrée 2015. Il s'agit d'une **école associative Calandreta** : bilingue franco-occitan. Elle a accueilli pour sa première rentrée 5 élèves en classe de maternelle. Pour la rentrée de 2016-2017, leur nombre était de 13.

La commune dispose de peu d'équipements : un stade, un boulodrome, un foyer municipal, une aire de jeux petite enfance.

La commune ne dispose **pas d'équipement de traitement et d'élimination des déchets sur son territoire.** La déchetterie la plus proche se situe à Villemoustaussou. Créé le premier janvier 2013, le Covaldem11 est la collectivité intercommunale de Collecte et Valorisation des Déchets Ménagers de l'Aude. Il assure la collecte, le traitement des déchets ménagers et assimilés ainsi que la valorisation des matériaux recyclables et valorisables sur son territoire.

Au regard de la **proximité avec le Canal du Midi, l'Aude et les paysages notamment viticoles de qualité**, la mise en œuvre d'un effort particulier en matière d'accueil d'**activités touristiques et de développement des déplacements doux.**

La commune souhaite accueillir sur son territoire l'extension d'un espace d'accueil de séminaire et **d'hébergement hôtelier atypique déjà présent sur la commune de Villalier** (au Nord de la commune sur le site de Fourtou). Cette activité en croissance ne peut plus aujourd'hui répondre aux besoins de logements en lien avec son accueil de séminaire. Les propriétaires **souhaitent mettre en œuvre sur la commune de Villedubert**

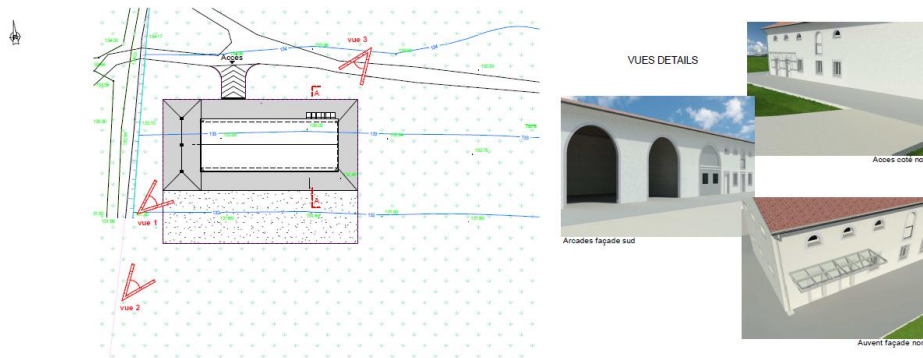
un site dédié à l'hébergement touristique de 27 cabanes déjà présentes sur la commune limitrophe. Ce projet est conçu dans le plus grand respect des particularités environnementales du site. L'éco-conception du projet et son inscription sur le territoire a été conçu pour valoriser et protéger l'environnement tout en dynamisant l'attractivité touristique de la commune. Il se situe à quelques centaines de mètres du Canal du Midi et offre un panoramique sur la chaîne des Pyrénées et la Cité de Carcassonne. Un concours Européen des écoles d'architecture devrait être prochainement lancé pour concevoir les futures cabanes dans les arbres. Le projet nécessitera également la réalisation d'un bâtiment à vocation de service en partie haute de l'opération sur un espace agricole en déprise.



Vues des cabanes existantes sur la commune de Villalier



Vues du Château de Fourtou et des cabanes dans les arbres, presque invisibles en vue aérienne



Vues en perspective du bâtiment agricole de service

Dans ce contexte, les partis d'aménagement retenus sont les suivants :

➡ **DYNAMISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE**

- ▶ Pérenniser les activités présentes sur la commune notamment artisanales et viticoles.
- ▶ Pérenniser le commerce de proximité.
- ▶ Permettre l'extension du pôle d'activités de la commune.
- ▶ Améliorer le taux de raccordement des constructions aux réseaux numériques.

➡ **PERENNISER LES EQUIPEMENTS**

- ▶ Pérenniser l'école. Aménager une extension des bâtiments existants.
- ▶ Valoriser les équipements sportifs.
- ▶ Permettre la requalification des espaces publics notamment la Place de l'Octroi.
- ▶ Prévoir un emplacement pour le déplacement des ateliers municipaux sur un secteur proche du centre-bourg.
- ▶ Prévoir un emplacement pour le déplacement du château d'eau.
- ▶ Pérenniser les jardins communaux.
- ▶ Favoriser le raccordement à la station d'épuration de toutes les nouvelles opérations d'ensemble.

➡ **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES**

- ▶ Favoriser le développement d'hébergements touristiques.
- ▶ Autoriser dans un espace boisé, définit de manière spécifique au règlement graphique, l'aménagement d'un hébergement touristique sous conditions d'une conception et d'une implantation visant à minimiser son impact écologique, paysager et à assurer sa réversibilité.
- ▶ Développer les cheminements de randonnées et mettre en place une concertation avec VNF afin d'aménager une traversée piétonne du Canal depuis l'Ecluse de Villedubert.

Traduction réglementaire et/ou autres dispositions de mise en œuvre :

- *Le règlement des zones urbaines centrales (UA et UB) à vocation d'habitat favorise, par des dispositions souples, la pérennité des activités commerciales et de services en centre-ville.*
- *Les équipements à vocation de loisirs situés dans la zone inondable sont classés en zones NL avec un règlement adapté.*
- *Le règlement permet à la municipalité de réaliser une politique globale d'aménagements adaptés (bandes podo-tactiles, trottoirs larges, éviter les obstacles sur les cheminements doux...) afin d'assurer*

à l'ensemble des populations (jeunes ménages, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...) un accès optimal aux équipements commerciaux, de loisirs et de services.

- Dans toutes les zones : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Dans toutes les zones : Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettent en place des **profils de voies caractéristiques intégrant des espaces piétons, du stationnement et favorisant la densification du bâti**. L'OAP présente en centre-bourg définit clairement un espace dédié à la construction de logements adaptés aux personnes âgées dans une optique de mixité intergénérationnelle.
- Dans toutes les zones U : l'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.
- Dans la zone AU : des chemins piétonniers devront obligatoirement être réalisés, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.
- La zone NL1 est dédiée au développement de l'activité hôtelière, sous forme de cabanes dans les arbres. La réalisation d'un bâtiment de service sera également possible sur site. Le règlement s'attache à prévoir la **réversibilité de l'opération**.
- La zone NL2 permettra le positionnement d'une construction légère permettant d'accueillir une **activité de vente de nourriture** notamment aux plaisanciers parcourant le Canal du Midi. Son architecture et son implantation s'intégreront de manière optimale au site et mettront en valeur l'Ecluse de l'Evêque.
- L'emplacement réservé au déplacement des ateliers municipaux ayant été acheté par la collectivité, son positionnement dans le cadre de la révision n'est pas rendu nécessaire.

3. Faciliter les déplacements et développer les modes doux sur la commune

La commune de Villedubert est traversée par plusieurs axes de communications : La **RD 201** et la **RD 801**. Le **réseau de voies secondaires et de routes communales est relativement peu dense notamment en partie Ouest du territoire**. Il s'organise principalement dans et autour du bourg selon une trame Est-Ouest afin de desservir les habitations. Son calibrage, à l'intérieur du bourg ancien, rend parfois la circulation peu aisée (étroitesse des voies, difficultés de croisement...).

Les accès à Villedubert présentent **peu de problématiques majeures** pour les circulations motorisées. L'étroitesse des voies sur la RD 201 depuis Bouilhonnac et la RD 801 depuis Trèbes obligent les automobilistes à ralentir lors des croisements. De manière générale, **toutes les voies de desserte sont relativement étroites** sur l'intégralité de la commune. Le seul véritable secteur à risque a été relevé lors du franchissement du pont de l'Orbiel sur la RD 201. Le manque de visibilité et la topographie très marquée obligent à un fort ralentissement. La largeur de la chaussée sur le point ne permet le passage que d'un seul véhicule. Une signalisation spécifique a été mise en place afin de régler l'ordre de passage.

Dans le centre-bourg, la **circulation automobile est relativement complexe au regard de la morphologie urbaine, de l'étroitesse des infrastructures et des sens de circulation**. Il est également nécessaire de souligner que les **déplacements piétons et vélos** au niveau du village s'effectuent **quasi exclusivement sur chaussée**.

En termes de mobilités douces (praticabilité piétons et cycles), le territoire est **très peu pourvu en infrastructures spécifiques** (trottoirs, bande/piste cyclable). Cette particularité peut être attribuée au mode d'urbanisation au **gré des opportunités foncières** qu'a connu le la commune. Plusieurs aménagements existants et projets en cours d'études sont toutefois à noter.

Sur la RD 201, la **majeure partie de la voie sur la commune n'est pas adaptée pour les cheminements doux**. Dans le centre du village, en face de la Mairie, un **trottoir est aménagé en partie droite de la chaussée** (dans le sens Est-Ouest). Cet équipement, présent de longue date, permet de **rejoindre le bas du Chemin des Amandiers**. Entre le **Chemin de la Pinède et le bourg** (jusqu'à l'épicerie multiservice), un **aménagement léger** a été réalisé pour séparer les déplacements doux de la RD 201. Il s'agit d'un **chemin piéton transitant le long des parcelles agricoles**. Pour l'heure, il n'est **pas totalement relié au centre du village**. Les piétons sont obligés de passer sur chaussée, dans un virage dangereux (sans visibilité) pour accéder au village. Un **projet de raccordement** est en cours de réflexion par la municipalité afin d'aménager une **bande piétonne sécurisée** le long de la RD. Un aménagement du type plateau traversant a été mis en œuvre en 2018 afin de faire ralentir les véhicules entrant dans le village depuis Bouilhonnac.

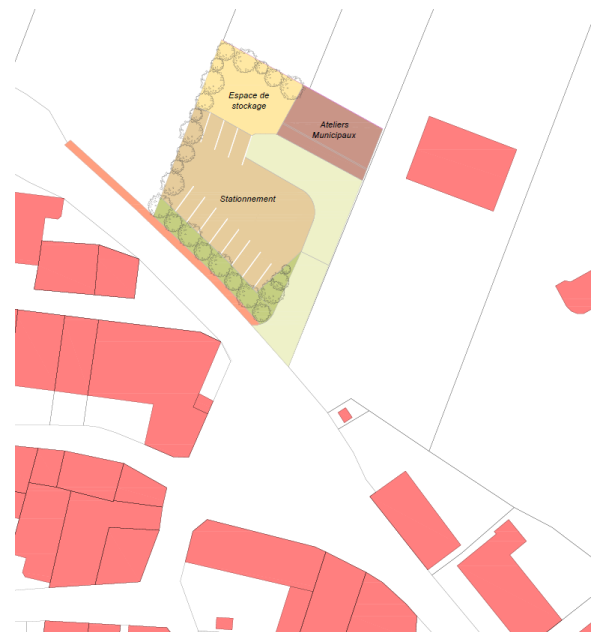
En ce qui concerne les stationnements, la commune dispose de **47 places existantes et 15 en projet**. Plusieurs formes de stationnement ont été rencontrés sur le territoire : stationnement matérialisé hors chaussée, stationnement matérialisée sur la chaussée et du stationnement en projet.

La commune ne dispose pas d'aire dédiée au stationnement et à la recharge des véhicules hybrides et électriques. Le stationnement des vélos est effectué exclusivement au sein des parcelles privées. Aucun accroche-vélo n'est présent notamment au niveau de l'école.

Dans le domaine des transports en commun, le territoire est **desservi par la ligne G de Carcassonne Agglo.**

La commune de Villedubert dispose de plusieurs chemins de randonnée : **randonnées le long du canal du midi, le tombeau d'Armand Barbès entre Villedubert et Villalier, des cabanes dans les bois vers le château de Bouilhonnac, les chemins de grandes randonnées.**

Au regard de ces éléments, en matière de mobilité, la commune souhaite mettre en œuvre une **politique engagée permettant d'améliorer la qualité des déplacements** sur le territoire. Certains de ces éléments dépassent le cadre réglementaire du PLU, notamment en termes de **régulation routière** (zones 20 et 30). Pour ce qui est des dispositions relatives au PLU, la question des stationnements sera traitée par l'aménagement d'un espace de stationnement sur l'ancienne emprise d'un emplacement réservé acheté par la municipalité (accueil des ateliers municipaux suite à leur déplacement du centre du village et mise en place de stationnements). Cet espace permettra également d'accueillir les **futurs ateliers municipaux**. **Le bâtiment actuel accueillant les ateliers devrait être réhabilité en logements locatifs.** L'enjeu pour la collectivité est de **repositionner et d'optimiser le stationnement pour libérer la place des véhicules et envisager un réaménagement de la Place de l'Octroi mettant en valeur le cœur du village, le bâti existant, l'école et la jonction avec le Canal du Midi.** **Des modélisations ont d'ores et déjà été opérées à cet effet.**



Le règlement de la zone AU prévoit des **dispositions particulières concernant le stationnement des résidents**, conditionnées à la taille des logements ; et également pour les **visiteurs**.

Dans tout le règlement, des **dispositions spécifiques** concernant les **stationnements**, les mobilités douces ont été mises en place à la fois pour les **trottoirs mais également les pistes cyclables**. L'enjeu de ces règles strictes est de **stopper le stationnement sauvage**, de disposer au sein des unités foncières de **places suffisantes pour les besoins des habitants et d'améliorer la qualité des mobilités douces** pour le territoire.

Dans ce contexte, les orientations du PADD sont les suivantes :

➡ **SECURISER LES AXES ROUTIERS ET FACILITER LES DEPLACEMENTS DOUX**

- ▶ Aménager la traversée du centre-bourg afin de faire ralentir les véhicules, de sécuriser des traversées piétonnes.
- ▶ Limiter la vitesse des véhicules dans le village par une signalétique adaptée.
- ▶ Identifier et aménager des parcours de randonnées à la découverte du territoire.
- ▶ Mettre en place un schéma de déplacements doux permettant de relier habitat, équipements et loisirs.
- ▶ Valoriser la liaison entre le Canal du Midi et le centre du village.
- ▶ Sécuriser les « points noirs » routiers.

➡ **AMELIORER LA QUALITE DES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENTS ET DE STATIONNEMENTS**

- ▶ Réhabiliter à long terme les infrastructures afin de favoriser les déplacements modes doux.
- ▶ Aménager un espace de stationnement au Nord de la Mairie.
- ▶ Matérialiser les stationnements et définir des espaces dédiés aux véhicules afin de stopper le stationnement sauvage notamment dans le centre du village.

Traduction réglementaire et/ou autres dispositions de mise en œuvre :

- *Des dispositions spécifiques concernant les mobilités ont été mises en place dans chaque zone du PLU ;*
- *Les stationnements sont règlementés dans toutes les zones du PLU. Ces règles sont conditionnées à la surface de plancher des constructions.*
- *Des orientations d'aménagement et de programmation a été réalisées sur les zones AU. Elles prévoient des profils de voies spécifiques bordées de trottoirs et des cheminements piétons en direction des équipements du territoire ;*
- *Un schéma d'aménagement de principe est proposé en zone UB afin de créer un espace de stationnement dans le bourg et d'accueillir les futurs ateliers municipaux. Le plan ci-dessus n'est pas intégré au titre des OAP pour laisser une certaine latitude à la collectivité dans l'aménagement du site.*

4. Préserver les espaces agricoles, naturels et le patrimoine du territoire

La commune de Villedubert se situe sur **trois grandes entités paysagères** fortement liée à la topographie : **la plaine de l'Aude, l'éperon rocheux du village, le plateau agricole et boisé**. Le relief communal **s'échelonne de 80 à 141 mètres**. Ce relief contribue à la diversité et la richesse paysagère du territoire.

La commune de Villedubert appartient au réseau hydrographique de l'Aude. Il se compose :

- D'un réseau d'ordre majeur avec le fleuve Aude et le Canal du Midi en limite Ouest du territoire communal.
- D'un réseau secondaire constitué par la rivière l'Orbiel sur la partie Est en limite avec la commune de Bouilhonnac ; du Trapel et de la Clamoux au Nord.
- D'un réseau tertiaire composé de fossés-mère et fossés de drainage des espaces agricoles se rejetant dans l'Aude et dans l'Orbiel.

L'échelonnement du relief, la géologie et les caractéristiques du réseau hydrologique se traduisent par une diversité de milieux qui font l'objet de protections en tant **qu'Espaces Naturels Sensibles (ENS), présent sur l'Aude et le Canal du Midi**.

Globalement, les espaces naturels sont nettement concentrés sur la **partie Ouest du territoire**.

En ce qui concerne le patrimoine historique, Villedubert est traversée par le site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO du Canal du Midi.

Malgré un territoire peu vaste, la commune de Villedubert présente une **qualité paysagère aux profils divers, de nombreux éléments patrimoniaux remarquables et des points de vue spectaculaires**.

Le **dolmen des Peirières** est un dolmen ayant servi de sépulture collective au chalcolithique, situé à Villedubert, dans l'Aude. Fouillé depuis 1973, le dolmen des Peirières à Villedubert est un site sur lesquels les méthodes spécifiques de l'archéologie funéraire ont été définies et précisées. Il a été inscrit par le ministère de la Culture sur la liste des sites archéologiques d'intérêt national en 1995.

La **viticulture est la principale activité économique de la commune depuis le XXème siècle** et elle **occupe encore une place centrale** de nos jours. Elle s'inscrit donc comme un **élément identitaire** pour le territoire, ce que renforce l'appellation d'origine contrôlée, **AOC Cabardès**, établie depuis 1999. Villedubert **n'a pas connu un recul massif des terres agricoles** qui auraient changé de destination pour l'extension urbaine, celle-ci ayant surtout pris des espaces boisés.

Au regard de ces éléments, la traduction du projet de développement communal a été élaboré selon une **méthode d'inversion du regard**. La municipalité a pris le parti avant de penser au développement urbain, **de protéger les espaces naturels, les espaces agricoles, les secteurs présentant des enjeux en termes de biodiversité (notamment à l'Ouest du territoire, avec les espaces naturels et le canal du midi) et de reconstruire au travers d'une politique forte les corridors écologiques (identification et protections par un**

classement en zone N et une identification au titre des corridors écologiques). Ainsi, après ce travail minutieux, l'enjeu a été de **mettre en évidence le potentiel d'urbanisation à l'intérieur de la trame bâtie existante pour en favoriser la densification** et dans un troisième temps, **d'envisager des extensions optimisées pour le développement urbain.**

Les éléments de patrimoines remarquables de la commune ont été préservés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement favorise également la qualité urbaine tant d'un point de vue architectural que morphologique, le maintien d'espaces perméable dans les espaces urbain et l'emploi de plantation locales dans les aménagements.

En ce qui concerne les risques, la commune est soumise à différents aléas naturels. Le PLU s'est attaché à mettre en évidence au travers du règlement écrit et graphique ces contraintes **afin d'assurer une protection optimale des populations.**

En matière de protection de **l'environnement, des espaces agricoles et de son patrimoine**, les orientations définies par la commune sont les suivantes :

➡ **PROTEGER ET VALORISER LA PATRIMOINE**

- ▶ Valoriser les qualités patrimoniales et naturelles du territoire, notamment le Canal du Midi, l'Aude, le Dolmen, le Château Villecarla, les écluses, les ponts, les fondations de la Tour du château, l'église... Protéger ces éléments au titre des éléments de paysages remarquables.
- ▶ Valoriser l'identité du centre-bourg.
- ▶ Identifier les cônes de vues remarquables.

➡ **PROTEGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE DU TERRITOIRE**

- ▶ Protéger les espaces naturels (remarquables et ordinaires) recensés sur le territoire communal (ripisylves, boisements, alignements d'arbres, haies...).
- ▶ Trame Verte et Bleue :
 - Protéger les réservoirs de biodiversité.
 - Préserver la qualité des corridors écologiques existants et identifier ceux à reconstruire.
 - Protéger de manière stricte les zones humides.
 - Protéger le réseau hydrographique afin de maintenir la qualité de la ressource en eau.
- ▶ Protéger et valoriser les espaces agricoles et notamment viticoles de la commune.
- ▶ Favoriser la plantation d'essences végétales locales lors des aménagements.

- ▶ Interdire les dépôts à caractère polluant.
- ▶ Interdire le développement d'unités de production d'énergie photovoltaïque au sol.

➔ **PROTEGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE DU TERRITOIRE**

- ▶ Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions (couleurs, formes, architecture,...).
- ▶ Promouvoir une architecture de qualité dans le neuf mais également dans le cadre des réhabilitations.
- ▶ Conserver le caractère villageois du centre-bourg.
- ▶ Réglementer l'implantation des panneaux solaires sur les toitures des bâtiments.
- ▶ Prendre en compte le relief et l'orientation des bâtiments, pour optimiser leur ensoleillement.
- ▶ Favoriser les économies d'énergie dans les équipements publics et les opérations d'ensemble.

Traduction réglementaire et/ou autres dispositions de mise en œuvre :

- *Tous les espaces naturels boisés et les zones humides ont été classés en zone N du PLU ;*
- *Les éléments de paysages sont étendus sur les boisements présentant des intérêts majeurs pour le territoire : ripisylve du canal du midi et de l'Aude. Ils représentent une superficie totale de 52,65 ha.*
- *Le règlement du PLU donne la possibilité de réaliser une gestion des eaux pluviales à la parcelle ;*
- *Utiliser des espèces végétales peu consommatrices d'eau. Le PLU prévoit dans toutes les zones la mise en place d'essences locales, dans un objectif de respect de la biodiversité et de préservation de l'environnement.*
- *Le PLU ne favorise pas l'implantation des constructions à usage industriel dans le milieu urbain à vocation d'habitat (zone U et AU).*
- *Dans le cadre des OAP, le PLU prévoit une gestion de l'interface entre la zone AU et les espaces agricoles au moyen d'un espace végétalisé et arboré constitué d'essences locales.*
- *Le PLU a classé en zone A l'intégralité des terres présentant une qualité agricole forte sur le territoire.*
- *Les abords des ruisseaux et les corridors écologiques jouant un rôle dans les mobilités animales et la préservation des écosystèmes sont classés en zone N de part et d'autres des berges et une sur-trame matérialise son rôle en tant que corridor écologique. Les cultures agricoles y sont permises dans le respect de l'intérêt de ces secteurs. Les constructions agricoles y sont toutefois interdites.*
- *Le règlement du PLU permet l'intégration de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments. Par ailleurs, les toitures contemporaines (terrasses, végétalisées...) peuvent être mises en place dès lors qu'elles s'intègrent dans leur environnement.*
- *Le PLU favorise le respect de la trame urbaine originale du centre-bourg tout en permettant de densifier le tissu urbain notamment en zone UB.*
- *Les espaces soumis aux Plans de Prévention des Risques Naturels sont mentionnés dans la partie réservée aux servitudes d'utilité publique. Ils sont également reportés sur les documents graphiques.*

- *Dans les zones urbaines, sur chaque unité foncière, un pourcentage minimum d'espace libre sur la surface totale doit être aménagé en espace vert. Ce seuil est fixé en fonction de la morphologie urbaine de chacune des zones.*
- *La zone AU fait l'objet d'Orientations d'Aménagement précisant les modalités d'urbanisation que les élus souhaitent voir s'établir. A l'image des zones urbaines, sur chaque unité foncière, un pourcentage minimum d'espace doit être aménagé en espace vert. Les OAP prévoient également l'aménagement d'espace de lisières entre les opérations d'habitat et les espaces agricoles et naturels dans une optique de gestion des interfaces, de qualité d'intégration des nouveaux quartiers et de valorisation de l'entrée de ville.*
- *Le règlement encourage au développement des modes de transports non polluants ou peu polluants à travers la réalisation de cheminements piétons/cycles (notamment afin d'établir des liens entre les nouveaux quartiers et les équipements existants). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement prévoient la mise en place de cheminements piétons permettant de répondre aux besoins des populations.*
- *Le règlement facilite la réalisation de stationnements et impose des plantations pour fixer davantage le CO₂, notamment dans le centre-ville. Les dispositifs de retournement devront comporter des places de stationnement. Le nombre de places de stationnement a été quantifié selon le type de logement. La végétation d'origine devra être, dans la mesure du possible, conservée. Les plantations devront être réalisées avec des essences locales (dont la liste est mentionnée en annexe du règlement) afin de conserver une unité avec les paysages existants.*
- *Le règlement permet de préserver les bois, les haies bocagères ainsi que tous les espaces naturels présents sur le territoire. Il met en évidence les réservoirs de biodiversité et contribue à la remise en état des corridors écologiques.*
- *Le règlement écrit et graphique du PLU met en évidence les servitudes relatives au monument historique présent sur la commune.*
- *Les éléments de paysages remarquables sont protégés au titre de l'article L 151-19 et L 151-23° du Code de l'Urbanisme.*

II. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

Le zonage retenu pour le P.L.U. résulte d'une **recherche de simplification et d'adaptation aux différents types d'occupation des sols** sur le territoire communal. Le règlement du PLU ancien, a donc subi de nombreuses modifications et/ou simplifications. La plupart de ces évolutions étaient rendues nécessaires du fait de l'évolution du contexte législatif.

5. La délimitation des zones

Les zones U

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés où les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA :

La zone UA est constituée par le centre-bourg ancien aggloméré. Cette zone est à usage principal d'habitat, de commerces et de services.

La zone UB :

La zone UB est constituée par les extensions urbaines agglomérées aux abords du bourg sous la forme d'opérations d'ensemble ou d'habitat pavillonnaire. Cette zone est à usage principal d'habitat, de commerces et de services. Il s'agit d'un secteur à enjeu pour le territoire dans une logique de densification du centre.

Les zones AU

La zone AU :

La zone AU est une zone naturelle et agricole présentant des **enjeux forts en termes de d'urbanisation**. Elle est destinée à recevoir le **développement futur de la commune à vocation d'habitat**. Elle s'étend sur une surface limitée entre les zones UA et UB et permettra une extension modérée de l'urbanisation.

Les constructions et installations devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation et s'inscrire dans les densités et le phasage préconisés.

La zone AU0 :

La zone AU est une zone naturelle et agricole présentant des **enjeux forts à moyen terme pour le développement de la commune**. **Les élus ont souhaité la positionner en zone AU0 pour maîtriser croissance démographique en lien avec les capacités des réseaux**. Elle devra être ouverte par modification du PLU.

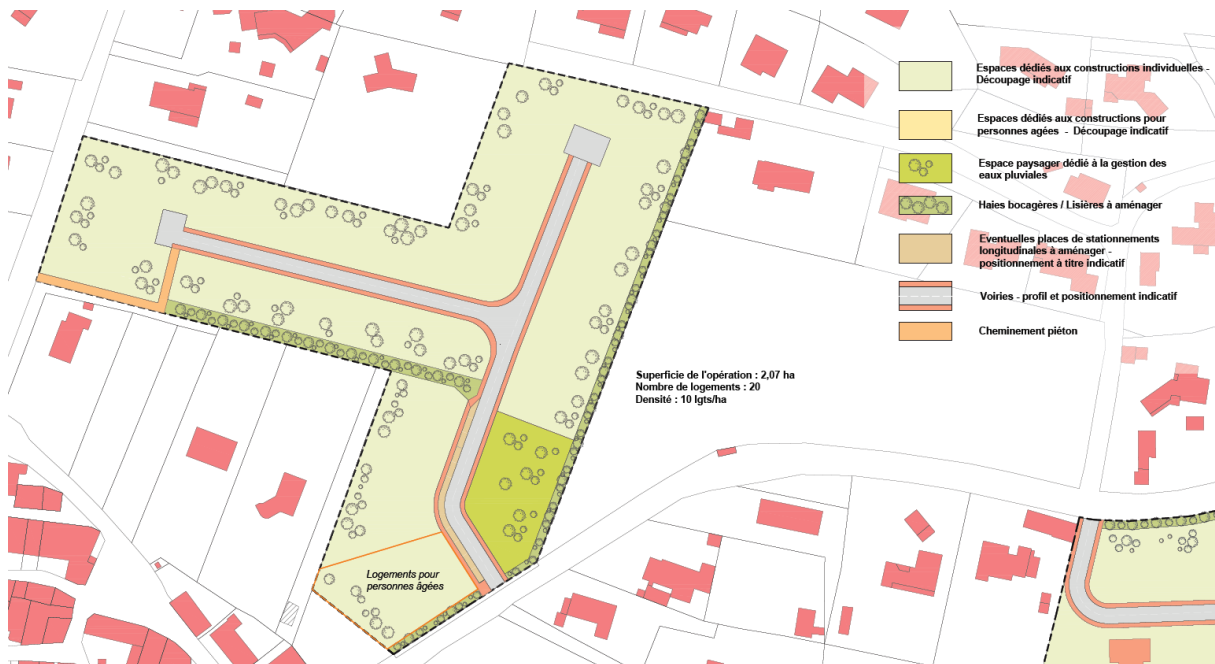
L'orientation d'aménagement et de programmation permet de **réglementer graphiquement et territorialement, les modalités de l'urbanisation de la zone**. Ainsi, il est indiqué :

- La localisation ;
- Un schéma de principe précisant les accès ;

- Les profils de voies ;
- Les surfaces dédiées à la construction ;
- Les surfaces dédiées aux espaces verts et les leurs implantations éventuelles ;
- Le nombre de logements attendus ;
- Le type et le phasage de l'opération.

6. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone U et AU

► L'Orientations d'Aménagement et de Programmation au lieu-dit « Au Puits »



Cette unité foncière, située à quelques dizaines de mètres du centre-bourg et en lien direct l'épicerie multi-services, exposée idéalement plein Sud est encadrée par **tous les réseaux nécessaires**. Cette dent creuse d'importance est inscrite au cœur des espaces urbanisés. De part son positionnement et les enjeux de développement quelle revêt, elle a fait l'objet d'une attention particulière pour son développement.

Autrefois **recouvert de vignes, ce secteur est aujourd'hui occupé par des cultures céréalières**. Il s'agit d'une zone **sans valeur agronomique avérée**. Les cultures céréalières ont été implantées afin d'entretenir ces espaces tout en leur conférant une légère rentabilité productive.



Cet espace sera urbanisé dans le cadre d'une **opération d'ensemble à vocation d'habitat** sur la totalité du secteur. La municipalité n'a pas souhaité phaser de manière stricte l'ouverture à l'urbanisation de cette zone au regard de son rôle majeure dans le développement communal. Des négociations sont en cours avec un aménageur pour l'urbanisation de cette zone. La collectivité souhaite redynamiser sa démographie et maintenir ses équipements notamment l'école.

Ce secteur s'étend sur une superficie d'environ **2,1 ha facilement urbanisable**. Une voie de desserte bordée de cheminements piétonniers dessert l'intégralité des lots. La topographie en partie Nord de l'opération ne permettait pas de réaliser un raccordement de la voie au chemin existant à un coût raisonnable pour l'opération. Une aire de retournement sera donc aménagée. La voie dessert également l'Ouest de l'opération. Les constructions seront positionnées de part et d'autre de cette voie. Le relief ne permet également pas de se raccorder au chemin des amandiers. Une aire de retournement sera donc aménagée. Les circulations piétonnes seront assurées par un chemin piéton dédié en direction du centre du village. Un espace paysager permettant la gestion des eaux pluviales sera aménagé à l'entrée de l'opération. Il participe à **l'intégration urbaine et environnementale de ce secteur d'aménagement**. Le schéma d'aménagement prévoit la réalisation de **plantation en lisières** de l'opération pour traiter qualitativement la jonction avec les espaces agricoles et naturels alentours. En partie Sud de l'opération, un espace dédié à l'accueil de constructions pour personnes âgées a été matérialisé. Il s'agit de logements individuels et éventuellement intermédiaires. Une zone tampon a été positionnée le long des unités foncières présentes en partie Ouest, afin de **matérialiser la présence d'une canalisation d'assainissement**. L'absence d'espace vert de « grande taille » est justifiée par la nécessité de **redynamiser le cœur de ville (situé à quelques dizaines de mètre) et de profiter des espaces publics existants, jusqu'alors sous exploités**.

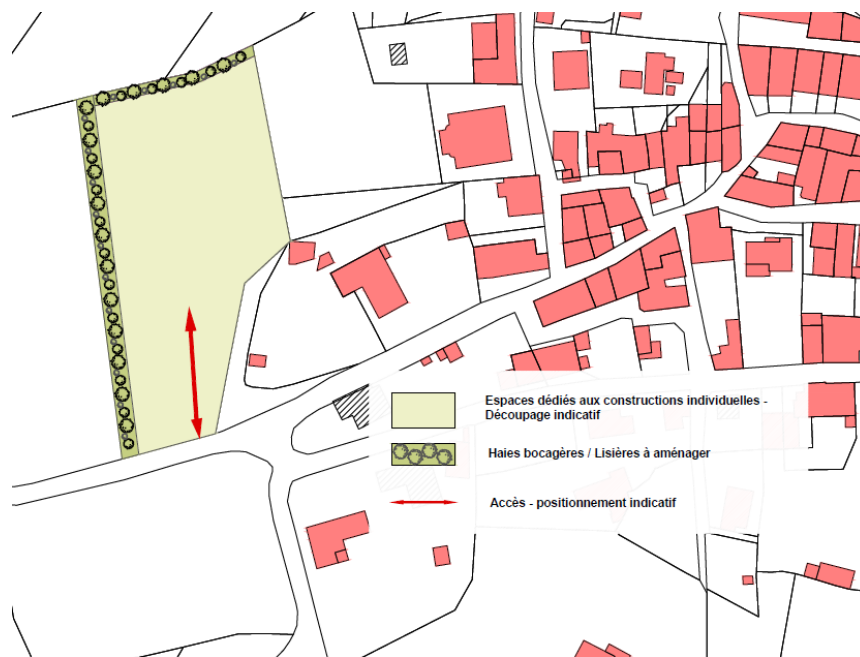
Des densités ont été recommandées en lien avec les préconisations du SCoT de Carcassonne. La zone devrait accueillir à terme une vingtaine de logements.

► **L'Orientations d'Aménagement et de Programmation au lieu-dit «Route de Bouilhonnac »**



L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans le cadre **d'un permis valant division déposé par le propriétaire de la parcelle**. Le plan d'aménagement reprend les principes de ce permis en affirmant sont caractère d'intégration à l'environnement et de traitement des lisières avec les espaces viticoles alentours. Ce secteur est d'une **importance capitale pour la qualité de l'entrée Est sur le village**. La voie dessert l'intégralité des lots et s'achève en aire de retournement. Cette opération est **en cours d'urbanisation**. Elle devrait permettre d'accueillir une dizaine de logements.

► L'Orientations d'Aménagement et de Programmation au lieu-dit «Chemin du Canal »



La municipalité a souhaité autoriser une **extension mesurée de la zone UA** en direction de l'accès au Canal du Midi. Cette zone urbaine aura pour objectif d'accueillir **3 à 4 constructions individuelles intégrées de manière optimale à l'environnement**. La partie Ouest de l'opération devra être aménagée sous la forme d'une lisière plantée d'arbustes et d'arbres de hautes tiges afin de limiter l'impact visuel des constructions et pérenniser les vues depuis le Canal sur le village. **L'accès au secteur s'effectue via le Chemin des Peirières**. Il profite également de la proximité des réseaux et du poste de refoulement situé en partie basse de la même unité foncière. Cet aménagement a pour objectif d'acheter **la trame urbaine du village en partie Ouest et d'aménager par une haie d'essences locales pour améliorer qualitativement les vues depuis le Canal**.

La zone N

La zone N est une zone naturelle présentant des enjeux forts en termes de conservation des espaces naturels.

3 sous-secteurs ont été définis :

- **NJ** : Zone naturelle à vocation de jardin ;
- **NL1** : Zone naturelle à vocation d'hébergement hôtelier respectueux de l'environnement sous forme de cabanes dans les arbres ;
- **NL2** : Zone naturelle à vocation d'accueil de constructions légères permettant la vente de boissons et de nourriture à proximité de l'écluse de L'Evêque.

La zone A

La zone A est une zone agricole à préserver et à valoriser en raison de sa valeur agronomique.

Tableau des superficies**Tableau des superficies du projet de PLU révisé de 2019 :**

Type de zone	Nom de la zone	Superficie totale en ha	Superficie urbanisable à vocation d'habitat en ha
U	UA	4,25	0,79
	UB	26,56	2,48
AU	AU0	1,14	1,14
	AU	2,09	2,07
N	N	65,88	
	NE	1,12	
	Nj	2,02	
	NL1	4,54	
	NL2	0,09	
A	A	213,87	
Total		321,57	6,48

Le projet de PLU prévoit un **potentiel d'urbanisation total de 6,48 ha**. Les zones urbaines représentent **28,81 ha**. **89,4% du territoire soit 287,52 ha sont protégés par un classement en zone N ou A.**

7. Cohérence avec les objectifs de développement

La commune s'est prononcée pour la réalisation d'environ **6 nouveaux logements par an à un horizon de 10 ans**.

Ce rythme de croissance, engendre l'ouverture à l'urbanisation, à vocation d'habitat, **d'environ 5 ha**. Ce rythme est inférieur aux tendances observées sur la commune pendant les dernières années. Pour le calcul de cette capacité de développement, elle a pris en compte un **coefficient de pondération de 1,2 pour pallier les blocages fonciers**, la densité prescrite par le SCoT de Carcassonne pour la commune, **le desserrement des ménages, la rénovation de plusieurs logements vacants** et le changement de destination des anciens ateliers municipaux en logements locatifs communaux.

La procédure de révision du PLU s'est déroulée dans une optique de réalisation d'un **PLU exemplaire et innovant**. Cette motivation a été impulsée par la collectivité qui souhaitait avant toute chose préserver son **patrimoine naturel et agricole** garant de **l'attractivité de son territoire**. Pour ce faire, elle a procédé, comme nous avons pu l'évoquer, à une **inversion du regard** sur son projet de développement pour identifier avant toute chose les **espaces naturels, agricoles et son patrimoine**. Le projet urbain s'est ensuite contraint à ce cadre de préservation. A ce titre, les chiffres sont éloquentes : près de **90 % du territoire est protégé par un classement en zone N ou A (intégrant pour la zone N des projets de valorisation touristique et de loisirs pour le territoire)**. **Des corridors écologiques de grande ampleur** ont été positionnés afin de reconstruire la trame verte et bleue notamment sur l'Aude, le Canal et l'Orbiel. Ils s'étendent sur 52,64 ha soit 16% de la superficie communale et 78% des zones N (hors sous-secteurs).

En ce qui concerne son développement urbain, le potentiel de développement à vocation d'accueil a été fortement réduit : - **1,55 ha soit 19% des superficies relevées** lors de l'analyse du potentiel de densification du PLU opposable). La commune a réalisé un **travail minutieux de détermination de son enveloppe urbaine** pour mettre en évidence la capacité réelle, optimale et parfois insoupçonnée d'accueil de nouveaux habitants. Ainsi, sur les **6,48 ha urbanisables du territoire, 3,27 ha soit 50,4% des capacités totales**, se situent dans la trame urbaine existante. L'espace directement mobilisable s'étend, hors zone AUO, sur une superficie de 5,34 ha, en cohérence avec le projet de développement inscrit dans le PADD.

Pour ce qui est de la détermination des différentes zones, la collectivité a procédé selon une **étude morphologique de son tissu bâti, sa recherche de polarisation du territoire et une vision prospective de son développement**. Le projet de PLU poursuit également une recherche de simplification et d'optimisation du potentiel existant pour optimiser l'attractivité du territoire. La zone **UA reprend en grande partie le tracé du PLU opposable**. **Elle est sensiblement étendue** au Nord du Chemin des Amandiers en arrière des opérations existantes pour répondre favorablement à une demande de particulier lors de la concertation. Cette extension modérée de l'enveloppe de la zone UA permettra **d'achever la trame urbaine du village** et améliorera, au travers des **recommandations inscrites dans l'OAP de la mise en œuvre d'une lisière arborée**, les vues sur le village. Dense et à la forme urbaine compact, l'objectif de cette zone est le **maintien du caractère et de**

l'identité historique du centre-ancien. La zone UB reprend en grande partie le périmètre de la zone UB du PLU opposable et s'étend un peu plus sur trois secteurs à l'Est du terrain de football et au Sud Ouest du centre-bourg. Ces extensions mesurées en lien direct avec les espaces urbanisées sont issues de demande de particulier lors de la concertation auxquelles le Comité de Pilotage a souhaité accéder. Elles ne viennent en rien altérer la dynamique de réduction des consommations d'espaces mise en œuvre par la municipalité et permettent d'achever les trames urbaines en lien avec les capacités des réseaux. . Au niveau des formes urbaines, il s'agit principalement de **zones pavillonnaires mise en place soit sous forme d'opérations d'ensemble**, soit au gré des **opportunités foncières notamment le long du Chemin des Amandiers. dès lors que les constructions s'étendent au Sud du Chemin d'Aragon.** Ce secteur entièrement est raccordé à l'assainissement collectif. Les jardins communaux sur les bords du Canal du Midi sont **classés en zone NJ** pour matérialiser leur existence et permettre des aménagements qualitatifs mettant en lien avec les activités touristiques du Canal. La zone **NL1**, comme nous l'avons exprimé précédemment a pour ambition d'autoriser un **projet de développement touristique**, en complément de l'offre limitrophe sur la commune de Villalier, présentant un intérêt majeur pour le rayonnement de Villedubert. Enfin, la **zone NL2** a pour objectif de **permettre l'installation d'un stand de vente de boisson et de nourriture** au niveau de l'Ecluse de l'Evêque et du Canal du Midi dans une optique d'aménagement d'un **espace de détente pour les promeneurs, les plaisanciers et les habitants de Villedubert.**

Ces éléments de compréhension du projet communal et sa traduction dans le PLU permettent de répondre à l'objectif d'accueil de nouveaux habitants.

8. L'analyse des consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Comme nous avons pu l'évoquer dans la première partie du rapport de présentation, le développement de Villedubert s'est effectuée de manière relativement modérée. **Entre 2007 et 2016, les nouvelles constructions ont consommé 1,38 ha.** Les principales consommations des sols ont été effectuées en zone **U2 dans les extensions récentes du centre-bourg** (3 constructions chemin du Pech), **dans une opération d'ensemble** (1 bâtiment nouveau Chemin des Oliviers) **et par division parcellaire** (3 constructions nouvelles Route de Barbès – RD 201). Aucune zone à urbaniser n'a été consommée. **Une seule construction nouvelle a pu être relevée dans la trame urbaine ancienne en descendant vers le Canal sur une parcelle déjà construite.** Elle n'a toutefois pas été comptabilisée, l'analyse prenant en compte les parcelles nouvellement bâties.

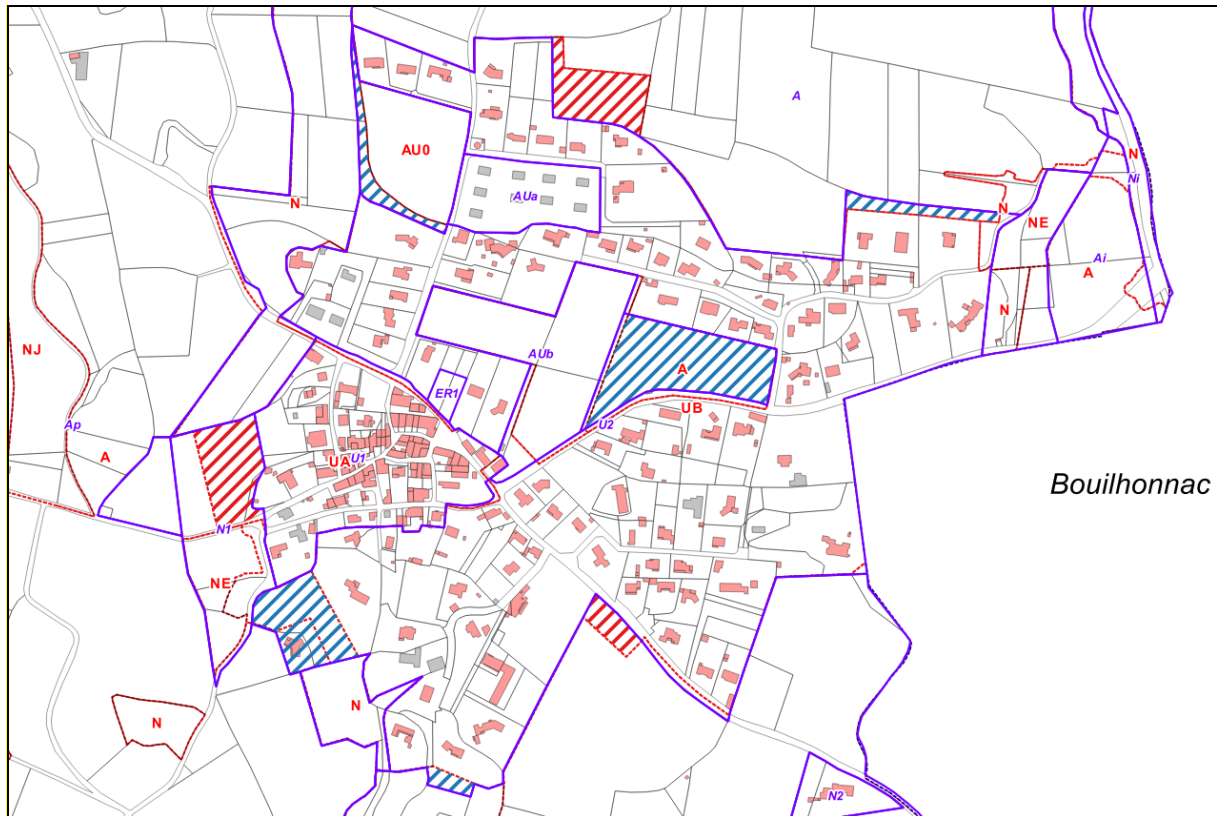
La procédure de modification du PLU, approuvée en Conseil Municipal en 2015, a permis, au travers **d'un changement du parti d'aménagement** ainsi que des orientations prescrites pour l'urbanisation du secteur de débloquent **le développement de l'urbanisation sur le territoire.** La Mairie s'est engagée entre 2016 et 2017 dans un projet de **lotissement communal de 9 lots sur environ 9000 m²,** dont la totalité a été réservée et **6 terrains ont déjà été bâtis.** Le **positionnement remarquable** du territoire (à proximité de Carcassonne et de Trèbes) et **l'absence de terrains jusqu'alors adaptés aux revenus des ménages ont rendu ce futur aménagement très attractif notamment pour des populations jeunes.**

Au rythme de croissance actuelle et au regard de la nécessité de limiter les consommations d'espaces agricoles et naturels, les disponibilités foncières offertes par le PLU opposable semblent raisonnable mais peu optimisée. Les partis d'aménagement ne permettent pas de répondre de manière favorable aux besoins de développement et de valorisation du territoire. **Le potentiel foncier restant à urbaniser en 2016 représentait environ 8,03ha (zones entières, terrains libres, espaces interstitiels et divisions foncières éventuelles**

Dans le cadre de cette révision du PLU, le potentiel de développement de la commune a été réduit : **-1,55 ha pour atteindre 6,48 ha (5,34 ha directement mobilisable).** Un objectif a été poursuivi, **l'optimisation du potentiel foncier du territoire au profit d'une augmentation de l'attractivité et de la préservation du cadre de vie.** Les zones urbaines ont été **remodelées et les règles adaptées pour favoriser une certaine flexibilité** dans les possibilités d'aménagement. Des **priorisations ont été mises en œuvre dans la détermination des zones AU.** Elles se matérialisent par la mise en place d'une zone AU et une zone AU0. Certaines zones urbaines en lien avec des capacités réseaux suffisantes ont été sensiblement étendues pour répondre à des demandes de particuliers **ne remettant pas en cause le projet d'intérêt public porté et de réduction des consommations des sols par la collectivité.** Ce PLU s'est également attaché à maintenir les pénétrantes d'espaces naturels dans l'urbain.

D'un point de vue mathématique, les évolutions du document d'urbanisme ont à la fois portée sur des suppressions de zones U et AU pour un classement en zone agricole ou naturelle, mais à l'inverse, certaines zones A ou N du document d'urbanisme opposable ont, à la marge, intégré des zones urbaines ou à urbaniser. En terme de volume global, 2,34 ha de zone U ou AU du PLU opposable ont été repositionnée en zone N ou A ; le projet de PLU arrêté en 2019 a développé certaines zones U et AU sur des zones initialement

en N ou A dans le PLU opposable sur une superficie de 1,32 ha. En faisant la balance entre ces deux valeurs, il apparaît en volume que les extensions urbaines sur des espaces agricoles et naturels ont été réduites de 1,02 ha. Le positionnement de ces évolutions est cartographié ci-dessous (en hachures rouge les espaces ajoutés, en hachures bleu les espaces supprimés – contour violet le PLU Opposable – Contour rouge le projet de zonage dans le cadre de la révision).

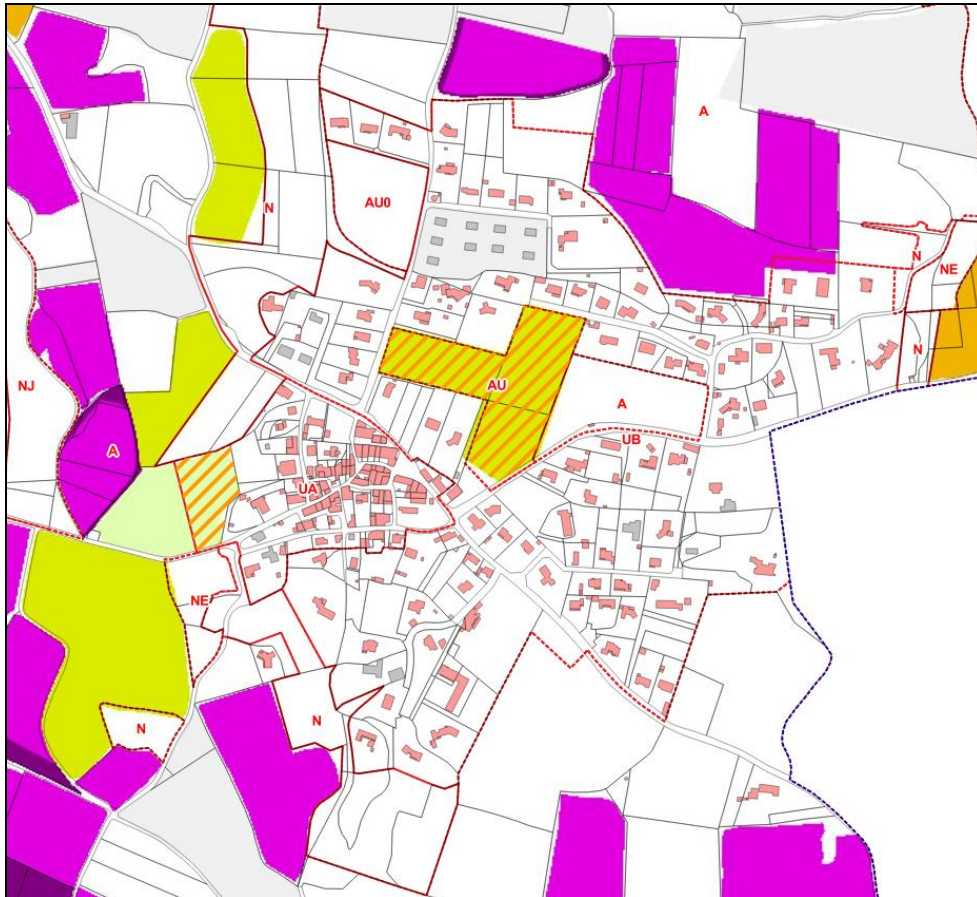


En 2010, le recensement général agricole indiquait que sur les **84 ha de SAU du territoire, 82 étaient sous la forme de vignes, toutes de plus de 1ha.**

La cartographie des espaces déclarés à la PAC en 2012, présentent des données différentes au RGA 2010. En effet, elle fait apparaître de nombreux espaces sous la forme de céréales, de prairies temporaires, de tournesol et d'oléagineux. Certaines parcelles de vigne, situées à proximité du bourg, ont été omises. Certainement car elle n'ont pas fait l'objet d'une déclaration PAC. Le **Comité de Pilotage a souligné que depuis 2012 de nombreuses parcelles viticoles ont été arrachées.**

L'analyse des consommations d'espaces agricoles (page suivante) croisant les données de la PAC 2017 et le projet de zonage du PLU met en évidence que le développement de l'urbanisation aura un impact très modéré sur ce type d'espace. AU total 2,5 ha de zone urbaine ou à urbaniser sont positionnés sur des espaces déclarés à la PAC en 2017. Cette donnée est toutefois à nuancer car la zone AU au centre du village était déjà classée en zone à urbaniser dans le PLU opposable sur le territoire. Elle s'étend sur une surface de 2ha. Ces parcelles, auparavant plantée de vignes (qui ont été arrachées) sont entretenues par un agriculteur mais leur vocation prioritaire pour le développement de Villedubert est connu de longue date. Un seul secteur véritablement nouveau engendre une consommation d'espace agricole modéré. Il s'agit de l'extension de la

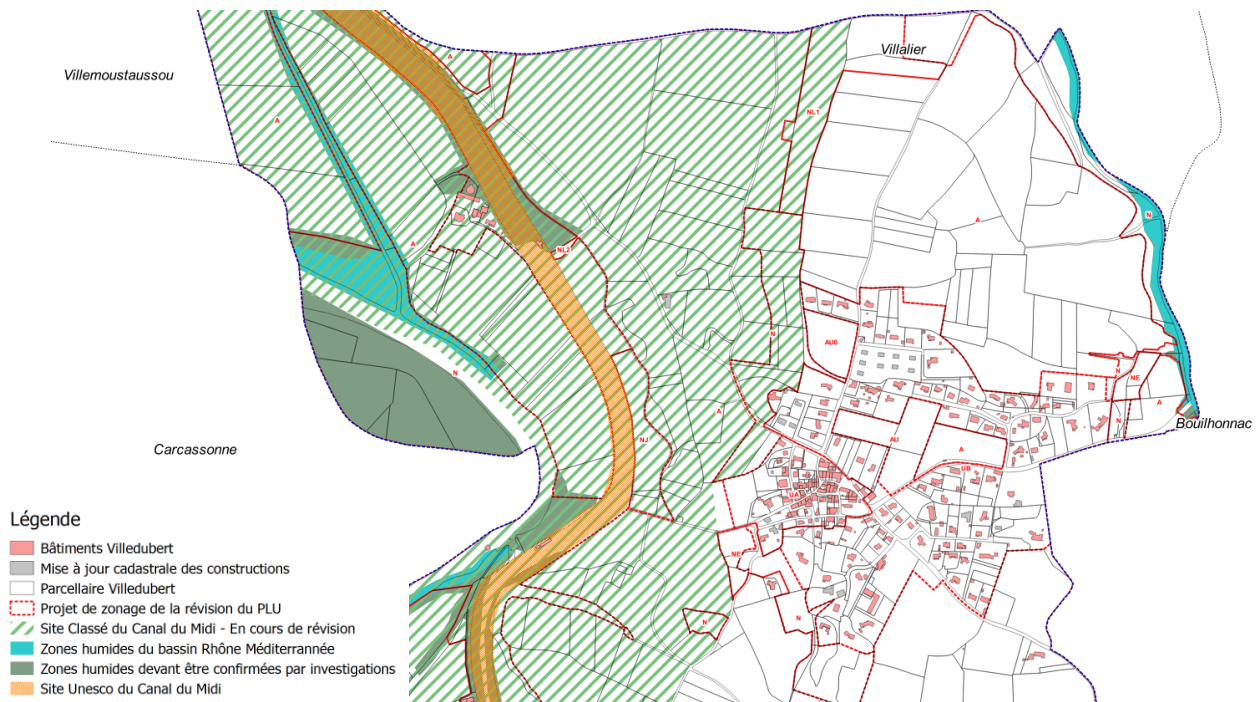
zone UA en partie Sud-Ouest qui aura pour **vocation d'achever la trame urbaine du village** et d'aménager **une haie plantée d'arbres d'essences locales mettant en valeur les vues sur le village**. Une orientation d'aménagement et de programmation dédiée matérialise la gestion de l'interface entre espaces agricoles et espaces urbains.



Pour ce qui est de l'impact du projet de PLU de 2019 sur les **espaces naturels remarquables du territoire** (ENS, Zones Humides, Site Classé du Canal du Midi – en cours d'adaptation - et Bien Unesco du Canal du Midi), la mise en place de ce **nouveau règlement** sera **largement favorable à leur préservation**. Seuls **2 espaces nouveaux classés en zone NL1 et NL2** ont changé d'affectation. D'un point de vue de leur impact sur les paysages, le règlement met en place des dispositions pour favoriser, dans le cas du secteur NL1 l'intégration **optimale sans visibilité apparente des cabanes dans les bois depuis le Canal**. Le règlement prévoit également la **réversibilité de l'opération**. Dans le cas du secteur NL2, positionné sur un **terrain communal**, le traitement de cet espace de vente de boisson et de nourriture sera réalisé dans un souci de **préservation des formes architecturales de l'écluse de l'Evêque**. Cet aménagement améliorera qualitativement l'espace de stationnement, qui aujourd'hui s'effectue de manière désordonnée, par une meilleure organisation et un traitement de l'interface avec le Canal.

Le PLU classe en zone A ou N avec Corridor Ecologique tous les ENS et des zones humides présentes le long de l'Aude et de l'Orbiel. Le Canal du Midi est protégé par plusieurs mesures : le positionnement en zone N, en tant que Corridor Ecologique et élément de paysage à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Au regard de ces éléments, il est possible d'indiquer que l'impact du nouveau du projet de PLU sera très positif pour la pérennité et la reconnaissance des espaces naturels remarquables du territoire.



Ainsi, **l'objectif de développement communal corrélé avec les prescriptions de l'Etat en matière de respect des espaces agricoles et naturels** a permis à la municipalité d'élaborer ce projet de PLU. Toutes les zones de développement de la commune ont été **localisées au sein même ou en continuité immédiate de l'espace urbain**. Ceci répond à l'objectif de la commune de **préservation des terres agricoles** et de **densification du bâti** au niveau des espaces déjà urbanisés. Le zonage du PLU permet de **préserver les corridors écologiques, les boisements et les espaces agricoles tout en assurant un développement endogène de l'urbanisation**.

III. LES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL

1. Généralités sur le règlement

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Villedubert.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Il doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

② **Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le Code Civil, le Code Forestier, le Code Minier, le Code Rural, le Code de la Santé Publique et le Règlement Sanitaire Départemental.**

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- ⇒ La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles
- ⇒ La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée
- ⇒ Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- ⇒ Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ;
- ⇒ Des éléments de paysage identifiés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier ;

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Article L 152-3 du Code de l'Urbanisme :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L 152-4 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
- L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L 152-5 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- ⇒ Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...)
- ⇒ Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
- Dégagement : 5 mètres

Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :

- Angle par rapport à la voie : 45°
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
- Dégagement : 4 mètres

Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :

- Longueur : 5,50 mètres
- Largeur : 2 mètres
- pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement

Dans les secteurs situés à proximité ou dans les zones inondables, les places de stationnement à l'air libre doivent être perméables sur dalles alvéolaires.

ARTICLE 7 – PASSAGE BATEAU

Deux accès véhicule par deux « passages bateau » (aménagement du trottoir) sont autorisés par unité foncière. Toutefois, pour des motifs de sécurité ou des raisons techniques, un seul accès véhicule par « passage bateau » peut être imposé.

ARTICLE 8 - INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

9.1 - LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION :

La commune a institué un droit de préemption urbain conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de son territoire.

9.2 - LES SECTEURS SOUMIS AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune de Villedubert est soumise **au Plan de Prévention des Risques Inondations du bassin du Trapel, au Plan des surfaces submessibles de l'Aude, au Plan des surfaces submessibles de l'Orbiel, à l'aléa Mouvement Différentiel des Terrains Argileux et au risque Feux de Forêt.**

Le Plan de Prévention du Risque Naturel est établi par l'Etat et a une valeur de servitude d'utilité publique au titre de la loi du 22 juillet 1987 modifiée. Cette servitude d'utilité publique est annexée au document d'urbanisme (PLU) selon les procédures définies aux articles L.151-43, R151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme.

Le PPRN définit notamment :

- Des règles particulières d'urbanisme (les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols interviennent surtout dans la gestion de ces règles et des autres mesures relevant du Code de l'Urbanisme)
- Des règles particulières de construction (les maîtres d'ouvrage ainsi que les professionnels chargés de réaliser les projets, parce qu'ils s'engagent à respecter les règles de construction lors du dépôt d'un permis de construire, sont responsables de la mise en œuvre de ces règles et autres mesures du Code de la Construction)

9.3 – LES ELEMENTS DE PAYSAGE.

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 ou L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

9.4 – LES CLOTURES.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

9.5 – LES DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans toutes les zones définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

9.6 - LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NON SOUMIS A AUTORISATION D'URBANISME

Les travaux, installations et constructions non soumis à autorisation d'urbanisme doivent être tout de même conformes aux règles d'urbanisme édictées dans ce présent règlement.

2. Le règlement

Pour chaque zone, le règlement vise à atteindre des objectifs spécifiques.

EN ZONE UA :

Le règlement a pour objectif ici de respecter scrupuleusement la morphologie dense et agglomérée du centre ancien tout en permettant de combler les espaces interstitiels et d'urbaniser les arrières.

EN ZONE UB :

Le règlement a pour objectif ici d'affirmer la vocation urbaine de ces secteurs pavillonnaires et de permettre leur densification au travers de formes urbaines alternatives du type maison de ville, habitat groupé...

EN ZONE AU :

Le règlement a pour objectif d'urbaniser le centre bourg bâti selon des formes denses (mitoyenneté, maison individuelle sur des parcelles de taille raisonnée...), de la relier avec les espaces publics et d'affirmer la place des modes doux dans les déplacements. La municipalité souhaite que le développement de cette zone se fasse en intégration optimale avec les quartiers alentours. Il conditionne l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'opérations d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

EN ZONE AU0 :

Le règlement a pour objectif de ne pas ouvrir à court terme cette zone. Elle permet de maîtriser l'accueil de population du territoire en lien avec les capacités réseaux. Elle pourra être ouverte par le biais d'une modification du PLU.

EN ZONES N :

Le règlement a pour objectif ici de préserver le caractère naturel des lieux et de matérialiser les continuités écologiques. Dans les sous-secteurs de la zone N des activités, notamment de loisirs et de tourisme sont permises sous condition d'un important respect des caractéristiques environnementale et paysagère des sites. Sur le secteur NL1, le règlement prévoit même la réversibilité de l'opération.

EN ZONE A :

Le règlement a pour objectif ici de préserver le caractère agricole des espaces cultivés du territoire. Cette zone comprend des constructions existantes à usage agricole mais aussi à usage d'habitat pour lesquelles le règlement autorise l'aménagement, les extensions mesurées et l'édification d'annexes selon des dispositions de distance et de surface précise.

Les règles d'implantation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

REGLEMENTATION COMMUNE : Dans les zones U et AU le règlement déroge à l'article R151-21 afin que les nouvelles opérations nées de divisions foncières respectent les règles d'implantation définies dans le PLU.

EN ZONE UA :

Le règlement permet la préservation de la trame urbaine ancienne du cœur de ville (alignements des bâtiments sur la voie, formes denses, parcellaire en lanière...) en prescrivant une implantation des constructions et installations à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer soit à une distance de 5 m.

Les formes urbaines d'un centre-bourg ancien étant parfois variables (de quelques centimètres à 1 m voir 1,5 m), l'extension des constructions existantes pourra s'effectuer soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec le même recul que le bâtiment d'origine afin de ne pas réduire le recul par rapport à la voie.

EN ZONE UB :

Le règlement permet la conservation de la trame urbaine de la zone en prescrivant une implantation des constructions et installations à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres. Cette règle permet la densification de la trame urbaine, de dégager des espaces libres d'un seul tenant sur les arrières des parcelles, et de réaliser des garages et des parking sur l'unité foncière en front de rue afin que les véhicules ne stationnent pas sur les emprises publiques (trottoirs).

EN ZONE AU :

Le règlement prévoit Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer égale à 5 mètres.

Pour les implantations des constructions et installations en limites des cheminements piétonniers ou des espaces publics autres que les voiries, celle-ci pourra se faire à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions permettent la mise en place de projets d'urbanisation denses et alternatifs à la maison pavillonnaire notamment d'habitat groupé ou intermédiaire. Elles permettent de recréer de véritables quartiers multifonctionnels à l'image des quartiers anciens dans lesquels densité et espaces publics se côtoient.

EN ZONE N (ET SOUS-SECTEURS) ET A :

Dans les zones N et A : Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

Ces dispositions permettent de respecter le caractère naturel et agricole des lieux environnants en limitant la proximité des constructions et de la route. Elles respectent les préconisations du Conseil Général en matière d'implantation par rapport aux voiries départementales.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

REGLEMENTATION COMMUNE : Dans les zones U et AU le règlement déroge à l'article R151-21 afin que les nouvelles opérations nées de divisions foncières respectent les règles d'implantation définies dans le PLU.

Dans toutes les zones : Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

EN ZONES UA :

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit sur une au moins des limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions permettent de conserver les spécificités urbaines du centre ancien. Le règlement facilite l'installation de constructions denses.

EN ZONES UB :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ;

- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit sur une au moins des limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions permettent de favoriser la densification de la zone UB. Le règlement facilite l'installation de constructions denses et alternatives aux formes pavillonnaires traditionnelles. Il permet également le comblement des espaces interstitiels.

EN ZONE AU :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer égale à 5 mètres.

Les piscines et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Le règlement favorise une implantation permettant de limiter les ombres portées, de créer un véritable front de rue et de favoriser la densité.

EN ZONE N ET A :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit sur une au moins des limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions permettent de respecter les caractères naturels et agricoles de chacune des zones.

Les règles de desserte des terrains

Ces règles sont générales et applicables à l'ensemble des zones. Elles visent un objectif global de sécurité mais également de salubrité.

Accès et voirie

Accès :

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Voirie :

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble de 5 à 10 lots ou logements, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir pour les piétons, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Desserte par les réseaux

Eau :

Raccordement obligatoire au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau, dans les zones N et A, un dispositif d'assainissement autonome est toléré.

Eaux pluviales :

Obligation de se raccorder aux dispositifs prévus par la municipalité pour l'écoulement des eaux.

Obligation de prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Electricité - Télécommunication :

Obligation d'enfouir les réseaux pour toutes les voies nouvelles. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

Cette obligation est en lien avec le projet de qualité urbaine porté par la municipalité.

Communications électronique :

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent. Cette règle a pour objectif de promouvoir le raccordement à la fibre sur le territoire.

Eclairage public :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

Ordures ménagères :

Obligation d'avoir au moins un local de stockage dans les opérations d'ensemble. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité du type bardage bois afin d'assurer la qualité urbaine souhaité par la collectivité. Obligation d'aménager une aire de présentation en limite du domaine public pour les bâtiments de logements collectifs.

Performance énergétique et environnementale des constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

La municipalité a souhaité règlementer les performances environnementales des constructions et leur intégration à la trame urbaine existante pour favoriser la réalisation de bâtiments écologiquement innovants.

Les règles d'implantation et d'extensions des constructions situées en zone N et A :

Dans la zone A :

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation dans un rayon de 50 mètres (sauf contraintes techniques liées au terrain ou à la pente).

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation est possible à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les annexes des constructions d'habitation existantes (garage, piscine et abris de jardin) sont possibles dans la limite d'une augmentation cumulée de 50 m² d'emprise à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m de la construction à usage d'habitation mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces dispositions favorisent le maintien des activités agricoles tout en permettant une évolution raisonnée et limitée des constructions existantes dans cette zone.

Dans la zone N :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation est possible à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les annexes des constructions d'habitation existantes (garage, piscine et abris de jardin) sont possibles dans la limite d'une augmentation cumulée de 50 m² d'emprise à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m de la construction à usage d'habitation mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces dispositions protègent strictement les espaces naturels et remarquables présents sur la commune tout en permettant une évolution raisonnée et limitée des constructions existantes dans cette zone.

Les règles morphologiques

A travers les articles suivants, le règlement vise à maîtriser les formes urbaines.

Emprise au sol

En zones UA, UB et AU :

L'objectif de densité a déterminé l'absence de limite d'emprise au sol.

Dans la zone A :

L'emprise au sol des constructions nécessaires aux activités agricoles n'est pas réglementée pour favoriser le développement des activités et pérenniser les exploitations existantes. Pour les autres constructions, l'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière afin de conserver de larges espaces perméables et limiter le ruissellement.

En zone N :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans ces zones car cette règle n'y serait pas pertinente.

Hauteur maximum

Hauteur maximum de 6 mètres à l'égout du toit soit R+1 :

Cette limitation de hauteur sur les secteurs, UA, UB, AU, N et A permet de respecter les caractéristiques morphologiques actuelles des constructions. Dans les zones pavillonnaires cette règle autorise les variations des typologies d'habitat (maisons groupées, habitat intermédiaire ...) plus compactes et intégrées aux paysages existants. En outre, cette limitation de hauteur va permettre à la municipalité de maîtriser son accueil de population tout en préservant le caractère des espaces existants.

Hauteur maximum de 8 m :

Cette limitation de hauteur en zone A permet de respecter les caractéristiques paysagères de la commune tout en permettant le développement des constructions agricoles.

Aspect extérieur :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Des règles spécifiques à l'architecture en présence sur la commune ont été définies notamment en termes de couleur, d'aspect des matériaux, de caractéristiques des couvertures de toit, de couleurs des volets et menuiseries. Ces dispositions assurent l'intégration optimale des constructions dans l'environnement urbain existant.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de réalisation d'une construction présentant une toiture contemporaine (toiture végétalisée, toiture terrasse...).

Des dispositions précises ont été élaborées pour la réglementation des clôtures sur voies et sur limites séparatives. Elles autorisent leur création soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ; soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement. Ces règles visent à autoriser une certaine diversité tout en garantissant la qualité urbaine.

Stationnement :

Obligation de créer un certain nombre de places de stationnement selon la surface de plancher créée.

En zone AU, afin d'anticiper les problématiques de stationnement sauvage, le règlement prévoit la création de places visiteurs dans les opérations d'ensemble. Elles sont règlementées par rapport au nombre de logements réalisés.

Pour des constructions à usage d'habitat, sur les zones UA, UB et AU il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Afin de ne pas contraindre d'éventuelle installation de nouveaux commerces ou services sur le village, le nombre de place de stationnement pour les autres types de construction n'est pas strictement règlementé.

Espaces libres et plantations

Le règlement a fixé les impératifs suivants afin de maintenir des espaces privatifs perméables sur les arrières des constructions et de limiter l'imperméabilisation :

- Obligation de maintenir le maximum de végétation existante ;
- Obligation de respecter un certain pourcentage d'espaces verts arborés et engazonnés dans chaque unité foncière ;
- Dans la zone UA, obligation de 20 % de la surface totale de l'unité foncière aménagée en espace vert. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.
- Dans la zone UB, obligation de 30 % de la surface totale de l'unité foncière aménagée en espace vert. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.
- Dans la zone AU, obligation de 30 % de la surface totale de l'unité foncière aménagée en espace vert. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

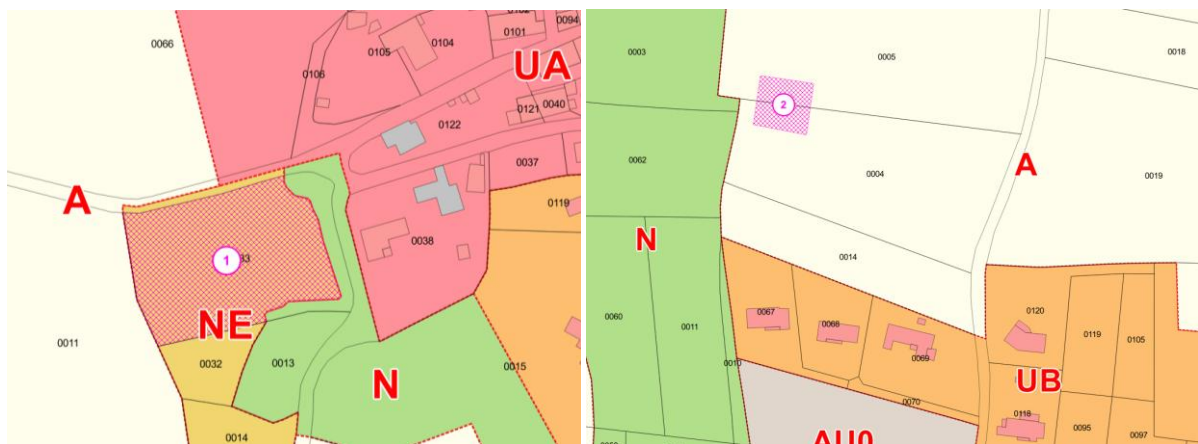
Une liste des essences d'arbres et d'arbustes locaux a été jointe au règlement du PLU. Elle a pour objectif d'éviter les plantations d'essences invasives et d'assurer une intégration optimale des plantations dans l'environnement naturel et le climat du territoire.

3. Les emplacements réservés aux voies et espaces publics

Dans le cadre de la révision du PLU, **2 emplacements réservés** ont été définis par la collectivité. Ces derniers sont principalement **localisés à l'extérieur du bourg dans une optique de développement des équipements d'infrastructure (déplacement du château d'eau) et de fonctionnement général du bourg (extension du cimetière).**

L'emplacement réservé n°1 se justifie par la nécessité d'agrandir le cimetière au sud-ouest du bourg.

L'emplacement réservé n°2 permettra d'accueillir le déplacement du château d'eau

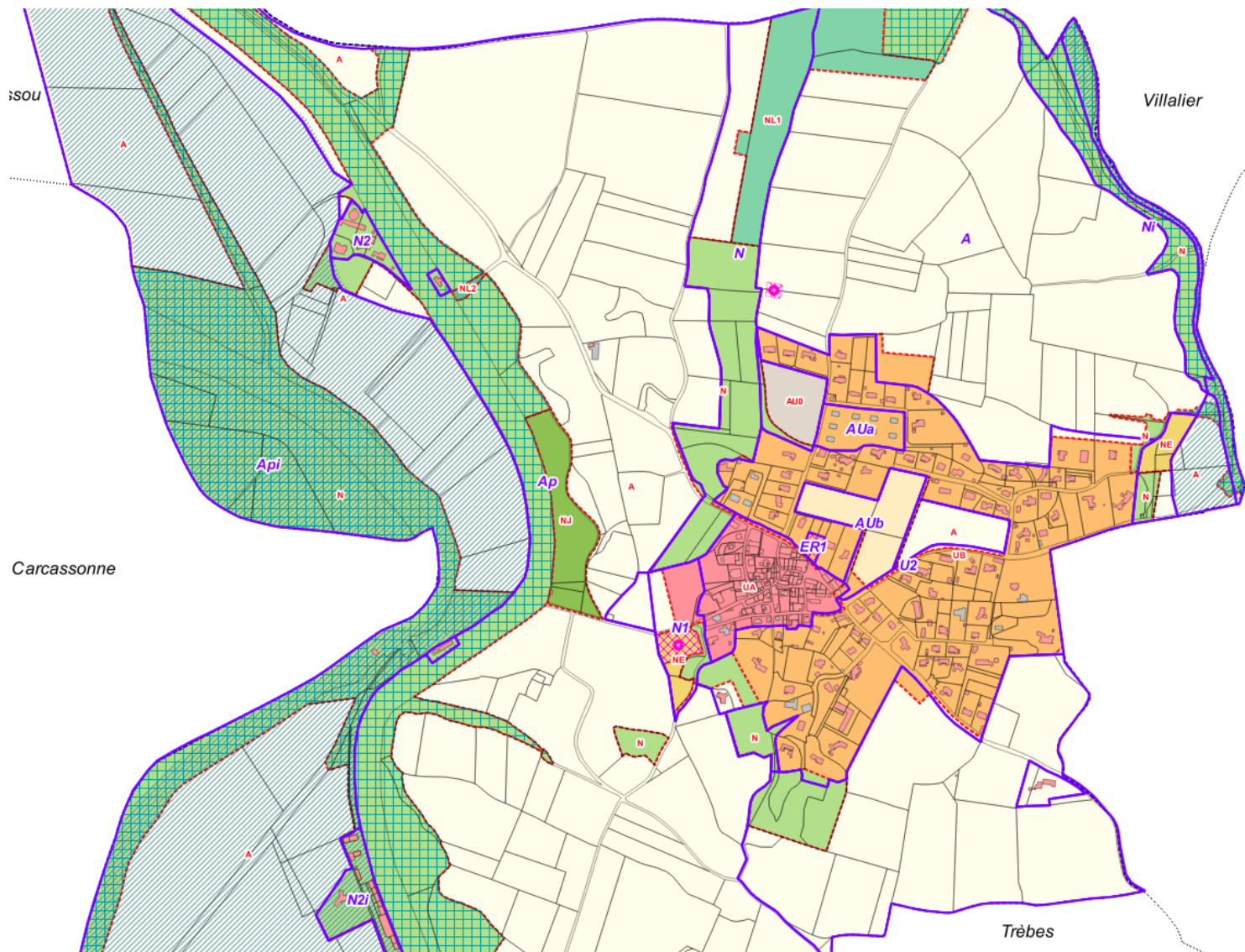


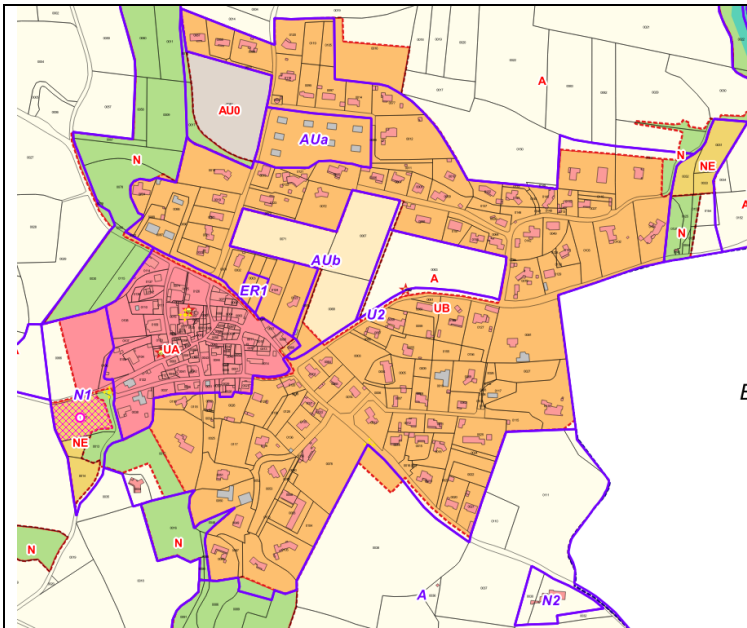
4. Les éléments de paysages remarquables repérés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti original.

La liste complète de ces éléments, identifiés au document graphique, est jointe en annexe des pièces écrites dans la partie réglementaire.

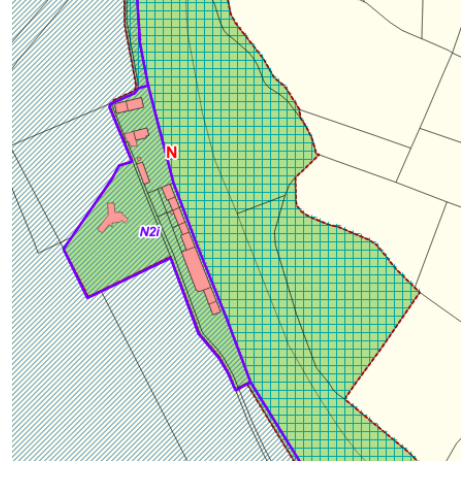
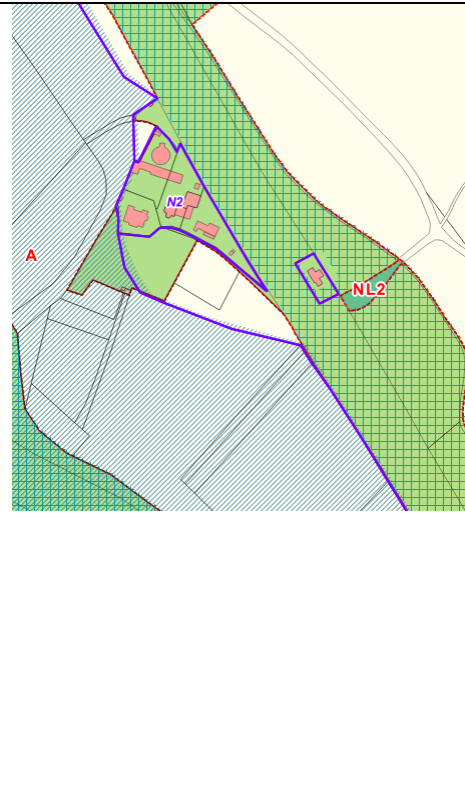
IV. JUSTIFICATION DES PRINCIPALES MODIFICATIONS APORTEES AU ZONAGE

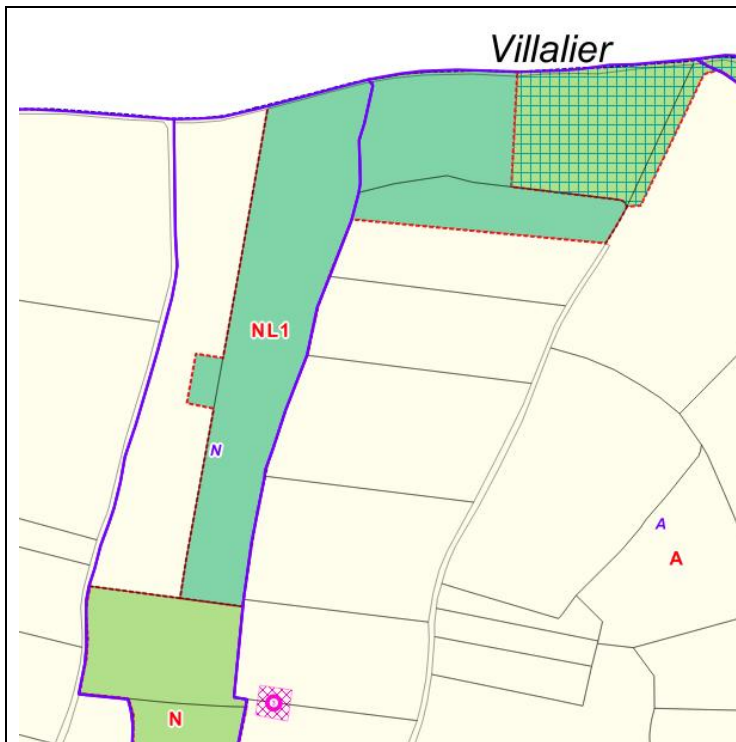




B

Les principales modifications sur le zonage ont porté sur une **optimisation du foncier disponible sur la commune**. La zone UA est maintenue, elle est étendue en partie Ouest sur une ancienne zone N1. Cette extension fait l'objet d'une **OAP pour favoriser l'insertion environnementale des nouvelles constructions**. Une zone Ne est créée à l'Ouest du bourg pour matérialiser **le cimetière et son extension**. La zone UB est sensiblement étendue au Sud de la zone AU pour intégrer l'épicerie multiservice et le parking réalisé par la collectivité. La zone AUB du PLU opposable est retravaillée pour améliorer au travers d'une **OAP assez fine, l'interface avec les espaces agricoles**. La zone AU0 en centre bourg du PLU opposable est reclassée en **zone A pour préserver les vignes présentes**. La zone AUB du PLU Opposable à l'Ouest du Chemin des Amandiers est relassée en zone AU0 pour **maîtriser la dynamique d'accueil de population sur le territoire**. Le calibrage des voies et l'accessibilité justifient ce classement en zone AU0. La zone UB est étendue en partie Nord et Sud de manière modérée pour **autoriser en lien immédiat avec l'urbanisation existante le développement de nouvelles constructions**. Ces extensions sont issues de la concertation. Ces terrains sont situés à proximité des réseaux.

 <p>The map shows a canal running vertically. To the left of the canal, there are several buildings. A purple line outlines a zone labeled 'N'. To the right of this zone, another area is labeled 'N2i'. The background is a green grid pattern, indicating a natural space or ecological corridor.</p>	<p>Les constructions existantes le long du Canal, au Sud du village, initialement classé en zone N2i sont classée en zone N. Elles sont situées en dehors du corridor écologique. Le règlement du PLU permet les aménagements et les extensions limitées des constructions existantes sur le secteur dans une volonté de préservation des espaces naturels. Il prend en compte le risque inondation.</p>
 <p>The map shows a canal running vertically. To the left of the canal, there are several buildings. A purple line outlines a zone labeled 'N'. To the right of this zone, another area is labeled 'N2'. Further to the right, a small area is labeled 'NL2'. A red letter 'A' is visible on the left side of the map. The background is a green grid pattern, indicating a natural space or ecological corridor.</p>	<p>Les constructions existantes au Nord du Canal, initialement classé en zone N2 sont classée en zone N. Il s'agit des constructions existantes aux abords du Château de Villecarla et de l'écluse de l'Evêque. Elles sont situées en dehors du corridor écologique. Le règlement du PLU permet les aménagements et les extensions limitées des constructions existantes sur le secteur dans une volonté de préservation des espaces naturels et de la qualité des éléments de paysages remarquables. Une zone NL2 est définie sur des terrains communaux pour aménager une aire de vente de boissons et de nourriture pour les touristes et les plaisanciers. Cette zone s'inscrit dans la politique de développement des activités touristiques en lien avec le Canal portée par la collectivité.</p>



Le projet de PLU favorise également le développement d'un projet touristique (NL1) alliant **écologie, restauration de la trame verte et bleue et valorisation du patrimoine territorial**. Sur la commune limitrophe, Villalier, un porteur de projet a mis en œuvre une structure d'accueil touristique sous forme de cabanes dans les bois. Ce projet a été conçu dans une **optique totalement développement durable (pas de coupe d'arbre, inscription des nouvelles constructions dans le relief, utilisation de matériaux durables, gestion de l'eau et des déchets...)**. Cet équipement remporte un franc succès et participe au rayonnement du territoire à grande échelle. Le porteur de projet souhaiterait, dans un bois qui est aujourd'hui à **l'état d'abandon dont il est propriétaire sur la commune de Villedubert**, étendre ses activités en respectant la même charte de qualité que lors de sa première tranche. Il entend mettre en œuvre un **concours européen des écoles d'architectures** pour concevoir les cabanes dans les bois et garantir leur intégration paysagère. Ce projet a été présenté lors de la réunion avec les personnes publiques associées incluant notamment Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, la DDTM, Carcassonne Agglo et les communes alentours qui ont souligné **la qualité de conception de la démarche de projet**. Ce nouvel équipement touristique permettra également la **restauration du bois dans lequel il s'implantera**.

2. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui les organise selon quatre principes :

- **Axe 1 : Maîtriser l'urbanisation, promouvoir la reprise démographique et limiter les consommations foncières ;**
- **Axe 2 : Pérenniser les activités économiques et les équipements ;**
- **Axe 3 : Faciliter les déplacements et développer les modes doux et actifs ;**
- **Axe 4 : Préserver les espaces agricoles, naturels et le patrimoine du territoire.**

Ces orientations ont pour objectif de:

- Réduire la consommation foncière par la densification des espaces urbains ;
- Permettre la construction de **6 nouveaux logements par an** afin d'accueillir de nouveaux habitants à l'horizon 2027 ;
- Développer la mixité intergénérationnelle ;
- Assurer la réalisation des projets communaux ;
- Développer les liaisons interquartiers ;
- Préserver les activités agricoles et les espaces naturels de la commune ;
- Restaurer les corridors écologiques.

Dans ce cadre, cette quatrième et dernière partie du rapport de présentation évalue successivement les incidences des orientations générales du Plan Local d'Urbanisme sur les différents aspects de l'environnement :

- **Le milieu physique (la géologie, l'hydrogéologie, la pédologie, le relief et l'hydrologie) ;**
- **Le milieu naturel (l'espace agricole, l'espace forestier et les zones naturelles) ;**
- **Le patrimoine architectural, urbain et paysager ;**
- **Les risques sanitaires (la qualité de l'eau, la qualité de l'air, le bruit et l'insalubrité).**

Tous ces thèmes font l'objet d'analyses qui figurent dans l'état initial de l'environnement (deuxième partie du rapport de présentation).

Selon les thématiques, les orientations adoptées par le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences limitées sur le territoire de la commune de Villedubert. Certaines d'entre elles auront des incidences positives comme

celles relatives à la mise en valeur du paysage urbain et à la protection des milieux naturels sensibles. Dans certains cas, des mesures compensatoires permettent de réduire ces impacts.

I. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1. Effets sur la géologie et l'hydrogéologie

Villedubert est située sur la feuille de Carcassonne. Le territoire représenté sur cette feuille se compose de deux grands ensembles naturels : le tiers nord appartient au domaine hercynien de la Montagne noire, terminaison méridionale du Massif central, et les deux tiers méridionaux représentent la couverture tertiaire et quaternaire des plaines du Minervois et du Lauragais qui forment le couloir de Carcassonne.

Les formations géomorphologiques de Villedubert observables aujourd'hui résultent principalement de l'érosion de matériaux issus des périodes tertiaire et quaternaire :

- **Alluvions moderne : limons sables et graviers.**
- **Molosse de Carcassonne, conglomérats, grès, marnes gréseuses fluviales et calcaires lacustres.**
- **Alluvions des hautes terrasses.**

Plusieurs mesures réglementaires ont été prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et ses conséquences :

- Le zonage prévoit un classement de près de **90% du territoire en zone A ou N** pour préserver les espaces agricoles ou naturels de l'artificialisation.
- Le zonage prévoit la mise en place des secteurs de développement sur des **espaces plats, en dehors des reliefs et en continuité de l'urbanisation existante.**
- L'article concernant le pluvial précise que : « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain. La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation ».
- L'article relatif aux espaces libres, impose de nouvelles dispositions visant à accroître l'importance des espaces libres de pleine terre à l'occasion d'opérations nouvelles dans toutes les zones à l'exception de la zone N, entièrement protégée de toute urbanisation. Ces prescriptions permettent de lutter contre l'imperméabilisation des sols.

L'incidence potentielle du projet d'urbanisation sur les écoulements souterrains devrait donc être très limitée.

2. Effets sur la topographie

Villedubert est positionné à l'Est de Carcassonne sur un éperon rocheux au croisement entre l'Aude et l'Orbiel. Le territoire est constitué de différentes entités facilement identifiables sur la carte ci-dessous :

- **La plaine de l'Aude et du Canal.**
- **L'éperon rocheux du village.**
- **Le plateau agricole et boisé.**

Cette topographie a fortement conditionné le développement urbain de la commune. Le bourg ancien s'est implanté sur l'éperon rocheux surplombant l'Aude et de Canal. Ses extensions se sont poursuivies au grès des opportunités foncières sur le plateau auparavant agricole.

Villedubert est inscrite dans l'Entité paysagère du sillon Audois et dans l'unité de la plaine vallonnée du Carcassès.

Ce relief particulier se traduit sur la commune par différents types de paysages :

- **La Plaine Humide** : Elle se constitue du lit majeur de la vallée de l'Aude au Nord duquel a été réalisé le canal du midi. Elle présente une succession de séquences urbaines et naturelles :
 - ✓ ouvertes sur la plaine alluviale agricole,
 - ✓ encaissées entre le plateau de Montredon, ceux de Carcassonne et les reliefs de Villedubert et de Trèbes.Globalement cette entité constitue une limite physique difficilement franchissable qui morcelle le territoire. Seules les séquences urbaines constituent des zones de franchissement possible. Il s'agit globalement d'une zone naturelle où l'on retrouve toutefois quelques sites d'exploitations de gravière et qui est marquée également à proximité des hameaux ou des villes, de parcelles de maraîchère directement irriguées par la proximité des cours d'eau.
- **Le versant Nord accidenté de l'Aude** : Cette unité concerne la rive gauche de l'Aude avec :
 - ✓ une partie face à la Cité où l'urbanisation s'y est développée en dépassant très largement les limites de la Bastide St Louis. Elle est limitée au nord par le contournement de Carcassonne, en limite de la Vallée du Fresquel. La topographie plus ou moins escarpée et les différentes périodes du développement urbain expliquent la morphologie du tissu urbain, qui reste relativement concentrée et optimisée sur l'ensemble de l'unité. Cette partie est totalement urbanisée.
 - ✓ une partie plus rurale en vis-à-vis du plateau de Montredon / Berriac. Il s'agit d'une partie proche de la ville mais inaccessible directement. Elle comprend le versant nord de l'Aude au sommet duquel s'est implanté Villedubert et la vallée de l'Orbiel.

Concernant « l'ilet de Villedubert » entre Aude et Orbiel : Il s'agit d'un paysage agricole semi-ouvert, marqué par de couverture arborée diversifiée :

- haies arborées,
- boisements,
- reliquats de boisements et friches agricoles,
- alignement du canal du midi,
- ripisylve de l'Orbiel.

Le village aux limites boisées y est bien intégré.

- **La vallée de l'Orbiel** : Elle constitue une rupture perpendiculaire dans les premiers contreforts du relief de la Montagne Noire. Elle s'inscrit en continuité de l'unité de Villedubert.

Le **Plan Local d'Urbanisme ne prévoit aucune orientation qui soit de nature à modifier la topographie de manière significative**. Tous les terrains urbanisables ont été définis en prenant en compte les questions de topographies. Les secteurs présentant les plus forts reliefs du territoire ont été classés en zone naturelle. Le projet de PLU protège tous les espaces naturels et agricoles du territoire. Les secteurs à urbaniser se situent en terrains plats. L'OAP prévoit un secteur à végétaliser afin de gérer l'interface entre nouveaux espaces urbanisés et les espaces agricoles.

La préservation des espaces agricoles et naturels est une des priorités de la commune dans le cadre de la mise en place de ce PLU.

3. Effets sur l'hydrologie

La commune de Villedubert appartient au réseau hydrographique de l'Aude. Il se compose :

- **D'un réseau d'ordre majeur avec le fleuve Aude et le Canal du Midi en limite Ouest du territoire communal.**
- **D'un réseau secondaire constitué par la rivière l'Orbiel sur la partie Est en limite avec la commune de Bouilhonnac ; du Trapel et de la Clamoux au Nord.**
- **D'un réseau tertiaire composé de fossés-mère et fossés de drainage des espaces agricoles se rejetant dans l'Aude et dans l'Orbiel.**

Ce réseau s'oriente principalement selon un axe Nord-Sud.

Le **règlement du PLU classe en zone N et A** l'ensemble des zones humides présentes sur le territoire. Le Trapel et le canal du midi et leurs ripisylves sont classés en **zone N et identifiés au titre des corridors écologiques**. Le **Canal du Midi est classé au titre des éléments de paysages remarquable**.

L'augmentation de l'imperméabilisation engendrée par l'implantation **d'habitations et des voiries donne lieu à une très légère augmentation des débits ruisselés**. En effet, 2/3 des parcelles urbanisables sont déjà desservies par des voiries ou des accès existants. Seule la voie **matérialisée sur la zone AU fera l'objet d'une réalisation nouvelle**.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme permet de gérer avec efficacité et sûreté les eaux pluviales :

- L'article dédié au pluvial précise que : « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain ».
- L'article relatif aux espaces libres, impose de nouvelles dispositions visant à accroître l'importance des espaces libres de pleine terre à l'occasion d'opérations nouvelles. Ces prescriptions permettent de lutter contre l'imperméabilisation des sols.
- Des dispositions spécifiques ont été mise en place dans le PLU pour éloigner d'au moins 4 m les constructions du réseau hydrographique (cours d'eau et fossés). Cette distance est mesurée à partir du haut des berges.
- Les toitures végétalisées sont règlementées afin de favoriser leur insertion environnementale et de limiter l'imperméabilisation.
- Les zones inondables du PPRI Bassin du Trapel et des autres ruisseaux présents sur le territoire sont inconstructibles (N et corridors écologiques). Dans tous les cas, les Plans de Prévention des Risques sont à prendre en compte dans les différents aménagements.

II. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

1. Effets sur l'espace agricole

Villedubert est une **commune rurale**, historiquement **agricole**. La commune s'étend sur une superficie totale de **304 ha**, dont **84 ha** de surface agricole utile-SAU (**source Recensement Général Agricole 2010**) sont dédiés à **des productions agricoles**, soit **27,6% du territoire**. Le territoire a connu depuis 1998 une **forte baisse de sa SAU**. **7 exploitations agricoles** travaillent toujours des terres sur la commune. Elles étaient **2 fois plus en 1988** et 9 en 2000.

Le Projet de PLU **diminue significativement l'impact des zones urbanisables sur l'espace agricole**.

L'urbanisation est regroupée à **l'intérieur du centre-bourg**. La municipalité souhaite affirmer son engagement en matière de densification du bâti au sein de la trame urbaine. Les zones du PLU ont été retravaillées pour limiter leur impact sur les espaces agricoles. Les **dispositions spécifiques** de la zone A permettent une **évolution très limitée** des constructions à usage d'habitat isolées.

Comme l'indique le tableau des superficies, **la pertinence du zonage permet de limiter la consommation d'espace naturel ou agricole**. En effet, la superficie totale des zones naturelles et agricoles est de **287,52 ha**. L'objectif de préservation des espaces naturels et agricoles inscrit dans le PADD se transcrit ainsi au niveau du zonage. **En outre, l'intégralité des corridors écologiques (boisements le long des cours d'eau, bois isolés ou espace boisés en devenir) sont conservés par leur classement en zones N**.

L'activité agricole a été protégée sur la commune, **les zones A correspondent réellement aux secteurs agricoles du territoire grâce à une analyse fine de l'occupation des sols au niveau du diagnostic**. Les activités agricoles ne sont pas pénalisées dans le cadre du PLU.

Au niveau réglementaire, conformément aux orientations définies dans le P.A.D.D., dans les espaces destinés à rester agricoles, l'objectif de préservation s'est traduit par des **règles de constructibilité plus adaptées à l'agriculture**. Le règlement de la zone agricole a pour objectif de favoriser les activités productives et la conservation des paysages.

En zones N et dans les corridors écologiques, la culture des terres est possible, mais le règlement permet d'une part de protéger les paysages, de restaurer les continuités écologiques, et de ne pas augmenter les dangers liés aux inondations et aux mouvements de terrains.

2. Effets sur les espaces boisés et les milieux naturels sensibles

Le territoire n'est pas concerné par des ZNIEFF ni par des ZICO et des zones Natura 2000.

La commune est inscrite dans l'inventaire des Espaces Naturels Sensibles (ENS) présent sur l'Aude et le Canal du Midi. Ces deux espaces sont classés en zone N sur le zonage du PLU afin de les préserver.

Les espaces classés en zones naturelles s'étendent **sur 74,65 ha**. Ils permettent de protéger toutes les ripisylves de l'Aude, du Canal du midi et de l'Orbiel. De larges zones naturelles ont été définies de part et d'autre des cours d'eau. Elles ont été repérées au titre des corridors écologiques.

La densification des zones urbaines existantes n'aura pas d'impact sur le milieu naturel et sur les milieux sensibles. Les milieux naturels (boisements, zones humides) ne subiront aucun nouvel impact de l'urbanisation. **L'impact des nouvelles zones à urbaniser sera limité : aucun secteur présentant des intérêts écologiques ou paysagers n'a été rendu constructible.**

Les zones ouvertes à l'urbanisation ne sont pas localisées en zones boisées.

Les **milieux naturels et de qualité seront mis en valeur dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, notamment par l'ouverture de chemins de randonnées** et protégés par un **classement en zone N**. Au travers de cette politique de découverte et de prise de conscience des qualités environnementales, la commune souhaite affirmer sa volonté de protéger les espaces naturels de son territoire.

Ces aménagements permettront de **valoriser les espaces naturels de la commune et de les rendre accessibles en mode doux**. La promotion de ces modes de transport, respectueux de l'environnement et des ressources naturelles, est un enjeu important de la politique d'aménagement du territoire.

III. LES INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

La commune est traversée par le **site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO du Canal du Midi**. Le canal et ses infrastructures (digues et berges, écluses, aqueducs, ...) sont aussi protégés par la législation française, via la procédure de « classement au titre des sites ».

Plusieurs **constructions remarquables sont identifiées sur le territoire** : Château de Villecarla, Ecluses de l'Evêque et de Villedubert, fondations de la Tour, ...

Le petit patrimoine est relativement important sur le territoire : croix, fours, fontaines, capitelles, pont... Tout ce patrimoine vernaculaire est identifié au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce document est joint en annexes du règlement.

Le territoire est également concerné par **l'Appellation d'Origine Contrôlée « Cabardès » et par l'IGP Vins de la Cité de Carcassonne**.

Le règlement du PLU reprend l'intégralité des servitudes actives sur le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fait figurer dans ses orientations le souci de préserver l'environnement, la qualité du cadre de vie, les espaces agricoles et la valorisation du patrimoine communal.

Les dispositions du règlement prennent en compte la **dimension de préservation de la richesse du patrimoine architectural et urbain. Les formes urbaines, les densités et les volumétries existantes seront respectées. Le règlement du PLU prend en compte l'AOC au travers d'un classement de toutes les vignes en zone A.**

L'article concernant l'intégration environnementale des constructions précise que : « Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager ».

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Pour les éléments de paysages remarquables, le règlement protège les constructions ou les éléments naturels au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux pour les façades et les toitures sont précisés au règlement en prenant en compte les caractéristiques architecturales de chacune des zones, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Le traitement des abords des constructions et des parkings est précisé dans le règlement (espaces libres plantés, parkings arborés). Les règles pour les clôtures ont été harmonisées sur tout le territoire.

IV. LES INCIDENCES SUR LES DÉPLACEMENTS ET LE TRAFIC

L'objectif démographique de la commune de l'ordre de **500 habitants à l'horizon 2027** aura quelques **répercussions en termes de déplacement et de circulation.**

Le diagnostic met en évidence la **très forte proportion d'actifs** utilisant leur voiture comme mode principal de déplacement. Bien que les **habitudes de déplacement évoluent depuis une quinzaine d'années**, le manque de transports en commun et l'éloignement des métropoles régionales entraînera, à échéance du Plan Local d'Urbanisme, une utilisation toujours massive de la voiture pour se déplacer.

La zone d'urbanisation nécessite la création de **nouvelles dessertes**. Il sera donc créé des voies au sein de la zone AU, qui viendront s'ajouter au **réseau existant**. Le réseau viaire permettra de mailler les nouveaux quartiers avec le centre-bourg et notamment d'assurer des liaisons sécurisées tous modes de transports confondus. La commune a souhaité **intégrer dans les orientations d'aménagement et de programmation un maillage de chacun des secteurs avec chemins piétonniers**, permettant d'accéder aux différents espaces publics de la commune. En outre, **un emplacement réservé a été mis en place afin d'optimiser le stationnement dans le centre-bourg.**

Les nouveaux arrivants actifs **amplifieront la circulation sur les grands axes et à l'intérieur** même des quartiers, notamment aux heures de pointe.

Considérant en moyenne 2 véhicules par logement, cela représente environ **120 véhicules supplémentaires sur l'ensemble des zones à urbaniser (espaces interstitiels en zone U et zones AU) à l'horizon 2027.**

Les flux attendus sont :

- le matin : des flux sortants suite aux départs des résidents vers le lieu de travail et vers les établissements scolaires de second degré ;
- le soir : des flux entrants des résidents rentrant de leur travail et de leur lieu d'étude ;
- le week-end et soirée : des flux sortants et entrants liés aux activités proposées dans les structures sportives et associations.

Enfin, l'arrivée de nouveaux habitants engendrera une **augmentation des circulations piétonnes et cyclistes**. Dans le cadre du PLU, ces modes de déplacements sont encouragés par l'aménagement de **chemins piétonniers, le développement d'une signalisation adaptée et le maillage entre infrastructures existantes et**

réseau futur. Les emprises des voies existantes sont aujourd’hui assez larges pour permettre ces aménagements et valoriser les modes doux sur le territoire.

Pour toutes les zones AU, les orientations d’aménagement et de programmation (ou principes de liaisons joints en annexe au rapport de présentation) indiquent des **principes de liaisons avec les voies existantes, à créer ou à réaménager. Des cheminements piétons et des emplacements réservés doivent permettre un maillage efficace entre les quartiers et avec le centre-bourg.**

V. LES INCIDENCES SUR LES RISQUES SANITAIRES

1. Effets sur la qualité des eaux

Les sources de pollutions éventuelles du projet peuvent provenir :

- des surfaces imperméabilisées destinées à la circulation et au stationnement de véhicules, généralement sous forme d’hydrocarbure ;
- des rejets des systèmes d’assainissement autonome ;
- des pollutions diverses dues aux activités humaines.

Les nouvelles voies routières prévues n’auront pas une ampleur suffisante pour augmenter de manière significative la charge polluante actuelle. Le règlement impose une gestion des eaux de ruissellement, notamment en limitant les impacts environnementaux lors de leurs rejets dans le milieu naturel.

Le projet d’urbanisation prévoit de limiter les rejets des assainissements autonomes :

- par l’extension du réseau d’assainissement collectif sur les zones déjà urbanisées et sur les zones à urbaniser ;
- en limitant l’urbanisation diffuse avec assainissement autonome.

2. Effets sur la qualité de l’air et le bruit

Sur la commune de Villedubert, la **pollution de l’air est essentiellement due au trafic automobile.** Le bruit et les nuisances qu’il engendre sont des **phénomènes essentiellement urbains.**

Afin de réduire ces pollutions, les orientations du Plan Local d’Urbanisme prévoient la **limitation de la circulation automobile** en développant l’ensemble des modes de déplacements alternatifs. Le règlement favorise la mise en place de plantation et d’espaces publics arborés. Cette végétalisation de la commune permettra de **réduire les nuisances sonores auprès de la population** (écran de végétation) et permettra de capter une plus grande part des **molécules de dioxyde de carbone** (photosynthèse végétale).

3. COHÉRENCE ENTRE LES DISPOSITIONS DU PLU ET LE PORTER À CONNAISSANCE DE L'ÉTAT

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villedubert, élaboré conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, à la loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003, à la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, à la Loi de Modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 Juillet 2010 et la loi pour « l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » du 24 mars 2014, prend en compte les dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le PLU de Villedubert respecte :

- Le principe d'équilibre ;
- Le principe de diversité ;
- Le principe d'économie de l'espace et du respect de l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme assure un équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Par ailleurs, le PLU respecte pleinement le principe de diversité en assurant une parfaite mixité aux fonctions urbaines et sociales. En effet, les dispositions réglementaires permettent d'encourager l'implantation des commerces et des services au sein des zones résidentielles leur évitant ainsi une mono fonctionnalité.

Enfin, le PLU, par des dispositions permettant, d'une part, de densifier les zones urbaines et, d'autre part, en favorisant le raccordement au réseau collectif d'assainissement, répond au besoin d'économie de l'espace et au respect de l'environnement.

Un certain nombre de documents et de servitudes d'utilité publique s'imposent par ailleurs au PLU ou lui sont liés par un rapport de compatibilité.

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT CARCASSONNE AGGLO

Le PLU de Villedubert doit être compatible avec le SCOT de Carcassonne Agglo.

OBJECTIF 1 : PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE ET UN CADRE DE VIE PRESERVE	
<p><i>Les espaces de la Trame verte Bleue du SCoT devront être traduits précisément dans les documents d'urbanisme communaux (selon un zonage adapté en zone N ou A selon la vocation) selon le principe de compatibilité et justifiés au regard de la valeur écologique de chaque espace. (p7)</i></p>	<p>Toutes les trames vertes et bleues et les ripisylves des cours d'eau sont classées en zone N ou A dans le zonage du PLU. Des corridors écologiques matérialisent et protègent les espaces importants pour la conservation de la biodiversité et la mobilité des espèces.</p>
<p><i>Les communes devront identifier les boisements remarquables à classer en Espace Boisé Classé où à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Le classement des boisements du Canal du Midi devra faire l'objet d'une attention particulière et respectera les orientations de la Charte Interrégionale du Canal des Deux Mers. (p7)</i></p>	<p>Les boisements remarquables sont classés en zones naturelles et corridor écologique à protéger. Toutes les constructions et les déboisements y sont interdits.</p>
<p><i>La mutation éventuelle des essences des boisements du Canal du Midi et autres corridors devra être envisagée et anticipée afin de d'en préserver le caractère emblématique. (p8)</i></p>	<p>Les boisements du canal du Midi et des autres corridors sont protégés en zone N et en corridor écologique sur le zonage afin de préserver leur caractère emblématique. Le Canal du Midi est identifié au titre des éléments de paysages remarquables.</p>
<p><i>Les corridors écologiques humides doivent être protégés dans les documents d'urbanisme communaux par un zonage spécifique qui garantira la pérennité des cours d'eau et limitera les occupations et utilisation du sol admises. (p9)</i></p>	<p>Les corridors écologiques et les ripisylves des cours d'eau sont classés en zone N sur le zonage afin de les protéger. Ils sont repérés au titre de leur valeur écologique et le règlement les protège de toutes altérations.</p>
<p><i>Une zone tampon inconstructible d'au moins 7 mètres devra être conservée le long des cours d'eau. Cette distance de protection devra respecter l'espace de</i></p>	<p>Le long des cours d'eau, une zone tampon adapté au contexte local est mise en place</p>

<p><i>mobilité du cours d'eau et des zones d'expansion de crues. Ce recul sera retranscrit dans les pièces réglementaires des documents d'urbanisme communaux (zonage et règlement). (p9)</i></p>	<p>en zone N afin de protéger ces espaces des constructions et de l'urbanisation. Le règlement définit également des implantations à un minimum de 7 m des cours d'eau.</p>
<p><i>Les documents d'urbanisme imposeront, aux abords du Canal du Midi, une bande de non constructibilité de 15 mètres de part et d'autre du Canal dans les secteurs à dominante naturelle ou agricole. Ils prévoiront les reculs nécessaires au sein des espaces urbanisés existants afin de permettre la gestion et la valorisation du Canal ainsi que leur éventuel réinvestissement. En matière de gestion et d'occupation de cette bande des 15 m. autour du Canal, une réflexion avec VNF devra être engagée afin d'y prévoir les occupations et le traitement adaptés. La question de la requalification des propriétés bâties de VNF devra également être prévue et, le cas échéant, autorisé dans le règlement des documents d'urbanisme locaux concernés. (p9)</i></p>	<p>De part et d'autre du canal du Midi, le règlement écrit règlement écrit indique que les constructions et installation devront être implantées à un minimum de 15 mètres du Canal. Ce secteur est classé en zone naturelle et matérialisé en corridor écologique.</p>
<p><i>Les documents d'urbanisme doivent préciser la définition et la mise en œuvre de mesures appropriées pour le maintien et la restauration des continuités écologiques, en particulier dans les projets d'urbanisation et espaces déjà artificialisés (transparence écologique des ouvrages, aménagement de noues, limitation de l'imperméabilisation des surfaces et maintien de bandes enherbées ou arborées le long des cours d'eau, traitement des berges et reconstitution de ripisylves, conservation d'espaces de nature, absence de clôtures, maintien du bon fonctionnement hydrologique des zones humides...). (p10)</i></p>	<p>Toutes les continuités écologiques sont classées en zone naturelle ou agricole, permettant de limiter l'implantation des constructions.</p> <p>Dans ces zones :</p> <p>Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques</p> <p>Le défrichage des bois, haies et ripisylves.</p> <p>Les dispositions réglementaires stipulent que la végétation doit être remplacée si celle-ci est supprimée.</p>

<p><i>Les documents d'urbanisme communaux préciseront à la parcelle au travers de leur plan de zonage la trame des espaces agricoles de leur territoire dans le respect des objectifs et orientations du présent DOG. Ils justifieront ces espaces au regard de leur intérêt économique, agronomique, paysager et écologique. Ils justifieront la consommation de ces espaces agricoles le cas échéant. (p13)</i></p> <p><i>Les documents d'urbanisme locaux analyseront la qualité du tissu agricole et justifieront le classement de ces espaces en espaces agricoles d'intérêt paysager, d'intérêt agronomique et économique ou en espace agricole ordinaire selon les critères définis dans le présent chapitre. Ils mettront en œuvre, au regard de cette classification, les moyens réglementaires correspondant et détaillés dans le même chapitre. (p13)</i></p>	<p>Le zonage des espaces agricoles a été effectué en fonction des images satellites de 2015, des données du registre parcellaire graphique 2017 et d'un travail de terrain approfondi pour repérer et protéger les espaces réellement à vocation agricole.</p>
<p><i>Les documents d'urbanisme communaux doivent dresser un inventaire précis des parcelles classées en AOC afin de limiter la consommation de ces espaces agricoles de forte valeur. (p13)</i></p>	<p>Les parcelles classées en AOC sur Villedubert sont classées en zone A dans le document graphique.</p>
<p><i>Les projets d'équipement touristique dédié à la valorisation du Canal du Midi sous réserve d'être justifié et d'avoir fait l'objet d'une réflexion avec VNF. (p13)</i></p>	<p>Des projets touristiques et hôteliers (cabane dans les arbres) sont mis en place sur le commune et les secteurs d'emprise de ces projets sont classés en zone NL1 et NL2. Ils ont fait l'objet d'une présentation spécifique avec les personnes publiques associées.</p>
<p><i>Les documents d'urbanisme communaux devront établir un règlement cohérent qui respecte les caractéristiques architecturales des centres anciens (alignement, hauteur, densité). (p17)</i></p>	<p>Les dispositions réglementaires de toutes les zones précisent les caractéristiques architecturales et d'insertion environnementale des nouvelles constructions.</p>
<p><i>Le règlement des nouveaux quartiers qui vont se greffer en continuité de ces centres anciens devront respecter les caractéristiques et s'inscrire dans une logique de complémentarité et de valorisation de l'existant en ne portant pas atteinte à la silhouette</i></p>	<p>La localisation des zones à urbaniser s'inscrit dans la continuité des zones urbaines UA et UB.</p>

<p>villageoise et au profil urbain de la commune (hauteur, densité, morphologie générale, tonalités...).(p17)</p>	
<p>Au sein de ces espaces identifiés au document graphique (zone sensible du Canal du Midi), les occupations au sein des espaces naturels et agricoles devront être limitées et répondre en priorité aux besoins de valorisation agricole de ces secteurs ou dans le cadre d'un projet d'équipement touristique dédié à la valorisation du Canal du Midi. Au sein des espaces urbanisés ou des secteurs de développement urbain prévus dans les documents d'urbanisme locaux approuvés à la date de l'approbation du SCoT (zones AU), les opérations devront prendre en compte la proximité du Canal du Midi afin de proposer des aménagement cohérents avec la mise en valeur de ce site. (p17)</p>	<p>Des projets touristiques et hôteliers (cabane dans les arbres) sont mis en place sur le commune et les secteurs d'emprise de ces projets sont classés en zone NL1 et NL2. Cette zone de sensibilité est en cours de révision.</p> <p>Les autres espaces sont classés en zone N et A stricte.</p> <p>La prise en compte de la proximité du canal du Midi est respectée dans toutes les zones urbaines et à urbaniser.</p> <p>Des points de vues sont repérés au documents graphiques et assurent la préservation des vues sur le Canal et depuis le Canal sur le Village.</p>
<p>Les documents d'urbanisme devront mettre en place des protections règlementaires sur les éléments de patrimoine et de paysage remarquables. (p17)</p>	<p>Les éléments de patrimoine et de paysage remarquables sont identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>Les documents d'urbanisme favorisent une évolution de la créativité architecturale dans le respect des formes urbaines traditionnelles. (p17)</p>	<p>Une architecture contemporaine est autorisée dans les secteurs dédiés au développement de l'urbanisation. Le règlement assure également l'intégration de ces nouvelles constructions à l'existant.</p>

<p><i>La recomposition des paysages autour de l'urbanisation existante est encouragée : rénovation du bâti, qualité de traitement des axes de liaisons et des espaces publics, ... (p17)</i></p> <p><i>Le patrimoine architectural des cœurs de village devra être pris en compte au sein des documents d'urbanisme locaux de manière à en préserver les caractéristiques et encadrer les aménagements futurs dans le respect de ces spécificités. (p17)</i></p> <p><i>La limite du développement du tissu urbain des communes doit être définie précisément aux documents d'urbanisme communaux et devra garantir le maintien d'une coupure entre les fronts urbains. Cette coupure devra être maintenue en espace agricole ou naturel. (p17)</i></p>	<p>Les éléments de patrimoine et de paysage remarquables sont identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le PADD précise les limites franches de l'urbanisation.</p>
<p><i>Les documents d'urbanisme devront tenir compte de la disponibilité des ressources en eau potable pour leurs projets. Ainsi, les PLU devront démontrer les capacités d'alimentation en eau potable pour les nouveaux projets d'urbanisation ou projets mobilisant des ressources en eau (irrigation, soutien d'étiage, besoin des milieux...). La disponibilité de la ressource conditionnera l'ouverture à l'urbanisation et la répartition de la population. (p18)</i></p> <p><i>L'ouverture à l'urbanisation de zones potentielles non urbanisées est conditionnée aux capacités de traitement, existantes ou programmées des réseaux et stations d'épuration, à leur rendement (qualité des eaux de rejets en milieu naturel) et à l'existence de filières de prise en charge des boues. (p19)</i></p> <p><i>Les réseaux séparatifs sont privilégiés dans toute opération d'urbanisme ou d'aménagement. La séparation des réseaux existants est encouragée dans les territoires où elle n'est pas encore en place. (p19)</i></p> <p><i>Dans un souci d'efficacité des dispositifs d'assainissement mis en place vis-à-vis du milieu naturel récepteur et de gestion économe de l'espace, l'assainissement collectif est privilégié dans toute nouvelle opération d'aménagement ou opération de réhabilitation. (p19)</i></p>	<p>Les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable sont aujourd'hui en capacité d'accueillir les nouvelles constructions situées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.</p> <p>Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés au sein du bourg. Les nouvelles constructions seront raccordées aux réseaux qui desservent le bourg.</p> <p>Le règlement prévoit le raccordement systématique aux réseaux d'assainissement dès lors qu'ils existent.</p> <p>L'assainissement collectif est systématiquement privilégié.</p>

<p>L'urbanisation du territoire est strictement proscrite sur des secteurs où un aléa fort est identifié. Les documents d'urbanisme locaux prendront en considération les PPRI approuvés sur leur territoire et proposeront des règlements adaptés aux différents aléas. (p19)</p>	<p>Les secteurs concernées par le PPRI sont non constructibles et classés en zone N ou A.</p>
<p>Les documents d'urbanisme et les nouvelles opérations d'aménagement favoriseront la maîtrise des débits d'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement. (p19)</p>	<p>Les dispositions règlementaires du PLU règlementent le libre écoulement des eaux pluviales dans les nouveaux secteurs d'aménagement.</p>
<p>Les documents d'urbanisme locaux doivent recommander l'utilisation des énergies renouvelables dans les constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve d'une intégration soignée dans le paysage. (p20)</p>	<p>Les dispositions règlementaires du PLU prennent en compte l'utilisation des énergies renouvelables dans chaque zone. Des règles spécifiques permettent leur intégration urbaine.</p>
<p>Le risque incendie est précisé à l'échelle de chaque document d'urbanisme, ainsi que les dispositifs envisagés et/ou mis en place visant à prévenir/limiter l'expansion des incendies sur le territoire. (p.26)</p>	<p>Les secteurs de développement sont situés au sein du bourg, la défense incendie est ainsi prise en compte.</p>
<p>Les emplacements pour le tri et la collecte des déchets ménagers sont spécifiquement prévus et intégrés dans la conception de toute opération d'aménagement ou bâtiment collectif. (p26)</p> <p>Les emplacements pour le tri et la collecte des déchets ménagers sont spécifiquement prévus et intégrés dans la conception de toute opération d'aménagement ou bâtiment collectif. (p26)</p>	<p>Les ordures ménagères font l'objet d'une disposition dans chaque zone du règlement écrit du PLU.</p>
OBJECTIF 2 : STRUCTURER L'ACTIVITE ET AFFIRMER LA NECESSITE D'UNE CROISSANCE MAITRISEE	
<p>Au regard de l'apport de population envisagé dans le PADD du SCoT, soit entre 20 et 25 000 habitants supplémentaires d'ici 2025, environ 10 000 logements seront à produire d'ici 2025. (p31)</p>	<p>Villedubert a pour objectif démographique d'atteindre environ 500 habitants d'ici 2027. Cette croissance induit la production d'environ 6 nouveaux logements par an.</p>
<p>Les documents d'urbanisme communaux identifieront et localiseront les potentialités de renouvellement du</p>	<p>Les secteurs de développement sont</p>

<p><i>tissu urbain existant (dents creuses au sein du tissu urbain constitué, logements vacants, friches,...) et évalueront les possibilités de remise sur le marché de ces espaces. (p31)</i></p>	<p>situés au sein du bourg, et permettent de combler des dents-creuses sans faire d'extension urbaine. De plus, les capacités de densification ont été prises en compte. Elles représentent 50% du développement prévu pour la commune.</p>
<p><i>70% environ des nouveaux habitants seront accueillis au sein de l'agglomération urbaine (Carcassonne, Berriac, Trèbes), 30% environ des nouveaux habitants seront accueillis dans les villages. (p31)</i></p> <p><i>Les villages en seconde couronne directement accessibles accueilleront environ 9,2% des nouveaux habitants à l'horizon 2025. (p31)</i></p>	<p>La commune de Villedubert a pour objectif d'accueillir environ 150 habitants d'ici 2027. Ces nouveaux habitants feront partis des 30% à accueillir dans des villages.</p>
<p>OBJECTIF 3 : ORGANISER UNE POLITIQUE GLOBALE DE DEPLACEMENTS « DURABLE »</p>	
<p><i>Les documents d'urbanisme ou un PDU devront faciliter l'aménagement des espaces publics réservés aux déplacements alternatifs. (p49)</i></p> <p><i>Un schéma Cyclable et Piéton devra être mis en place sur l'ensemble des communes du territoire. (p49)</i></p> <p><i>Les PLU inscrivent dans leur PADD des orientations destinées à promouvoir l'usage des modes doux et prévoient la création ou l'amélioration des cheminements en accès aux transports collectifs de sorte que l'attractivité de ces derniers soit favorisée dans les déplacements quotidiens à l'échelle communale. (p49)</i></p> <p><i>En matière de stationnement privé, l'objectif est de minimiser l'usage de la voiture pour les trajets de courte distance (logique de porte à porte) et de favoriser l'usage des modes alternatifs. A ce titre, les documents d'urbanisme locaux définiront les modalités de gestion des stationnements et les mesures</i></p>	<p>Les déplacements doux sont favorisés sur la commune. Les sentiers de randonnées sont identifiés et les nouveaux secteurs de développement comprennent des liaisons piétonnes qui permettront de desservir le bourg.</p> <p>L'axe 3 du PADD consiste à « faciliter les déplacements et développer les modes doux sur la commune ».</p> <p>L'objectif est de sécuriser les axes routiers et de faciliter les déplacements doux sur la commune.</p> <p>De plus, un emplacement réservé est identifié dans le bourg afin de créer un espace de stationnement.</p>

<i>règlementaires suffisantes pour accueillir ces stationnements sur les emprises privées. (p51)</i>	
--	--

■ **COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le P.L.U. est compatible avec les orientations et les objectifs du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée Corse.**

Il respecte en effet les grandes orientations fondamentales du SDAGE, qui sont les suivantes :

- OF 0. S'adapter aux effets du changement climatique ;
- OF 1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- OF 2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- OF 3. Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de l'eau et d'assainissement ;
- OF 4. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- OF 5. Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé.

4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le PLU prend en compte les Plans de Prévention des Risques Naturels suivants :

- **Inondation** : PPRI du bassin du Trapel approuvé par arrêté préfectoral de décembre 2003 et le PSS de l'Aude approuvé par arrêté préfectoral de décembre 1949 ;
- **Feux de Forêts.**
- **Risque Sismique**, niveau faible.
- **Mouvements différentiels des terrains argileux** : aléa moyen et faible.

L'ensemble des secteurs hors agglomération et concernés par ces risques naturels, a été classé en zone N ou A du PLU. En zone N et A, les habitations existantes impactées par les PPR devront respecter les préconisations des Plans de Prévention des risques dans leurs aménagements.

5. CONCLUSION

Le diagnostic, établi au regard des prévisions économiques et démographiques et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de déterminer les besoins en matière de développement économique et démographique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

La Municipalité s'est attachée, tout au long de la procédure, à valoriser ses potentialités dans une logique de préservation de son environnement et de son cadre de vie. Elle a pris en compte les différentes prérogatives de l'Etat en matière d'aménagement du territoire pour repenser intégralement son développement et créer un projet innovant.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villedubert assurera un développement maîtrisé et fondé sur un projet d'urbanisme durable alliant équilibres entre croissance urbaine, promotion de l'économie locale, développement des services et respect de l'environnement.