

DEPARTEMENT DE L'AUDE
Commune de
Montredon-des-Corbières

PLU

Plan Local d'Urbanisme

REVISION DU POS

II – PADD

Projet d'Aménagement
et de Développement Durable

1^{ère} et 2^{ème} révisions simplifiées approuvées par DCM du 07 novembre 2006
PLU approuvé par DCM du 17 mars 2004



Terres Neuves
Analyse et valorisation des Territoires
7, Bd Sarraill - 34 000 Montpellier

Tel : 04.67.66.31.84
Fax : 04.67.66.32.64.

SOMMAIRE

- PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT	p.3
- I. DEVELOPPER ET DYNAMISER LE VILLAGE	p.5
- II. ANTICIPER LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES	p.11
- III. AMELIORER LES CIRCULATIONS – CONTOURNER	p.13
- IV. ESPACES PUBLICS : ARTICULER –REQUALIFIER	p.15

PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT

SE DEVELOPPER TOUT EN PRESERVANT LE RAPPORT AU TERRITOIRE ET L'IDENTITE DU VILLAGE.

Le principe conducteur du PADD réside dans la réponse aux besoins en matière de développement, selon des principes d'implantation et des formes urbaines permettant de renforcer les liens au territoire en général et au paysage en particulier.

Aussi, au-delà des contraintes imposées par le contexte physique et des orientations qu'elles déterminent, les aménagements sont projetés en lien avec la structuration physique du territoire afin d'en souligner les particularités, les forces et les caractères.

Cet objectif se traduit par l'établissement de « zones de préservation » ou de « sas paysagers » mais également par l'utilisation des structures hydrauliques, géomorphologiques et végétales existantes sur les diverses parties du territoire.

Leur rôle doit être le suivant :

- Mettre en valeur les éléments structurants caractéristiques du territoire, ou présentant un intérêt paysager : Pechs, collines, garrigues, plaine viticole, etc.
- Ménager la « coupure » visuelle entre le vieux village et la zone d'activités, afin de préserver le caractère villageois de Montredon.
- Border l'espace de la zone d'activités vis-à-vis des espaces naturels, agricoles, et villageois.
- Utiliser le relief et les structures paysagères, comme les ruisseaux ou vallons secs, pour valoriser et structurer l'urbanisation future.

Suivant ce principe, quatre grandes orientations ont été retenues pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Montredon-des-Corbières :

- **Développer et dynamiser le village ;**
- **Anticiper le développement de la zone d'activités ;**
- **Améliorer les circulations – relier ;**
- **Articuler et qualifier les espaces publics.**

Ces quatre orientations trouvent une illustration dans le schéma ci-contre, dont le contenu est détaillé dans les chapitres suivants.

I. DEVELOPPER & DYNAMISER LE VILLAGE

L'enjeu principal concernant le village consiste à concilier d'une part des perspectives d'accroissement de la population qui induisent la création de nouvelles zones d'habitat dans un site extrêmement contraint par le relief et la zone inondable, avec, d'autre part, la préservation du caractère villageois de Montredon-des-Corbières, que les extensions diffuses ou déconnectées du noyau central pourraient menacer.

Aussi, il convient de créer de nouvelles extensions à usage d'habitat qui soient liées au village. Par ailleurs, face à la logique d'étirement du village imposée par le relief et l'hydraulique (zones inondables) et le caractère « bicéphale » des zones urbanisées, le rôle des équipements et services situés dans le centre du village acquiert une importance particulière pour conforter son rôle central et le dynamiser. La présence de pôles de vie dans le centre doit susciter l'attractivité et permettre une meilleure articulation avec les zones d'habitat situées en périphérie, en favorisant les échanges.

PROGRAMMER ET STRUCTURER LES EXTENSIONS RESIDENTIELLES FUTURES.

5 zones d'extensions sont proposées afin de répondre aux besoins en matière d'accueil de population.

Ces extensions urbaines devront se conformer à des plans d'ensemble, dont l'objectif sera d'organiser l'implantation du bâti et la desserte des nouveaux quartiers, mettre en lumière l'articulation de ces espaces avec le reste du village, envisager la création d'espaces publics (espaces verts, parkings, cheminements piétons, etc.) Il conviendra d'éviter la création de quartiers refermés sur eux-mêmes et de voies en impasses obérant toute possibilité d'extensions futures.

Aussi, une attention particulière devra être portée aux espaces publics, afin de faire vivre ces nouveaux quartiers et d'anticiper l'avenir.

Ces zones concernent :

- **Les hauts de Montredon :**

Deux zones situées en continuité du centre ancien, sur les hauteurs, sont concernées : au dessus de la mairie et sur les contreforts du Pech du Fournas. Compte tenu du caractère accidenté du relief et les difficultés de desserte de ces zones, des parcelles de grande taille y sont envisagées.

L'implantation des bâtiments et l'aménagement des voies de desserte se caleront de manière préférentielle sur le relief, pour renforcer l'inscription du village au cadre naturel et en souligner la structuration. Une cohérence avec le bâti existant et le site sera recherchée dans le traitement du bâti (matériaux...), les hauteurs des bâtiments et des murs de soutènement seront limitées, les plantations existantes et les murets de pierres sèches seront préservés.

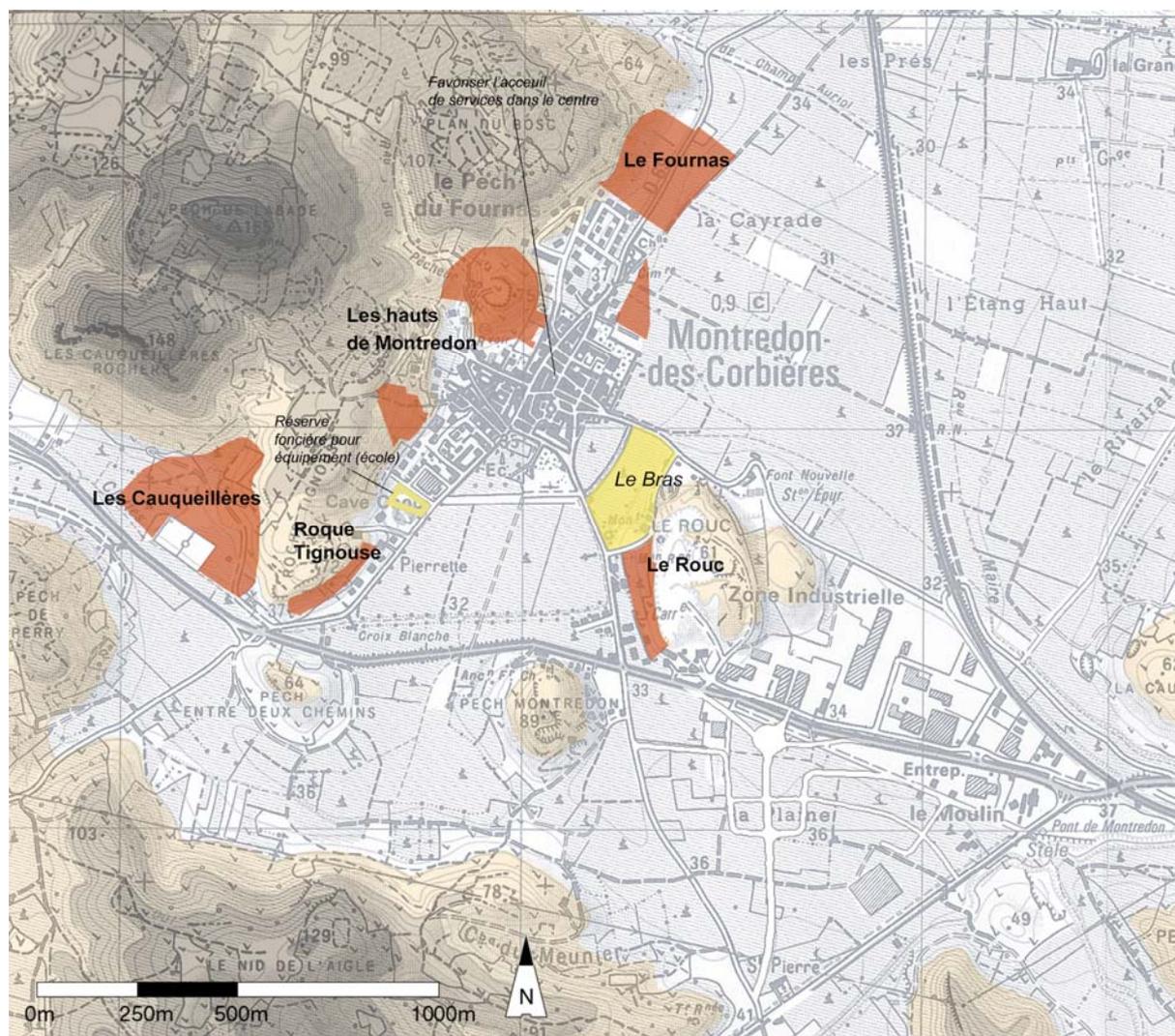
Les avantages du choix de ces zones sont un recentrage du village sur lui-même, une bonne qualité de vie compte tenu du cadre privilégié (vue sur la plaine, proximité de la garrigue, etc.), le renforcement du rapport et de l'inscription au relief.

- **Le coteau Ouest du Rouc.**

Cet espace situé en continuité de l'habitat pavillonnaire développé le long du CD 69, pourrait accueillir quelques maisons et sera desservi par une voie centrale, le long de laquelle les bâtiments pourront s'aligner. En venant « densifier » et épaissir le front urbain existant le long de la RD69, l'urbanisation de cet espace a peu d'impact visuel, tout en offrant un cadre de vie de grande qualité.

- **Au sud-est du cimetière :** une petite zone sera ouverte à l'urbanisation, en limite de la zone inondable.

Situation des zones d'urbanisation future à usage d'habitat



- **au pied de Roche Tignouse, au sud du village.**

Déjà investie par de l'habitat pavillonnaire le long de l'*Avenue Professeur Vires* (zone UC), cette zone pourrait accueillir quelques maisons, qui viendront densifier et épaissir le front bâti existant.

La qualité et l'harmonisation des clôtures des propriétés devront faire l'objet d'une attention particulière, afin de conférer qualité et lisibilité aux espaces publics.

La desserte de cet espace est assurée au travers d'emplacements réservés à l'est et à l'ouest, imposés par la configuration très marquée du terrain et l'absence préalable d'anticipation en matière de desserte des parcelles arrières. Une cohérence avec le bâti existant et le site sera recherchée dans le traitement du bâti, les hauteurs des bâtiments et des murs de soutènement seront limitées, les plantations existantes et les murets de pierre sèche seront préservés.

- **Le Fournas.**

Cet espace accueillera des densités différentes entre les parties basses, moyennes ou hautes.

Le long de la *D 69*, il conviendrait d'aligner le bâti sur la rue, avec un recul, pour recréer une ambiance villageoise et accentuer la lisibilité de l'entrée du village. L'arrière des parcelles sera ainsi libéré et pourra être investi par les jardins.

Sur le haut, les parcelles pourront être de taille plus importante et en ordre discontinu, mais l'implantation des bâtiments cherchera à se caler sur les lignes du relief. Le système de desserte qui sera créé conjointement cherchera d'une part à se caler sur les étagements en terrasse du terrain et, d'autre part, à relier le tissu existant. Les murets seront conservés.

Cette zone pourra être aménagée selon une opération d'ensemble, qui permettant de réaliser des logements individuels sur de grandes, moyennes ou petites parcelles, ainsi que quelques logements groupés locatifs et/ou sociaux (trois logements sociaux sont envisagés sur ce secteur).

- **La combe des Cauquillères.**

Cette zone est située en retrait du village et en surplomb de la RN113. Il s'agit du dernier espace disponible, qui, bien qu'il soit coupé du village par le relief de la Roche Tignouse, se place toutefois en continuité des zones urbanisées et à faible distance du centre villageois. Le risque d'évasion de la population vers Narbonne, via la RN113, sans entretenir de liens avec le village doit être compensé par l'aménagement de liaisons, notamment piétonnes, avec le centre du village. Cette extension permet par ailleurs de ne pas surcharger les voiries du centre du village, déjà sous-dimensionnées par rapport au trafic.

Une attention particulière sera portée à la structuration de la zone par les espaces publics et les voies afin de renforcer l'inscription du bâti au cadre naturel des collines de garrigues : les limites de la combe, les chemins existants et le réseau hydraulique serviront de base à la structuration de cet espace. Un mail central, épousant la structure du vallon sec et intégrant le ruisseau temporaire pourrait structurer ce nouveau quartier.

Un recul par rapport à la RN113 égal ou supérieur à 100 mètres est maintenu.

Les limites entre l'espace public et privé seront traitées de manière harmonieuse. L'implantation des bâtiments cherchera à se caler sur les lignes du relief.

Cet espace pourra accueillir des densités différentes entre les parties basses, moyennes et hautes. Sur le haut, les parcelles pourront être de taille importante. Sur le bas des opérations groupées pourront être réalisées, permettant à la commune de réaliser des logements individuels sur de petites à moyennes parcelles, quelques logements locatifs et quelques logements sociaux (trois logements sociaux sont envisagés sur ce secteur). L'aménagement de cette zone pourra se faire en plusieurs étapes, selon un phasage dans le temps, repris sur les plans de zonage et le règlement.

La zone du stade est préservée et servira aux aménagements hydrauliques nécessaires à l'urbanisation de la combe.

RECENTRER, STRUCTURER, REDYNAMISER LE VILLAGE : LE ROLE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES.

Le recentrage du village passe également par la création de lieux de vie dynamiques au centre, afin de favoriser les échanges avec l'habitat en périphérie.

- **Centre de santé et maison des associations** : un projet « multi- génération » à l'articulation entre le centre du village et les extensions résidentielles du Rouc.

La maison des associations sera un lieu récréatif et d'échange pour les enfants, les adolescents et les adultes, regroupant des associations et diverses activités socio- culturelles. Cet équipement permettra de créer un lieu de vie essentiel pour la commune.

Le centre de santé hébergera des personnes âgées dépendantes (environ 70 lits + extensions ultérieures).

La création d'un centre de santé et d'une maison des associations sur le secteur du *Bras* est l'occasion d'articuler la zone d'habitat se trouvant au pied du *Rouc*, le long de la *D 69 (Avenue Languedoc)* avec le centre ancien. La présence de l'espace vert facilite les liens et l'articulation de ce quartier avec le centre ancien. Des cheminements piétons reliant ces différents espaces et le centre villageois sont à favoriser.

- **Commerces de proximité au centre.**

La programmation de services de type « commerce de proximité » ou d'une petite supérette, est à entreprendre dans le centre villageois afin d'en renforcer son pouvoir d'attraction. Trois bâtiments du centre ancien ont fait l'objet d'une acquisition ou sont en cours de préemption par la commune dans ce but : le foyer pourrait ainsi être transformé en superette, le bâtiment situé en face de la rue neuve, en commerce de proximité et l'implantation d'un café sera encouragée rue du commerce.

- **Extension de l'école.**

La municipalité a judicieusement réservé un emplacement à proximité de la cave coopérative en vue d'un équipement futur, comme l'extension de l'école. Cet espace aura de plus à jouer un rôle d'articulation entre les extensions au sud et le centre villageois.

II. ANTICIPER LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES

L'enjeu principal concernant la zone d'activités consiste d'une part à permettre le développement des activités économiques dont les intérêts dépassent le cadre de la seule commune de Montredon-des-Corbières et relèvent d'une logique à l'échelle de l'agglomération. D'autre part, il conviendra d'éviter une perte trop prononcée du rapport au territoire que peuvent causer une banalisation et une implantation des constructions sans plan de composition d'ensemble. L'extension de la zone d'activités (phase 1 et 2) est par ailleurs limitée par la zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Veyret, qui restera des espaces agricoles.

DEVELOPPER LA ZONE D'ACTIVITES.

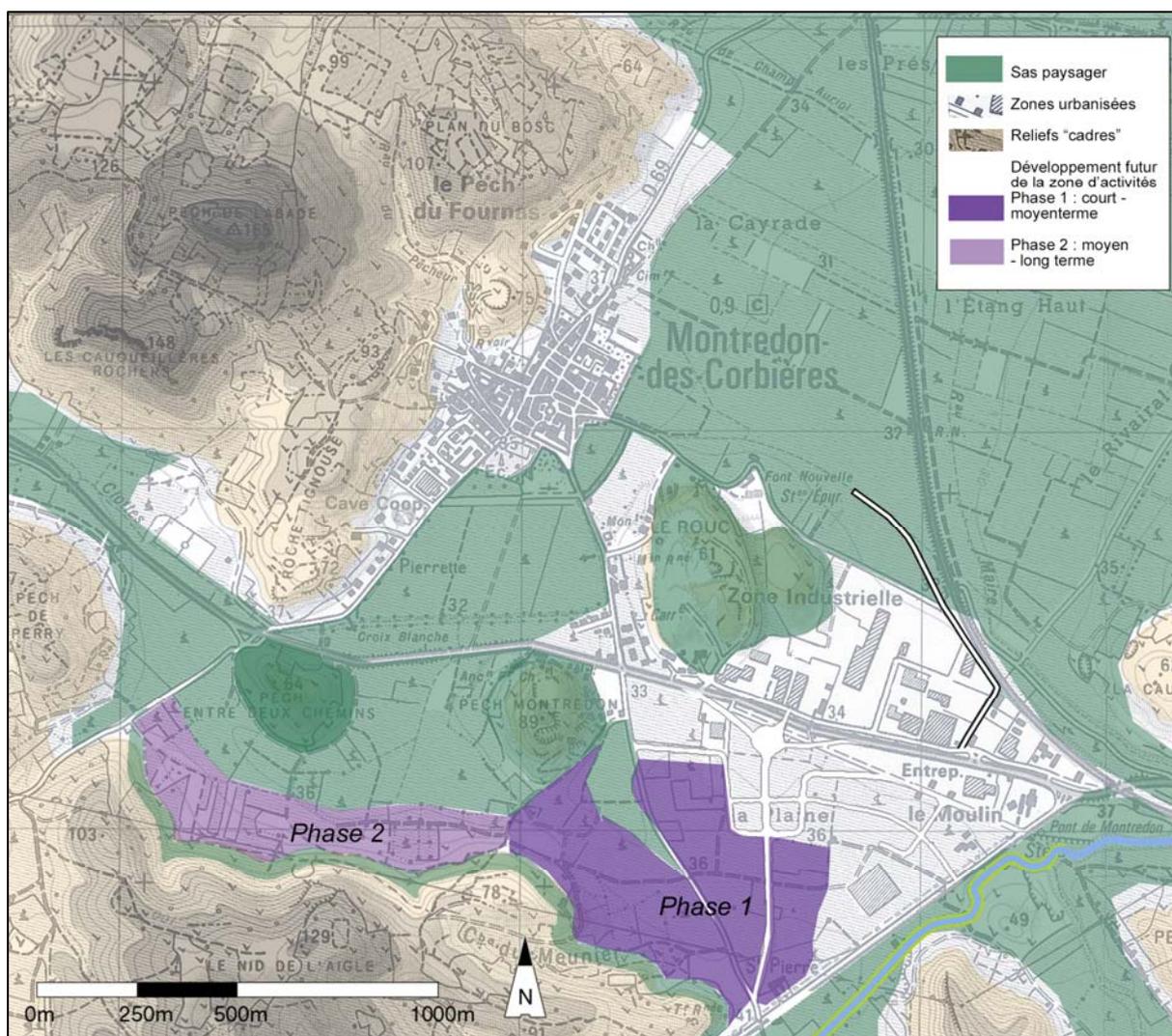
- Phase 1

Il s'agira dans un premier temps de conforter la zone existante, puis d'envisager son développement vers l'ouest vers le *Pech Montredon*, à court et à moyen terme.

- Phase 2

A long terme, la zone d'activités pourra s'étendre davantage vers l'ouest, jusqu'au *Pech entre deux Chemins*.

Un « sas paysager » formé par les zones agricoles inondables et les pechs, délimitera la zone d'activités de la RD118.



III. AMELIORER LES CIRCULATIONS – CONTOURNER LE CENTRE

En réponse aux problèmes de circulation dans les rues étroites du centre ancien, dus en partie aux flux de transit, un contournement du village est envisagé pour faciliter les échanges entre les communes situées au nord de Montredon-des-Corbières et le bassin d'emploi du sud-ouest de Narbonne. Cette infrastructure d'intérêt intercommunal permettra de relier directement la *D 69* au nord du village à la *N 113* via la plaine agricole et la zone d'activités.

Concernant la connexion à la *N 113*, trois hypothèses ont été envisagées :

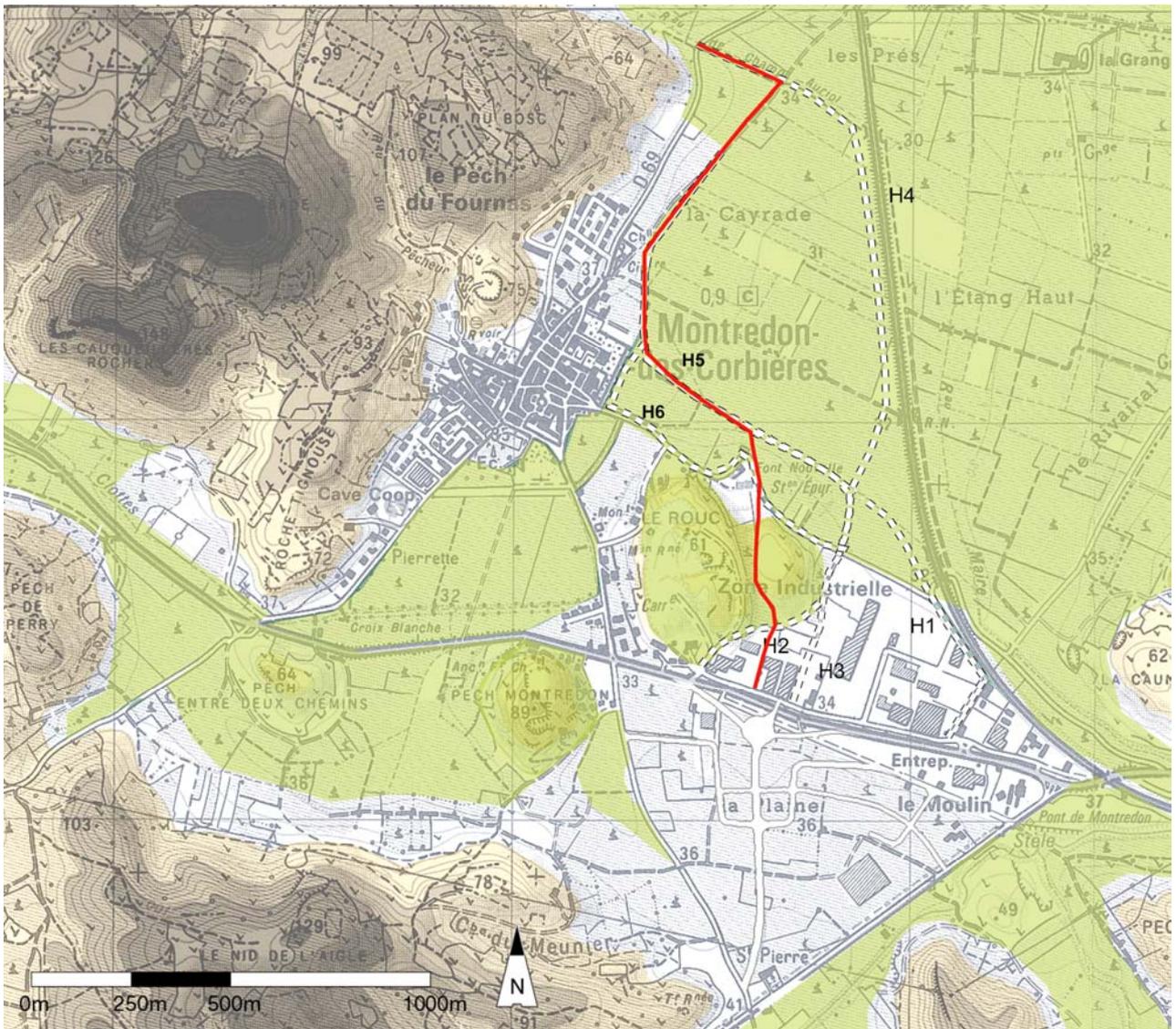
- **H1** : le contournement longe la voie ferrée pour rejoindre la *N 113* à proximité du carrefour situé à l'entrée de la zone d'activités. Cette hypothèse emprunte un chemin existant mais l'espace disponible, en raison de l'emprise de la ligne TGV future apparaît sous dimensionné. Cette hypothèse serait de ce fait à écarter.
- **H2** : le contournement passe entre le *Rouc* et le nord-ouest de la zone d'activités pour se connecter à la route qui relie le village et le grand rond-point de la *N 113*, au centre de la zone.
 Avantage : - Meilleure maîtrise du foncier.
 Inconvénients : - Le contournement débouche sur la petite route menant au village.
 - L'accès n'est pas le plus direct depuis Narbonne.
- **H3** : le tracé longe le nord ouest de la zone d'activités, puis la traverserait pour rejoindre directement le rond-point central.
 Avantage : - accès direct, *via* le rond-point.
 Inconvénients : - La commune ne maîtrise pas immédiatement le foncier.

Concernant la connexion à la RD69, trois hypothèses sont également évoquées :

- **H 4** : le tracé longe la voie ferrée pour se connecter à la *D 69* .
 Avantages : - absence de morcellement des propriétés agricoles ;
 - éloignement des nuisances vis à vis des habitations et traitement conjoint à celui de la LGV .
 Inconvénient : - des terrains fortement inondables.
 - une connexion plus au nord mais toutefois très proche du village, pouvant malgré tout servir à la desserte des zones d'extensions nord du village.
- **H5** : le tracé utilise un chemin rural existant puis longe un des canaux pour border le village et se raccorder à la RD69 au nord des extensions résidentielles envisagées.
 Inconvénients : - passage en grande partie dans la zone inondable ;
 - « bouleversement de la « transparence hydraulique » entre le vieux village et le Bras ;
 - proximité des habitations.
- **H6** : le tracé utilise le chemin communal qui borde le *Rouc* au nord, puis longe le village pour se raccorder à la RD69 au nord des extensions résidentielles.
 Avantage : - chemin existant ;
 - route hors zone inondable ;
 Inconvénients : - « bouleversement de la « transparence hydraulique » entre le vieux village et le Bras ;
 - proximité des habitations.

In fine, un tracé intermédiaire a été retenu, qui retient les principaux avantages des variantes ci-dessus (Cf. plan). Il est inscrit en emplacement réservé dans le plan de zonage

Les différentes hypothèses de tracé pour un contournement du centre du village et l'hypothèse retenue (en rouge).



IV. ESPACES PUBLICS : ARTICULER & REQUALIFIER

Les espaces publics peuvent être à même de générer une qualité urbaine s'ils font l'objet d'une attention particulière. Ils peuvent également participer à une articulation cohérente des différents secteurs du village ou de la commune. Leur traitement différencié peut aussi faciliter la lecture des différentes entités urbaines (village, zone d'activités).

Pour ces raisons, il conviendra de :

REQUALIFIER LA ZONE D'ACTIVITES AUTOUR DES AXES.

Pour remédier à la perception particulièrement floue des espaces publics autour des bâtiments de la zone, il conviendra d'entreprendre la requalification de l'ensemble des axes.

Celle-ci portera sur :

- la plantation d'arbres de part et d'autre des voies,
- la végétalisation des clôtures,
- la création de trottoirs,
- l'harmonisation des mobiliers et éclairages urbains sur l'ensemble de la zone. A différencier nécessairement du mobilier urbain du village pour marquer la différence de fonction et d'identité de ces espaces.

REQUALIFIER LA ROUTE NATIONALE 113.

Un traitement des abords de la route nationale *N 113* devra être entrepris afin de lui conférer un aspect plus urbain et plus ordonné dans sa traversée de la commune. Une mise en valeur de cet axe participera également à valoriser l'image de la commune.

Les mesures à prendre porteront sur :

- Le traitement des accotements,
- Les barrières ou glissières,
- L'éclairage urbain,
- La plantation des bordures

MARQUER LES ENTREES DU VILLAGE.

Il s'agira de traiter les entrées du village afin de renforcer les effets de « porte » qui doivent marquer le passage d'un milieu naturel ou industriel et commercial à un milieu plus urbain dans le village.

Nord : Passer de la route à la rue : tendre vers une ambiance plus urbaine.

Cet objectif pourrait se traduire par différentes actions :

- Aligner les bâtiments sur la rue, avec un recul ;
- Préserver les murets de pierre sèche existants et éviter les murs de soutènement trop imposants ;
- Harmoniser le mobilier urbain.
- Préserver et prolonger la « bande verte » le long de l'axe sur la partie haute ;
- Planter les abords de la voie d'arbres d'alignement de haute tige pour marquer l'entrée du village.

Sud-est : Valoriser les abords depuis la zone d'activités.

Conjointement à la revalorisation de la zone d'activités, il conviendra de traiter l'entrée du village depuis le rond-point sur la *N 113*. Il pourrait s'agir notamment de :

- Créer des trottoirs pour marquer les circulations piétonnes aux abords de la zone d'activités,
- Différencier les espaces de parking des espaces de circulation automobiles devant les bâtiments (marquage au sol, revêtement ou massifs discrets),
- Démolir les restes de l'ancienne route nationale qui persistent entre l'actuelle *N 113* et la route d'accès au village.
- Ces espaces interstitiels seront plantés et végétalisés.
- Planter les abords de la voie d'arbres d'alignement de haute tige.

- Enfin le seuil naturel formé par le virage entre le *Pech Montredon* et le *Rouc* devra être renforcé par un changement de traitement des abords des voies, rompant avec celui de la zone d'activités. On utilisera de préférence les types de mobiliers et éclairages urbains présents dans le centre villageois.

Sud-ouest : Renforcer l'entrée de village depuis l'avenue du Professeur Vires

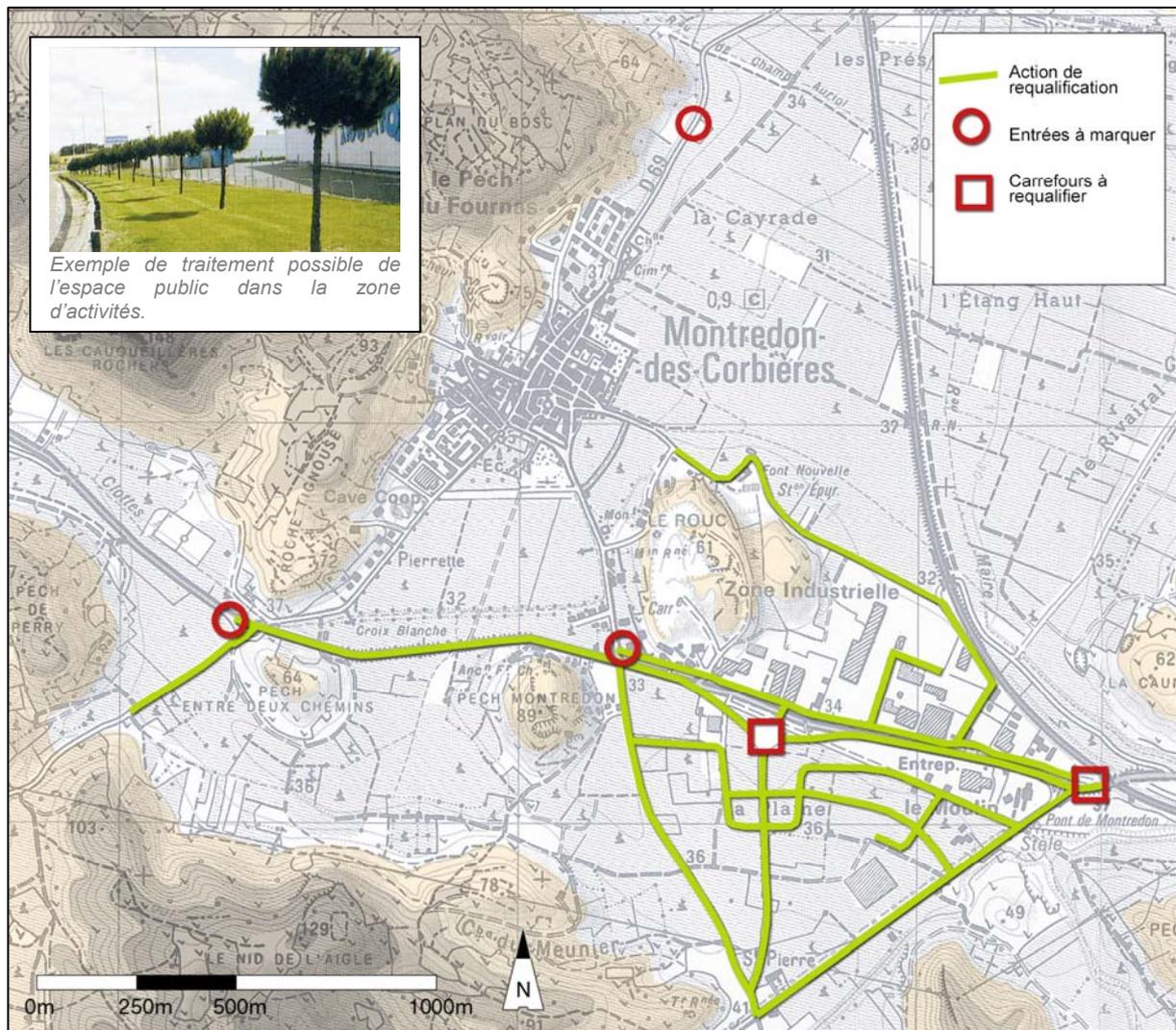
Il conviendrait de marquer l'intersection avec la N 113 pour signaler l'entrée du village, et de préserver, et prolonger l'alignement d'arbres de hautes tiges le long de l'avenue du Professeur Vires, jusqu'à la RN113. De l'autre côté de l'axe, il conviendra de préserver les murets de pierre sèche existants, d'éviter les murs de soutènement trop imposants, de préserver la végétation existante dans les secteurs à urbaniser.

REQUALIFIER ET MARQUER LES CARREFOURS.

Des mesures de requalification similaires à celles des voies seront entreprises au niveau des carrefours.

Au-delà de leur rôle de distribution et d'orientation, ces carrefours doivent également jouer des rôles d'entrée ou de transition.

Un traitement approprié devra être entrepris.



Les abords des voies principales peuvent être plantées d'arbres d'alignement de haute tige. Des espaces boisés classés sont inscrits sur les plans de zonage en ce sens, le long de la RN113, au niveau du carrefour avec la RD69 et à chaque entrée du village.

REVALORISER LES ESPACES VERTS DU VILLAGE.

Dans une perspective d'extension des zones d'habitat vers le sud, au nord et au sud-est, les espaces verts ont à jouer un rôle de lien et d'articulation entre les quartiers, au même titre que les services et équipements.

Espace vert des terrains de tennis

Cet espace vert situé à côté des terrains de tennis, non loin de l'école et à proximité de différentes zones d'habitat serait à revaloriser pour constituer un lieu plus attractif entre le sud-est et le centre villageois.

- La végétalisation des abords (actuels parkings), par exemple, contribuerait à le rendre plus attractif.
- La création d'un cheminement piétonnier sur l'arrière (côté relief) permettrait de lier les extensions d'habitat projetées plus au sud avec le secteur de la mairie et avec le centre ancien.

Espace vert du Bras et Parc du monument aux morts

Ces deux espaces verts vont, eux aussi, avoir à jouer un rôle très important d'articulation. Situés à proximité du centre ancien et à la charnière entre les nouveaux projets d'équipements (maison de retraite, salle polyvalente) et la zone d'habitat qui doit être confortée au pied du *Rouc*, ces espaces devront faire l'objet d'une attention particulière.

Il s'agira notamment d'envisager une desserte piétonnière reliant la zone d'habitat, les espaces verts et le centre ancien. Celle-ci pourrait par exemple longer l'*Avenue du Languedoc (D 69)*, du côté des *Gourgs*.

Espace planté de cyprès au bout de l'avenue Professeur Vires

Dans une moindre mesure, cet espace pourrait créer une "étape verte" sur un cheminement piéton qui relierait le centre villageois à la zone d'habitats projetée près des terrains de sport.

Parc de jeux du club house

Une revalorisation (végétalisation, par exemple) des abords du parc pour enfants pourrait être entreprise afin de les rendre plus attractifs. Un passage protégé (marquage au sol) *Avenue Ferroul* pourrait être ménagé.

Favoriser les cheminements piétons.

Les chemins piétons existants devront être revalorisés. Le cas échéant, il conviendra d'en créer de nouveaux, notamment pour articuler entre eux les différents quartiers du village.

- Un chemin piéton pourra relier les extensions de la combe des Cauqueillères avec le centre du village.
- Un autre pourra relier les extensions de l'habitat au pied de Roche Tignouse au secteur de la mairie, *via* l'espace vert situé à proximité des terrains de tennis. Outre le lien créé, cela revalorisera cet espace vert et renforcera son rôle d'articulation inter quartiers.
- Dans la même logique, un cheminement piéton pourra relier les zones d'habitat situées près du *Rouc* au centre du village, *via* le parc du monument aux morts et l'espace vert du *Bras*. (Ce chemin pourra par exemple longer l'*Avenue Languedoc* en confortant l'espace piéton existant, mal défini sous l'allée de platanes.)

REQUALIFIER LES ABORDS DU VEYRET.

L'eau constitue un élément important de l'identité de la commune, malgré les risques naturels qu'elle fait peser. Les ruisseaux et fossés de drainage constituent autant d'éléments structurant du territoire.

Outre la création d'un sas paysager le long des berges du Veyret, la mise en valeur de la ripisylve offrirait une meilleure lecture paysagère de ce cours d'eau et renforcerait son caractère structurant. Un cheminement piéton le long des berges pourra également être aménagé.

