

MODIFICATIONS

REVISION

Arrêté le :

Publié le :

Approuvé le :

VISA

Date :

le maire :

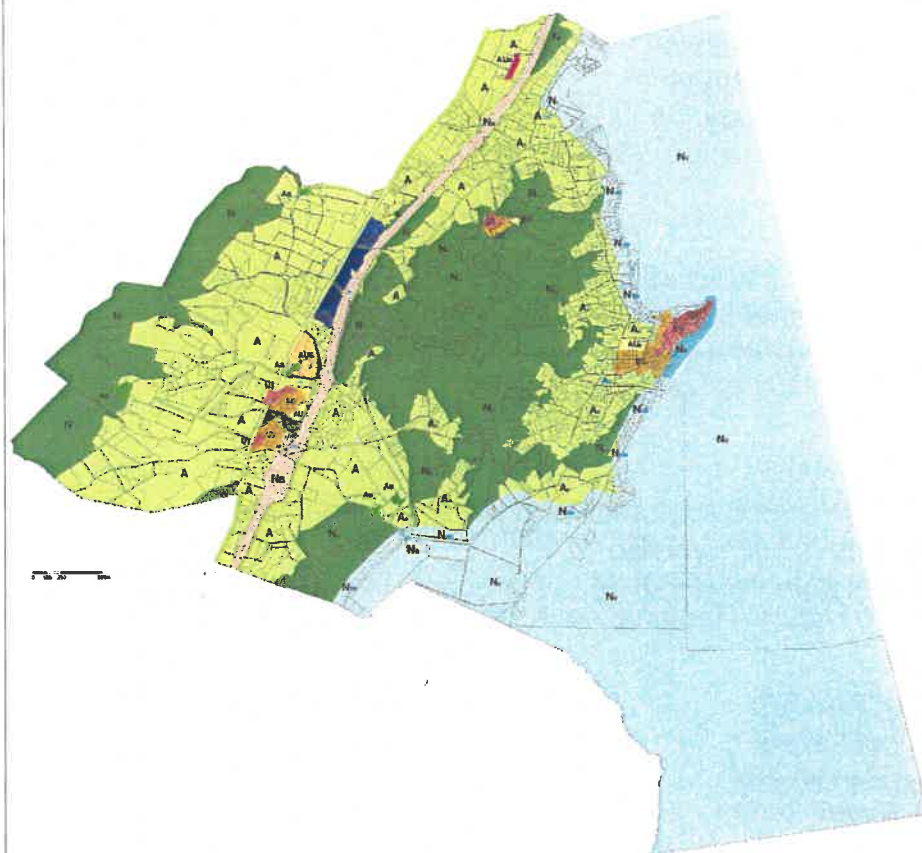
P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE • DE

BAGES

• A U D E •



RAPPORT DE PRÉSENTATION

1

SOMMAIRE

PARTIE 1 - ETAT DES LIEUX – CONTEXTE ACTUEL	P 5
1 - ELEMENTS DE GEOGRAPHIE ET D'HISTOIRE	P 9
Situation géographique et dessertes routières	
Histoire	
2 - ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	P 15
La population globale	
Les catégories de population	
L'habitat	
La construction et le marché immobilier	
3 - ANALYSE ECONOMIQUE	P 25
La population active et l'emploi	
Le tissu d'entreprises	
L'accueil touristique	
L'activité agricole	
4 - EQUIPEMENTS ET SERVICES	P 35
Les infrastructures et les déplacements, le projet de TGV	
Les équipements publics et les services	
Les réseaux et les déchets	
5 - COOPERATION INTERCOMMUNALE	P 47
Communauté d'Agglomération de la Narbonnaise	
Pays de la Narbonnaise	
Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée	
6 - LES REGLES SUPRACOMMUNALES	P 57
La Loi Littoral	
Les servitudes	
Le SCOT	

PARTIE 2 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **P 61**

1 - LES DONNEES ENVIRONNEMENTALES **P 63**

Géomorphologie, Géologie, Pédologie
Hydrologie
Climatologie
Aérologie
Biogéographie

2 - LES MILIEUX, LE PATRIMOINE BÂTI, LES PAYSAGES **P 69**

Les reconnaissances naturalistes
Le patrimoine bâti
Les paysages

3 - LES RISQUES ET LES NUISANCES **P 87**

Les risques
Les contraintes liées aux infrastructures de transport

PARTIE 3 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT **P 93**

1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL / ENJEUX **P 95**

Un territoire attractif
Un territoire qui se développe
Des ensembles bâtis de caractère aux vocations diverses et complémentaires

2 - LE POS ACTUEL : LES RAISONS ET OBJECTIFS DE LA REVISION **P 119**

L'évolution du cadre réglementaire
L'évolution des enjeux et des besoins à l'échelle communale
Les limites du document POS applicable avant la révision

3 - LES CHOIX CONTENUS DANS LE PADD ET LES EVOLUTIONS ENGENDREES

P 125

Les choix du PADD à l'échelle de la commune et des ensembles urbanisés
Les évolutions engendrées dans le Plan Local d'Urbanisme

PARTIE 4 - INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT P 133

- 1 - INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS P 135
- Les équilibres entre les vocations différentes du sol n'ont pas été modifiés
 - Les espaces bénéficiant de reconnaissances naturalistes sont classés en zone naturelle
 - Les espaces boisés classés ont été réajustés et parfois étendus
 - Les espaces protégés par la loi littoral ou le document d'application spatiale sont préservés
 - Eau , assainissement
- 2 - INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE BATI ET LES PAYSAGES P 143
- 3 - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES P 145
- 4 - LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES LIÉES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES P 147
- Principes d'aménagement pour les zones dérogeant à l'article L 111-1-4
 - Prise en compte des nuisances de bruit et classement sonore des infrastructures

PARTIE 1

ETAT DES LIEUX CONTEXTE ACTUEL



Le village vu depuis la route de Narbonne

PREAMBULE

Les objectifs du document d'urbanisme

Le PLU remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) et présente le projet de développement de la commune en matière d'habitat, d'emploi et d'équipement ainsi que le régime des règles générales et des servitudes. Le PLU est non seulement un document de planification locale, mais aussi un document stratégique et opérationnel.

Ce n'est plus un simple plan de destination générale des sols et des règles qui leurs sont applicables. Le PLU intègre les politiques de développement de la commune et présente son projet urbain.

Les équilibres à prendre en compte dans le PLU sont :

- une utilisation économe de l'espace (densification)
- un équilibre entre maîtrise des déplacements et circulation automobile
- un équilibre entre d'une part, renouvellement et développement urbain, et d'autre part préservation des espaces naturels
- un équilibre entre les fonctions urbaines.

L'histoire et les raisons de la révision

Le POS ancien a été publié par Arrêté Préfectoral du 14/11/1983, et approuvé par le Conseil Municipal le 21/10/1986.

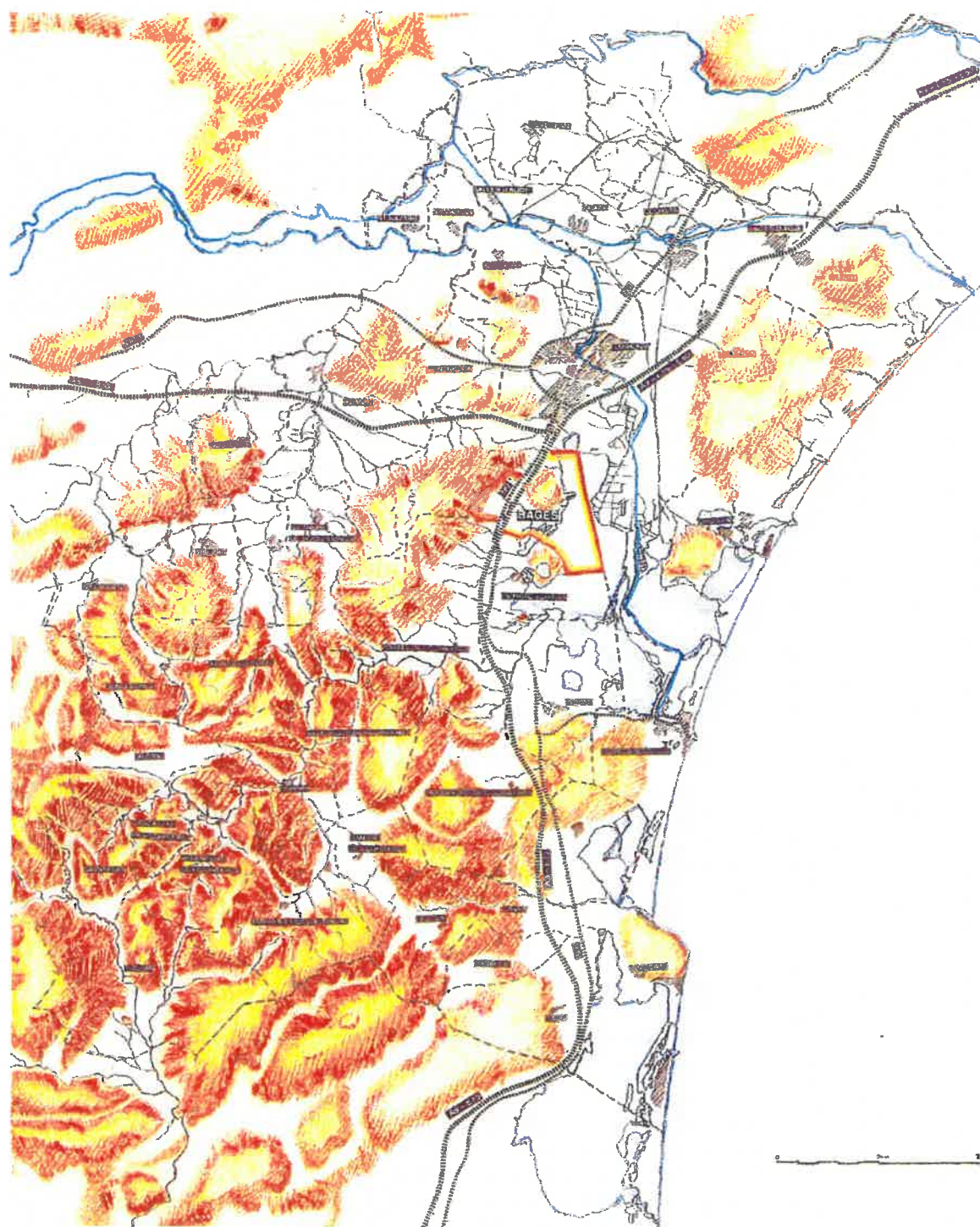
Deux modifications y ont été apportées le 29/10/1987 et le 21/04/1988.

Ce POS a été révisé le 13/05/1991.

La révision du POS en PLU a été prescrite en conseil municipal le 7 octobre 2002. Une révision du POS avait été prescrite en 1998 parallèlement à l'étude de ZPPAUP, mais n'a pas été menée à son terme. Compte tenu des évolutions réglementaires, il était nécessaire de prescrire à nouveau la révision du PLU.

Les objectifs de cette révision fixés en conseil Municipal sont les suivants :

- Protection et gestion des espaces naturels en cohérence avec la démarche de Parc Naturel Régional de la Narbonnaise
- Protection et développement de la viticulture et de la pêche dans le respect de l'environnement et du paysage
- Développement raisonné des activités et de la construction neuve dans le respect d'un équilibre résidentiel qui renforce l'habitat permanent
- Maintien et développement des services et équipements à la population, dans le respect d'un équilibre entre les différents pôles bâtis de la commune
- Protection et valorisation du patrimoine urbain, architectural et paysager dans le respect de la ZPPAUP mise en place



1-ELEMENTS DE GEOGRAPHIE ET D'HISTOIRE

Situation géographique, dessertes routières

La commune de Bages est caractérisée par une situation géographique à l'articulation de trois grands ensembles géographiques : le massif des Corbières, le complexe lagunaire et le littoral et la plaine de l'Aude.

Commune située au sud de l'agglomération Narbonnaise.

La commune de Bages est située entre les premiers reliefs des Corbières et l'étang de Bages – Sigean au sud de l'agglomération Narbonnaise qui compte près de 70 000 habitants en 1999.

Le territoire de la communal couvre 2228 ha. L'étang de Bages-Sigean couvre une surface de 1400 ha soit 63% du territoire communal.

Commune entre l'étang de Bages-Sigean et le piémont du massif des Corbières

La commune de Bages est mitoyenne des communes de Narbonne au Nord, Peyriac de Mer au Sud.

Importance de l'axe de communication Nord - Sud : Il se présente sous la forme d'un couloir de communication, important et resserré, utilisé depuis la période antique (via Domitia). Le tracé de la Via Domitia a été repris lors de la création de la Route Nationale n°9. Cette RN traverse le hameau de Prat de Cest.

Autoroute A9. Echangeur de Narbonne Sud et de Sigean, aire de repos de Bages à proximité du hameau de Prat de Cest.

De plus la commune de Bages est située à proximité du point de rencontre avec l'axe de communication routier, autoroutier (A61) et ferroviaire Est Ouest.

Importance de l'axe de communication Nord-Sud qui traverse le territoire communal.

La RD 105 relie Bages à la RN au sud de Narbonne (Montplaisir) d'une part et à Peyriac de Mer d'autre part, en longeant l'étang.

Plusieurs voies communales permettent de relier les différents domaines ainsi que le Hameau des Pesquis.

Le tracé du projet de TGV qui doit longer la côte méditerranéenne est prévu sur la commune de Bages.



les entités bâties

0

500m

Trois ensembles
agglomérés : le Bourg;
Prat de Cest, Les
Pesquis.

UNE COMMUNE COMPOSEE DE TROIS ENSEMBLES AGGLOMERES

Une commune constituée de trois ensembles bâtis distincts issus de deux communes différentes.

La commune de Bages résulte de l'association vers 1790 des territoires de Prat de Cest et de Bages. Trois ensembles agglomérés distincts composent les principaux lieux d'habitation

- Le bourg de Bages localisé sur un éperon rocheux, dominant l'étang.
- Le hameau de Prat de Cest associé à celui des Vacquiers, situé dans la zone de plaine viticole
- Le hameau des Pesquis tourné vers le Nord-Ouest, sur le relief des Caune

La construction en dehors de ces ensembles agglomérés correspond soit à de rares bergeries souvent ruinées, soit à des domaines viticoles. Ces domaines ont encore souvent une production viticole, associée à un accueil touristique.



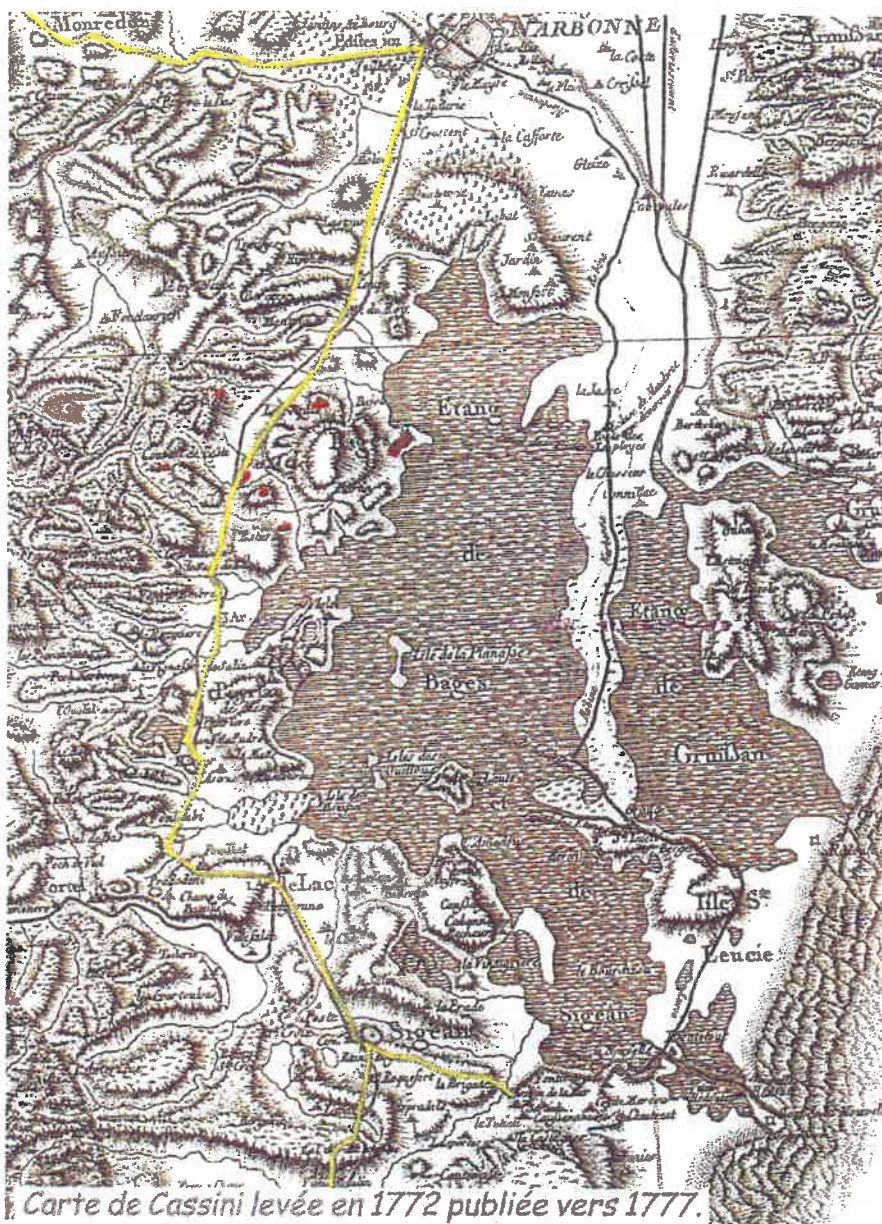
Le village de Bages



Le hameau de Prat
de Cest



Le Hameau des
Pesquis



Jaune : La route Royale, actuelle RN9
Rouge : Le Bourg, les Hameaux de Prat de Cest et des Pesquis,
 Les domaines d'Estarac, de Java et de Reveillon

Histoire:

Occupation humaine
ininterrompue depuis
l'antiquité

L'Histoire de Bages s'inscrit dans une histoire régionale particulièrement riche.

Les nombreux sites archéologiques dénombrés sur la commune témoignent de cette richesse. L'ancienneté et la constance des peuplements de cette frange littorale s'expliquent en partie par la géographie du site : la frange côtière située entre les espaces marécageux des étangs et les espaces montagnards ou semi-montagnards et arides des Corbières est propice à l'établissement des Hommes.

Les trois facteurs principaux qui ont assuré une présence continue des activités humaines sont :

- la présence de l'étang, zone abritée en bord de Méditerranée et la création de Narbonne
- la proximité et les évolutions de la frontière avec l'Espagne
- les multiples activités humaines liées à la pêche, au sel, à l'agriculture et au pastoralisme

Présence de nombreux
sites archéologiques

- Du IV^e au X^e siècle : pas d'information spécifique sur Bages
- Période médiévale : une répartition s'opère entre les Vicomtes de Narbonne et le Chapitre de St Paul pour Bages et Prat de Cest. Le Chapitre de St Paul se confirme comme seigneur de Prat de Cest. C'est le moment où le bourg de Bages est fortifié autour de son château.

- Période classique : période marquée par une renaissance économique et démographique du Languedoc, malgré les guerres de religion. La démolition de la forteresse de Prat de Cest est ordonnée par la ville de Narbonne en 1575.

Au XVIII^e siècle, on compte 677 personnes pour 140 maisons. A la fin de cette période, le bourg commence à sortir de son enceinte : de nouvelles constructions s'organisent à la porte sud ainsi que sur l'enceinte même.

- Le XIX^e siècle est un siècle d'expansion : population en forte augmentation...

L'essor agricole se traduit par des défrichements et l'assèchement des marais. La saline d'Estarac est créée en 1811.

Le village sort définitivement de ses murs, le hameau de Prat de Cest et des Vacquiers apparaissent dans la seconde moitié du XIX^e.

La vigne prend une place croissante, la construction de chais de développe parallèlement au déclin de l'industrie du sel qui s'amorce.

Essor agricole au
XIX^e siècle, apparition
des hameaux de Prat de
Cest et des Vacquiers
Hausse de la production
viticole

- XX^e siècle : La crise viticole de 1907 marque le début du déclin des activités traditionnelles, le départ des populations s'amorce après les deux guerres.

Le développement touristique du littoral contribue à cette évolution.

La viticulture reste localisée sur la plaine et les pieds de versants.

Les années 1970 voient une reconquête du bourg s'opérer : de nombreuses constructions anciennes sont réhabilitées.

Prat de Cest et les Vacquiers vivent au rythme des flux routiers qui les traversent. Le hameau des Pesquis est l'objet de réhabilitations.

AU XX^e siècle, déclin
des activités
traditionnelles.
Développement du
tourisme, augmentation
des flux routiers.

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	Population estivale 1999 (estimation communale)
Population totale	559	558	572	547	694	755	900



2 – ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

La population globale : 755 habitants en 1999

Population en augmentation

La population de Bages augmente depuis le recensement de 1982.

Une augmentation récente plus forte que celle de l'aire urbaine de Narbonne

Une population estivale estimée à 20% de la population totale (1999)

La population de la commune de Bages est de 755 habitants permanents en 1999. Elle était de 694 en 1990. La population a augmenté de 208 habitants entre 1990 et 1999. Cela correspond à une augmentation de 8,8% en une décennie.

Cette augmentation fait suite à une période de relative stabilité de 20 ans. Cette forte augmentation semble s'être principalement portée sur le hameau de Prat de Cest (cf évolution récente des listes électorales par bureau).

Les raisons possibles de cette évolution sont l'accroissement démographique global des régions côtières de Languedoc-Roussillon, le dynamisme économique de l'agglomération de Narbonne.

En effet le Département de l'Aude ainsi que la Région Languedoc-Roussillon gagnent de la population. Pour la même période intercensitaire, le Département a gagné 3,5% et la Région 9,4% d'habitants.

L'évolution de la commune de Bages (+ 8,8%) suit pour la même période un rythme bien supérieur à celui du département et comparable à celui de la région. Au sein même de l'agglomération Narbonnaise, cette croissance est forte. L'évolution de la population de l'aire urbaine de Narbonne pour la même période est de + 4,8%.

La population de la commune est également caractérisée par l'attractivité touristique du village. En effet, la population estivale de la commune est estimée à 900 personnes, soit près de 20% de la population habituelle de la commune.

Cette situation de commune touristique influe sur les questions d'habitat (voir nombre de résidences secondaires), et de manière générale sur la stratégie de développement de la commune.

Evolution des inscriptions sur les listes électorales par bureau de vote

	28/02/1999		10/01/2003		Taux d'évolution
	Nombre inscrits	Part total	Nombre inscrits	Part total	
Prat de Cest	100	17,6%	123	19,7%	23%
Bages	469	82,4%	502	80,3%	7%
TOTAL	569	100%	625	100%	9,84%

Source : Mairie de Bages

Evolution des principaux taux de variation de la population au cours des trois derniers recensements

	1982	Evol 75-82	1990	Evol 82-90	1999	Evol 90-99
Population totale (taux variation annuel)	547	-0,63 (-25 habitants)	694	+3,02 (+147 habitants)	755	+0,94 (+61 habitants)
Naissances (Taux natalité pour mille)		44 (11,15‰)		65 (13,35‰)		70 (10,78‰)
Décès (Taux de mortalité pour mille)		60(15,2‰)		57 (11,7‰)		48 (7,39‰)
Solde naturel		-0,41		+0,16		+0,34
Solde migratoire		0,23		+2,85		+0,6

Source : RGP 1999

Population répartie pour environ 20% à Prat de Cest et 80% à Bages et les Pesquis.

Une augmentation récente de la population (1999 – 2003), forte à Prat de Cest (+23%)

Augmentation de la population due principalement à un solde migratoire positif (très fort entre 1982-1990)

L'arrivée de nouvelles populations ainsi que son augmentation naturelle induit de nouveaux besoins, notamment en matière de services publics (école par exemple)

L'évolution des inscriptions sur les listes électorales : tendance d'évolution par ensemble bâti.

La commune de Bages est composée de trois ensembles bâtis : Le village, Prat de Cest et les Pesquis. L'étude des listes électorales permet d'avoir une idée de l'évolution récente des populations rattachées à chacun des deux bureaux de vote de la commune (le Bourg et Prat de Cest).

Prat de Cest et le village disposent chacun d'un bureau de vote, le hameau des Pesquis est rattaché à celui du village.

Ces données permettent d'estimer les populations relatives rattachées à chacun des bureaux de vote ainsi que leur évolution récente.

Ainsi, si la répartition entre les deux bureaux de vote n'évoluent qu'à la marge, c'est l'évolution récente du nombre d'inscrits qui est plus significative.

Le nombre d'inscrits a en effet augmenté de 23% au cours des trois dernières années pour Prat de Cest alors que l'augmentation était de 7% pour Bages et les Pesquis.

Cette évolution forte et rapide a été renforcée par la tenue d'élections importantes au cours de cette période : élections municipales en 2001 et présidentielles en 2002 qui sont les élections les plus mobilisatrices. Toutefois, cette information permet d'avoir une tendance d'évolution et de répartition entre les deux hameaux.

Il semble que l'augmentation de la population de Bages se produise actuellement sur le hameau de Prat de Cest plus que sur le village. Le manque de terrains à bâtir au village ainsi que la mise en lotissement de parcelles au hameau de Prat de Cest expliquent cette évolution récente.

Evolution générale de la population communale.

Les taux d'évolution annuels moyens intercensitaires depuis 1982 laissent apparaître :

- Le solde naturel, négatif jusqu'en 1982 est positif depuis cette date. Ce taux est en augmentation entre la période 1982-1990 et 1990-1999. Cette évolution est partiellement due à un taux de mortalité en baisse constante depuis 1982 et très bas en 1999 (7,39‰ alors que la moyenne nationale est de 9,16 pour la même période).

- Le taux de natalité était de 13,35‰ entre 1982 et 1990 (13,86 au niveau national). Ce taux a chuté lors du recensement suivant : 10,78‰ contre 12,76 au niveau national.

Ainsi le solde naturel positif depuis 1982 est relativement faible (+ 0,16% pour la période 1982-1990 puis 0,34% entre 1990-1999).

Ces taux proches des moyennes nationales, ne permettent (hors migrations) qu'une faible augmentation de la population. La forte augmentation de la population notamment entre 1982 et 1990 est due au solde migratoire largement positif.

Le solde migratoire de la période 1982-1990 est de 2,85% par an en moyenne, ce qui correspond à 137 nouveaux arrivants, soit la part principale de l'accroissement de la population.

Cet accroissement du à un solde migratoire s'inscrit dans une tendance généralisée localement. En effet, le solde migratoire de l'aire urbaine de Narbonne est également nettement positif pour cette période (1,7%). L'aire urbaine de Narbonne attire de nouvelles populations. Au sein de cette aire géographique, la commune de Bages a attiré une population importante par rapport au poids de la commune.

Structure de la population par âge

	1982		1990		1999		Département 1999
	Valeur	Taux	Valeur	Taux	Valeur	Taux	Taux
0 – 19 ans	142	25,9%	174	25,1%	184	24,3%	21,7 %
20 – 39 ans	145	26,4%	203	29,2%	182	24%	24 %
40 – 59 ans	123	22,4%	159	22,9%	214	28,2%	25,7 %
60 – 74 ans	97	17,7%	95	13,7%	112	14,8%	17,4 %
75 ans et +	42	7,6%	63	9,1%	66	8,7%	11,2 %
Total	549	100%	694	100%	758	100%	100 %

Source RGP 1999

Taille des ménages

	1982		1990		1999		Département 1999
Nb de personnes composant le foyer	Valeur	Taux	Valeur	Taux	Valeur	Taux	Taux
1 personne	46	22,3 %	61	23 %	93	29,1 %	29,7 %
2 personnes	59	28,6 %	89	33,6 %	109	34,2 %	35 %
3 personnes	41	20 %	44	16,6 %	51	16 %	17,1 %
4 personnes	42	20,4 %	42	15,9%	46	14,4 %	12,2 %
5 personnes	14	6,8 %	21	7,9 %	14	4,4 %	4,2 %
6 et plus	4	1,9 %	8	3 %	6	1,9 %	1,8 %
Nombre de ménages	206	100%	265	100%	319	100 %	100 %
Taille moyenne/ménage	2,67		2,62		2,38		

Source : RGP 1999

Les catégories de population

Structure par âge

La population de Bages est relativement jeune.

La structure de la population est stable, malgré une augmentation nette en valeur

La population de Bages est relativement jeune par rapport à la moyenne départementale.

La commune de Bages ne semble pas touchée par les phénomènes classiques dans les zones littorales d'installations de retraités.

La population de Bages est une population active, tout à fait similaire à celle de l'aire urbaine de l'agglomération de Narbonne.

L'évolution de la structure par âge

Les proportions de chaque tranche de population restent relativement stables au cours des deux dernières décennies.

On note toutefois une légère baisse des classes d'âges supérieures à 60 ans au profit de la classe 40-59 ans.

L'apport de nouvelles populations s'est fait au cours de la décennie 1980

Les nouveaux arrivants à Bages semblent être majoritairement des familles jeunes avec enfants.

Taille des Ménages

La composition des ménages évolue vers un plus grand nombre de ménages de petite taille (1 ou 2 personnes).

Cette tendance, implique une évolution des besoins en matière de logements

Le nombre global de foyers a augmenté de 55% au cours des deux dernières décennies

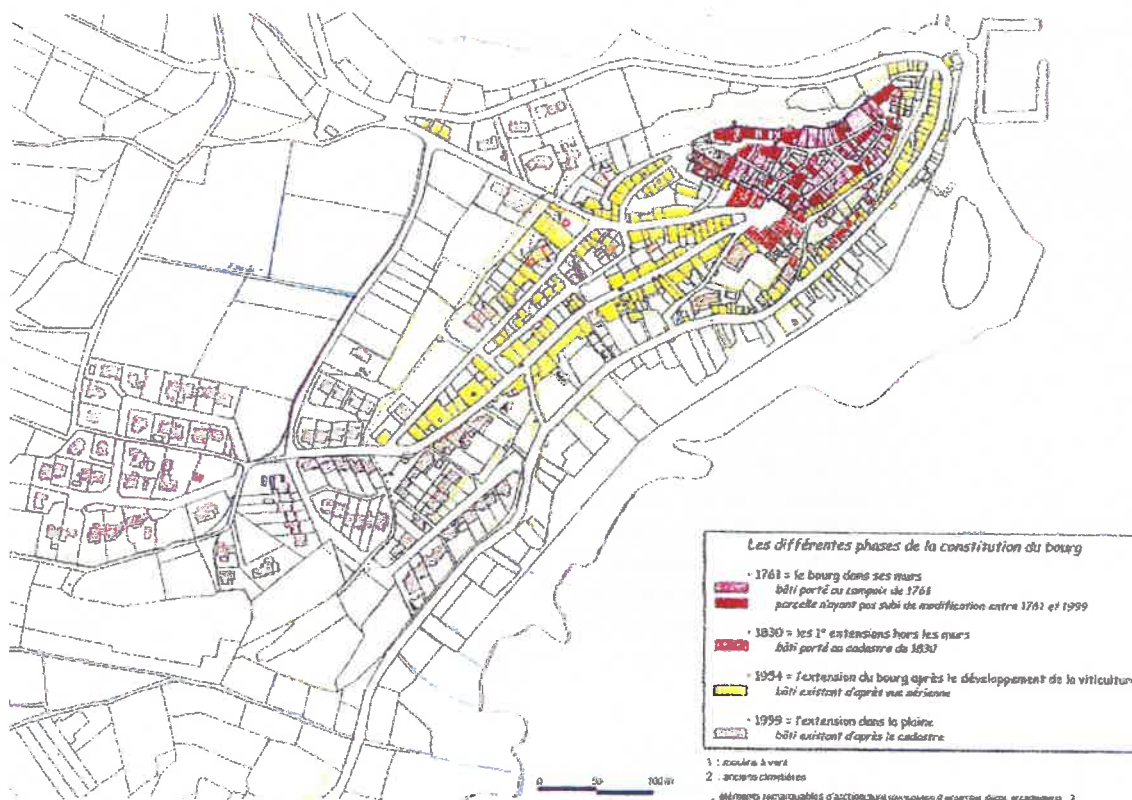
Durant la même période la population a augmenté de 38%.

La taille moyenne des foyers a ainsi globalement baissé : 2,67 (1982) - >2,62 (1990) ->2,38 personnes (1999).

La part des foyers constitués d'une seule ou de deux personnes augmente ainsi nettement (51,9% -> 56,6% -> 63,3%)

En 1999, la répartition des ménages par taille est quasiment identique aux moyennes départementales.

Ainsi le nombre total de ménages augmente rapidement, induisant des besoins importants en matière de logement.



Epoque d'achèvement des logements	Nombre de logements	Part dans l'ensemble
Avant 1915	88	18%
1915 – 1948	47	9,6%
1949 – 1974	90	18,5%
1975 – 1981	49	10%
1982 – 1989	90	18,4%
1990 – 1999	105	21,5%
2000 – 2002 (source Communale)	19	4%
Total	488	100%

Nombre de résidences par type				
	1990		1999	
Résidences principales	265	61,7%	319	67,9%
Résidences secondaires – logements occasionnels	121	28,1%	118	25,2%
Logements vacants	44	10,2%	32	6,9%
Total	430	100%	469	100%

Propriétaires / Locataires (résidences principales uniquement)				
	1990		1999	
Propriétaires	193	72,8%	216	67,7%
Locataires	46	17,4%	75	23,5%
Logés gratuitement	26	9,8%	28	8,8%
Total	265	100%	319	100%

Source : RGP 1999

L'habitat : 488 logements en 2003

Nombre total de
logements en
augmentation nette

Forte pression
résidentielle sur le bâti :
baisse des logements
vacants et des
résidences secondaires

Un quart des logements
construits au cours de la
dernière décennie.

Développement d'un
secteur locatif (23% des
résidences principales
en 1999) qui augmente
plus vite que la
propriété.

Le nombre total de logements a augmenté de 9% entre 1990 et 1999.

La part des résidences principales est en augmentation, alors que la part des résidences secondaires et des logements vacants diminue.

La baisse des logements vacants témoigne d'une réelle pression sur le logement.

La forte tendance résidentielle est en concurrence avec les résidences secondaires.

Le parc de logements de Bages est caractérisé par un nombre important de constructions au cours des vingt dernières années. Cela témoigne d'une pression relativement forte sur la commune de Bages. La facilité d'accès ainsi que la proximité de l'agglomération Narbonnaise en sont les principales raisons.

27% du parc de logement est « ancien », c'est à dire qu'il a été construit avant 1948.

Le type d'habitat est très majoritairement la maison individuelle, (89% de maisons individuelles, 9% d'immeubles collectifs). Cette tendance est renforcée par la commercialisation récente de lotissements.

Deux logements très sociaux ont été réalisés rue du Chapitre St Paul en 1997 par la Mairie. La Mairie a bénéficié de plusieurs subventions pour la réalisation de ces deux logements : Subvention Très Sociale, Subvention Région ainsi que prêt de la Caisse des dépôts et consignations. Il s'agit là des seuls logements locatifs publics sur la commune.

La diversité du parc de logements



Le bourg ancien de Bages



Maison récente à Prat de Cest



Lotissement aux Vaquiers

Les autorisations de lotir de la commune de Bages depuis 1978

Date	Lieu dit	Vocation	Nom du lotissement	Nombre de logements construits
1991	Prats de Cest	Activité	ZAM Prats de Cest II	0
1988	Prats de Cest	Activité	ZAM Prats de Cest I	1
2002	Prat de Cest	Habitation	Coreilla (à commercialiser)	5
1997-2000	Prat de Cest	Habitation	Pierre droite I et II (reste un lot)	28
1989	Village	Habitation	Le village de Pêcheurs (reste un lot)	34
1987	Les Pesquis	Habitation	Les Amandiers	5
1986	Village	Habitation	L'Oliveraie	8
1983-1984	Prat de Cest	Habitation	Les Champs	10
1978	Village	Habitation	Alberny - Engel	39

Source : commune de Bages

Les permis de construire par ensemble bâti

Année	Nombre de permis pour Habitation individuelle	Bages Village	Prat de Cest	Les Pesquis	Autre (gîte)
2002	8	1	7		
2001	7		6		1
2000	4	2	1	1	
1999	7		6		1
1998	2		2		
1997					
1996	7	5	1	1	
1995	4	4			
1994	9	7	2		
TOTAL	48	19	25	2	2

Source : Commune de Bages

La construction et le marché immobilier

Les lotissements de la commune de Bages

Une construction de logements neufs principalement en lotissements

Les autorisations de lotir sur la commune de Bages constituent la principale source de constructions de logements.
Depuis 1978, 129 lots ont été mis en vente :
43 à Prat de Cest, 81 près du village et 5 dans le hameau des Pesquis.

Localisation des lotissements récents à Prat de Cest.

Eléments concernant le marché immobilier :
Pour Bages village : prix du terrain viabilisé : environ 150€/m²
Prix d'une maison de lotissement : près de 200 000€
Prix d'une maison de village avec terrasse : jusqu'à 265 000€

Pour Prat de Cest : prix du terrain viabilisé : environ 45 – 55€/m²

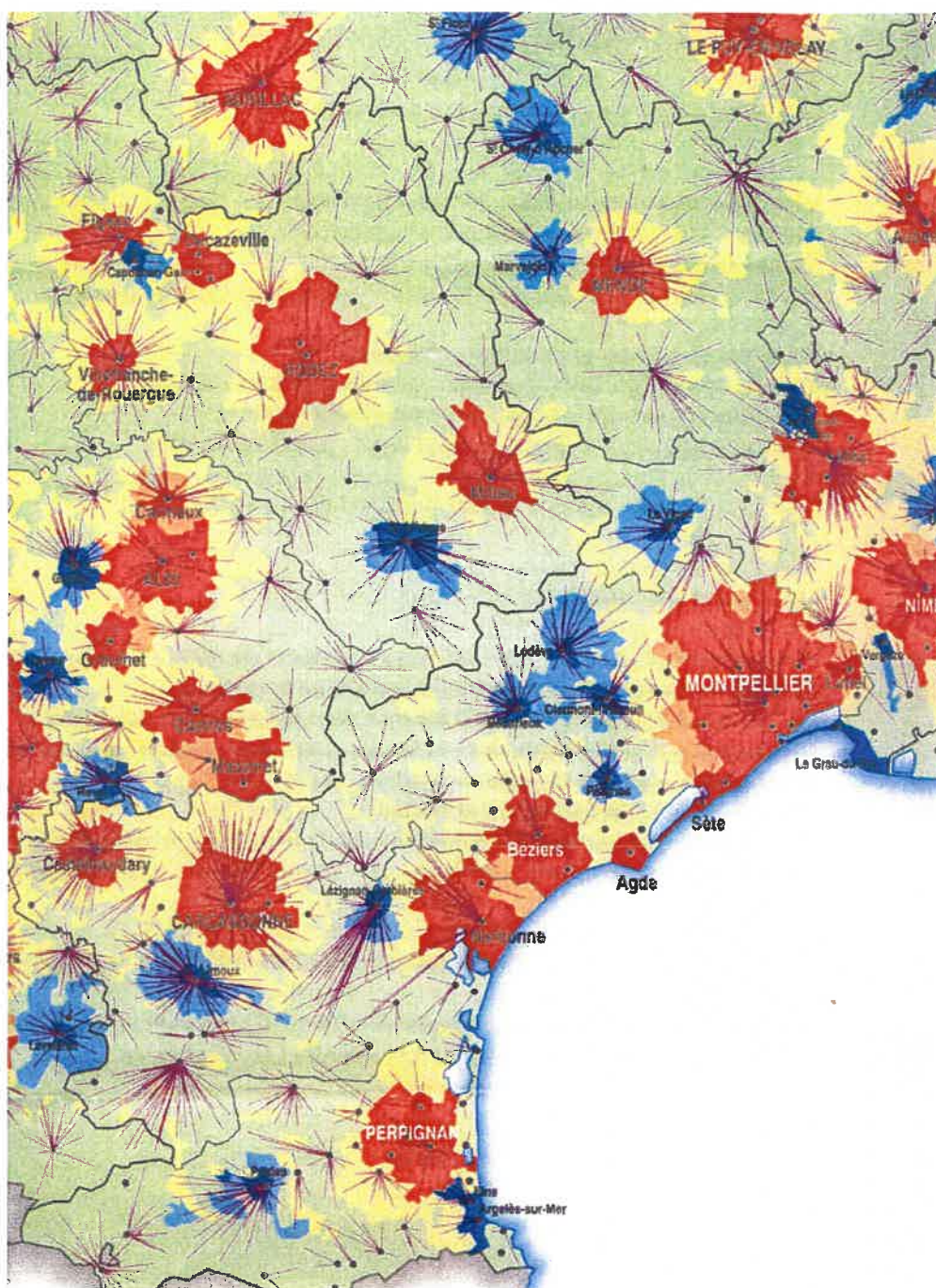
Les permis de construire

Rythme de construction dynamique, principalement à Prat de Cest depuis 1998.

En moyenne, et sur les neuf dernières années, le nombre de permis de construire délivrés annuellement sur la commune est de 5.
Ces permis sont majoritairement délivrés dans le cadre de lotissements.
Le hameau des Vacquiers à Prat de Cest est actuellement attractif. Les lotissements créés sont commercialisés rapidement malgré les nuisances induites par les voies de communications.
Sa position sur le couloir de communication (A9, RN9, projet de TGV) et son attractivité génèrent un enjeu de valorisation et d'aménagement important.

Peu de permis de construire délivrés pour des constructions hors lotissement.

Les lotissements ne conservent pas leurs règlements dans le cadre de la révision du PLU.
Cependant, pour les lotissements qui ont moins de dix ans, la règle la plus restrictive (entre celle du lotissement et celle du PLU) s'applique.



Les navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi

Ensemble	Même commune	Commune différente				
		Total	Même zone d'emploi	Même département	Même région	Autre cas
265	89	176	156	160	168	8
100%	33,6%	66,4	58,9%	60,4%	63,4%	3%

Source : recensement de la population 1999

3 – ANALYSE ECONOMIQUE

La population active et l'emploi

	1990		1999	
	Valeur	Taux	Valeur	Taux
Population active	293	100%	328	100%
Ayant un emploi	243	81,7%	268	82,9%
Chômeurs	50	18,3%	60	17,1%

Source RGP 1999

Stabilité du taux du rapport
« population ayant un emploi /
population active » malgré
l'évolution de la population
totale

328 actifs dont 60 à la recherche d'un emploi(18,3%)

192 salariés

73 personnes exercent une profession à leur compte

La structure de la population active (part des demandeurs d'emplois), ne connaît pas d'évolution majeure malgré l'arrivée de nouveaux habitants.

Les personnes qui travaillent
hors de Bages (66,4%)
travaillent dans leur majorité
dans la zone d'emploi de
Narbonne (58,9%)

176 personnes travaillent hors de la commune dont 156 dans la même zone d'emploi (zone d'emploi de Narbonne).

La majorité des navettes quotidiennes se font en voiture particulière (148 sur les 156 navettes dans la zone d'emploi).

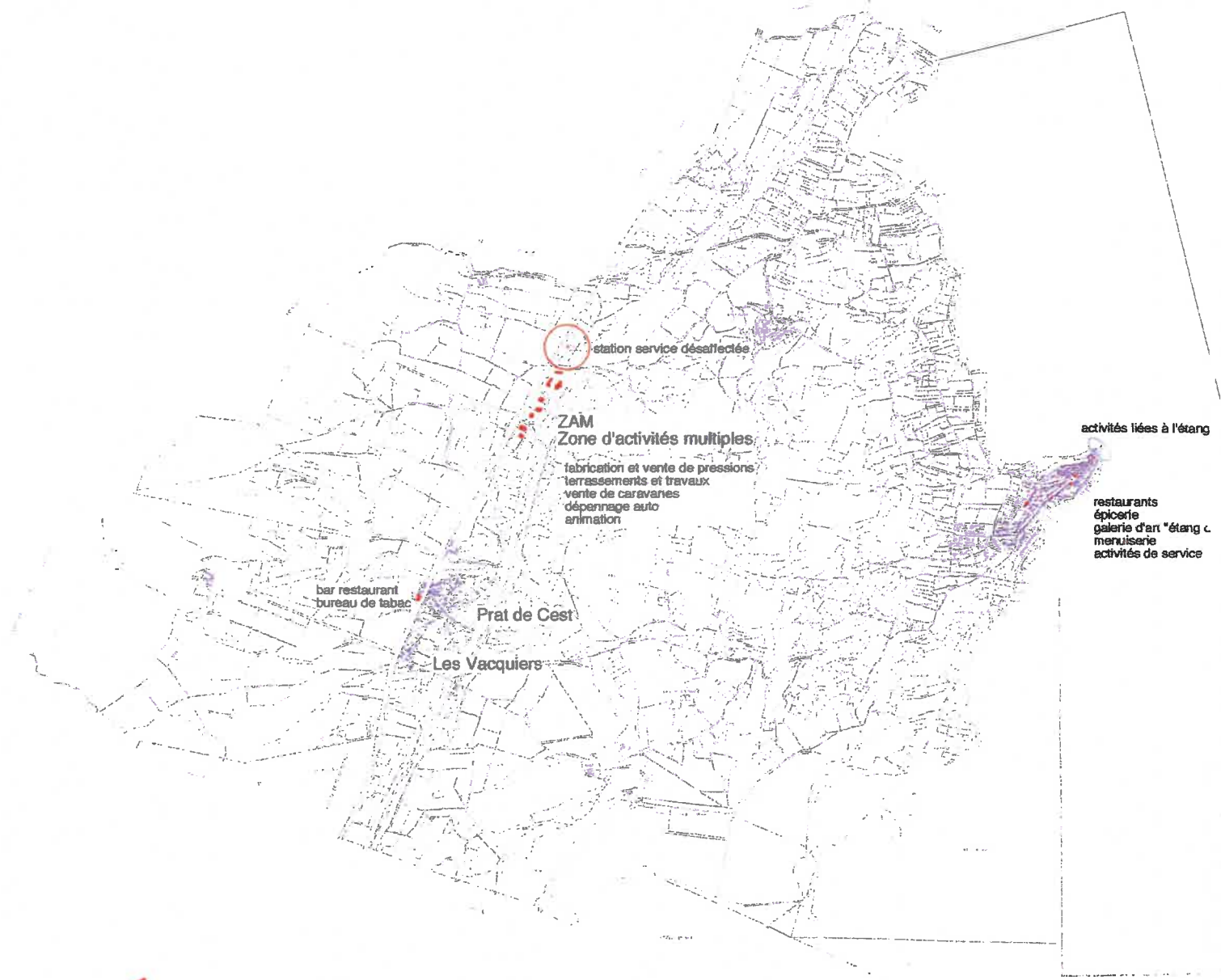
La proportion des actifs
travaillant à Bages est
relativement importante étant
donné la proximité et la taille de
Narbonne.

33% des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune de Bages.

Il apparaît que Bages, malgré la proximité de la Ville de Narbonne, et notamment des zones de Croix-Sud et de la Coupe, maintient une activité sur place, équilibrée entre services publics, agriculture, artisanat, tourisme...

Les actifs travaillant dans la commune de Bages sont répartis entre:

- Prat de Cest, et la Zone d'Aménagement Multiple de la RN 9 et le hameau
- Le village de Bages
- Les exploitations agricoles réparties sur le territoire communal.



localisation des activités

0 500m

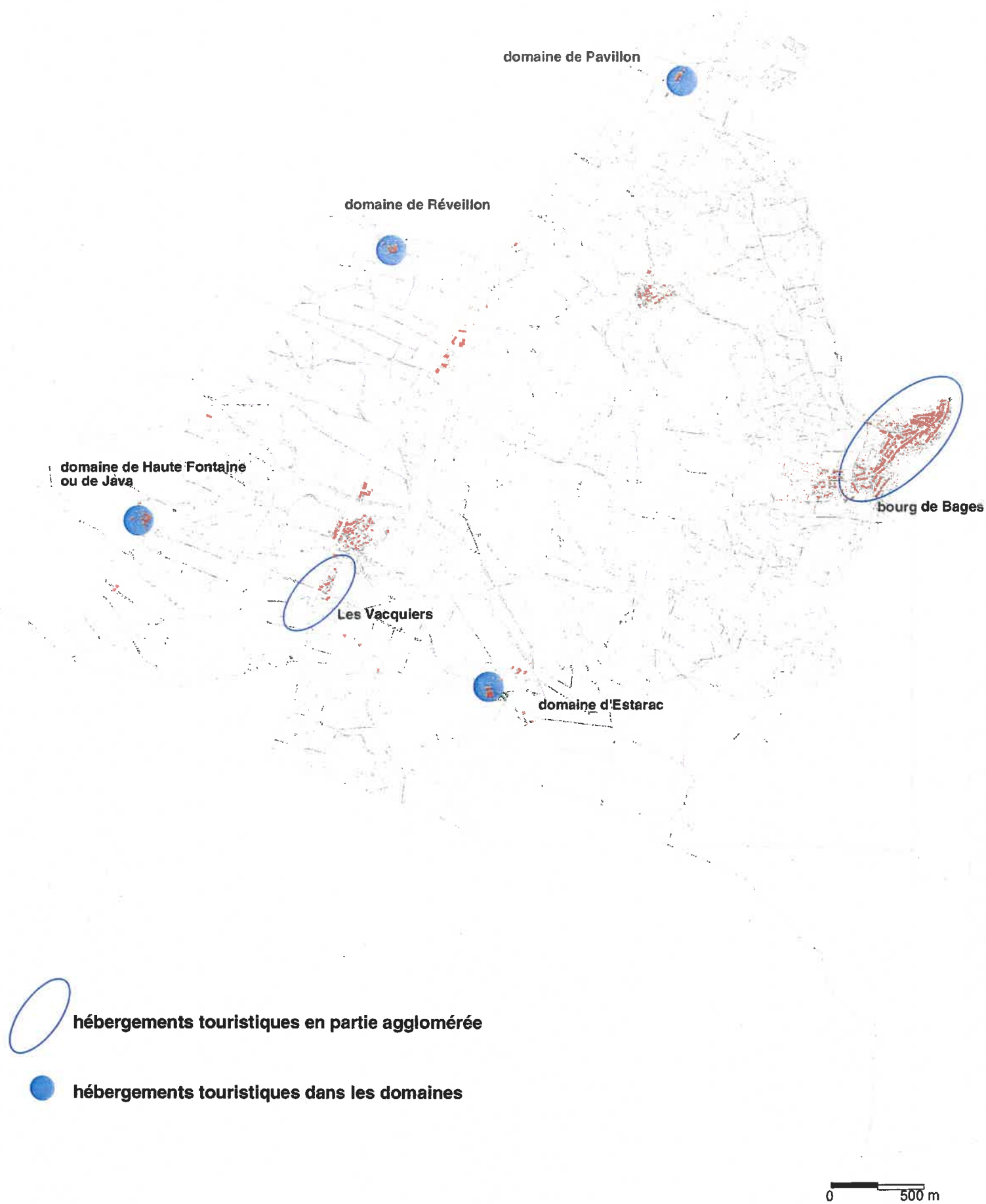


La Zone d'Activités Multiples de Bages sur la RN

Le tissu d'entreprises

Secteur d'activité			Date de création	Nb d'employés
	Bages village	Prat de Cest		
Fabrication et vente pressions		ZAM		
Terrassement et travaux		ZAM	1962	5
Marchand Ambulant		Rue Forgeron	1996	2
Vente caravanes		ZAM	1999	
Restauration		RN9		
Plomberie		Place Vaquiers		
Dépannage Auto		ZAM		
Electricité/bâtiment		Lot.Pierre droite	2001	
Hôtel sans restaurant		P de Cest	1983	
Centre loisirs, animation locale, restauration rapide		ZAM	2001	?
Chambre d'hôte		Parc d'estarac	2002	
Marchand de Biens	Rue ancien puits		1994	1
Antiquité brocante	Rue ancien puits			
Restaurant	Rue ancien puits		1999	1
Loueur de fond	Rue ancien puits			
Maçonnerie	Rue ancien puits		1992	4
Acquisition vente matériel (2 sociétés)	Rue ancien Moulin		1994	
Acquisition vente matériel	Rue ancien Moulin			
Gestion immobilière	Rue ancien Moulin			
Conseil gestion actif finance	Rue ancien Moulin		2001	3
Médecin	Rue ancien Moulin			
Commerce de Gros Vins, prise participation dans prestations de service	Rue ancien Moulin		1954	1
Courtage d'assurances	Rue ancien Moulin		2001	
Achat-vente équipements pour restaurants, cafés	Village pêcheurs		2002	
Etudes techniques		Rue chapelle	1984	
Prises vues aériennes	Rue des Elysiques			
Menuiserie	Rue des Elysiques			
Maçonnerie	Rue de l'ancien puits		1999	
Epicerie	Place Juin 1907			
Débit de Boissons	Place Juin 1907		2001	1
Restauration, plats à emporter	Place Juin 1907		1998	
Etude conseil, mise en oeuvre activités liées aux espaces verts et environnement	Place Juin 1907		1999	
Cablage informatique	Rue môle de Montfort		2000	1
Architecture	Rue môle de Montfort			
Restaurant	Rue de la Place			
Loueur de fonds	La Placette			
Restaurant	Pas du Portanel		2002	5
Bar tabac		RN9	1988	2

Source : Commune de Bages et Chambre de Commerce et d'Industrie



Accueil touristique

Bages est située dans une région littorale très touristique.

Le type d'hébergement offert est de qualité et bien réparti sur le territoire communal en accord avec la qualité "patrimoniale" de Bages

Un projet d'accueil touristique associé au domaine viticole de Java

L'absence d'hébergement de masse contraste avec les communes du littoral

Les hébergements touristiques de la commune de Bages constituent une offre de qualité complémentaire à la capacité d'hébergement de masse du littoral.

Ces hébergements sont répartis entre le village, le hameau de Prat de Cest et les domaines viticoles (ancien domaine ou domaine en activité). Ils totalisent une capacité d'accueil de plus de 50 lits.

Environ la moitié des hébergements sont labellisés "Gîtes de France".

Les hébergements au sein des domaines viticoles en activité constituent une tendance à la pluri-activité et à l'accueil à la ferme. Cette diversification est une tendance importante pour les agriculteurs en zone touristique.

Les hébergements de la commune de Bages :

Source Syndicat d'initiative – Maison des arts Bages

Chambres d'hôtes

Hameau Prat de Cest : 5 chambres

Domaine de Pavillon : 3 chambres

Les palombières d'Estarac (Prat de Cest) : 4 chambres

Prat de Cest : 1 chambre

Bages villages rue de l'ancien puits : 2 chambres

Bages village rue Chasse marée : Studio et chambre

Gîtes ruraux et location de meublés

Bages village : trois locations

Château de Haute Fontaine : location de deux appartements

Le domaine de Java porte un projet de diversification de son activité agricole vers l'agrotourisme. Il envisage de réaliser des gîtes et des logements hôteliers. Le Parc Naturel Régional encourage cette initiative qui s'inscrit dans son objectif de développement de l'accueil touristique associé à la viticulture.

Le taux de remplissage des hébergements ainsi que l'apport économique réel de ce secteur d'activité sont mal connus à l'échelle communale.

Toutefois, l'absence d'hôtel, de camping, et de lieu de résidence collective (village vacances, colonie...), donne à Bages une image de tourisme diffus, de qualité qui contraste avec l'hébergement de masse généralement proposé sur le littoral.

Ainsi l'offre en hébergement de la commune de Bages s'apparente à une offre inscrite dans une politique patrimoniale (découverte de l'arrière pays...), en adéquation avec la qualité de la commune.

Présence de quatre restaurants à Bages village et un à Prat de Cest.

La présence de ces restaurants dont certains sont reconnus pour leurs spécialités de poisson confère une attractivité supplémentaire à la commune de Bages.



**Plantation d'oliviers, un arbre
présent dans le paysage malgré
son faible poids économique**



**La pêche occupe une place
significative au cœur du bourg de
Bages**



Le Domaine d'Estarac



**Les vignes, présentes sur la majeure partie
du territoire communal**

L'activité agricole

Superficie Agricole
quasi exclusivement
dévouée à la vigne.

Baisse de la surface en
culture entre 1988 et
2000 (-32%)

Nombre d'exploitations
en baisse, taille
moyenne des
exploitations en
augmentation.

Le Recensement Général Agricole :

Superficie Agricole Communale Utilisée : 409ha

Superficie Agricole utilisée des exploitations : 383ha; 504ha en 1988 (-24%)

Les terres labourables ainsi que les surfaces en herbe sont très réduites et occupent une part extrêmement faible par rapport à la vigne. La production de blé dur subsiste sur une ou deux exploitations.

Le nombre d'exploitations professionnelles est de 12 en 2000 (19 en 1979).

La taille moyenne des exploitations professionnelles est de 30 ha, chiffre en augmentation (24 ha en 1978).

La taille moyenne des exploitations, professionnelles ou non, est en augmentation au cours du dernier recensement.

La quasi totalité du territoire communal est classée en AOC Corbières (cf carte ci-contre).

Le décret de l'AOC « Corbières » date du 24 décembre 1985.

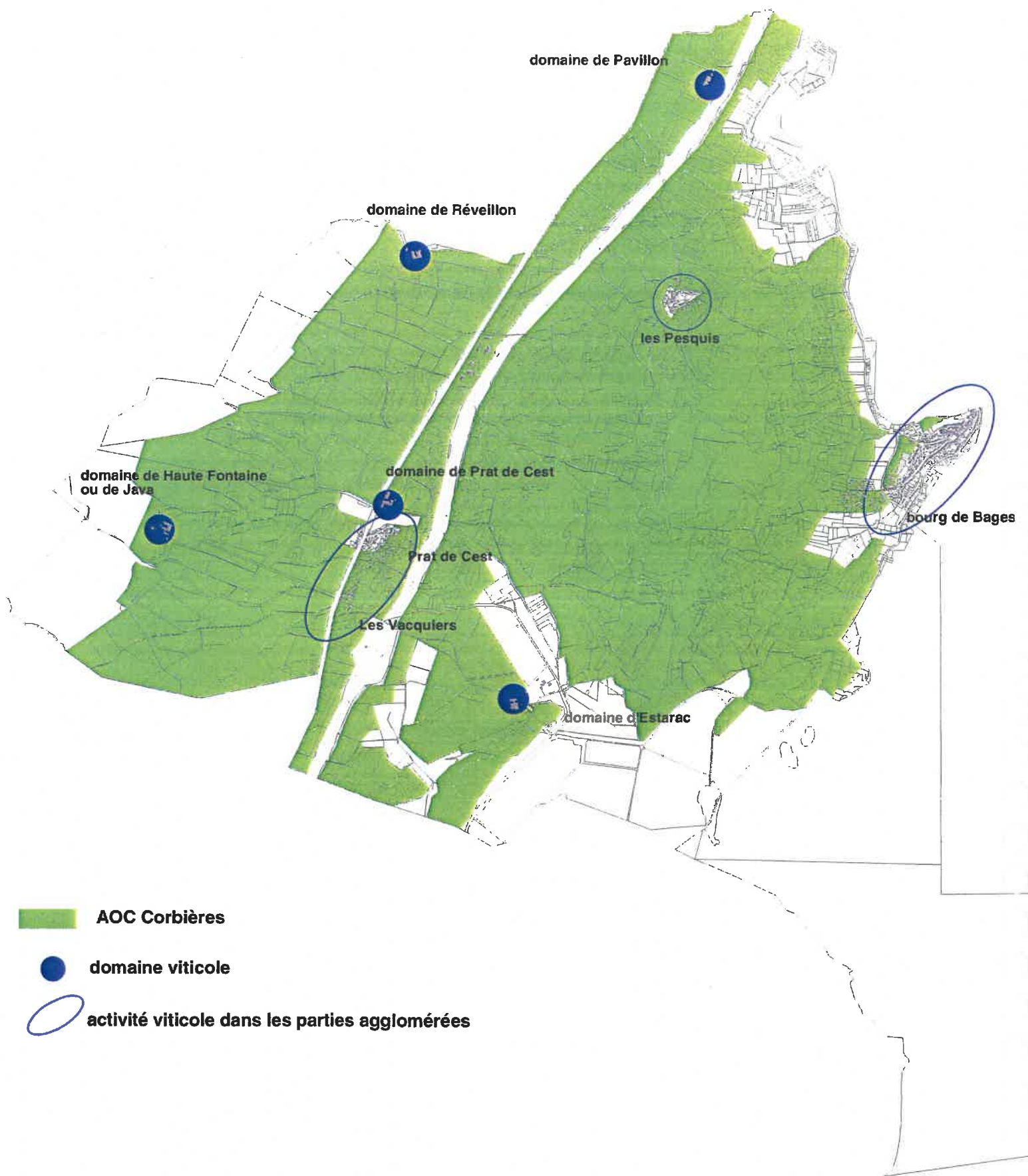
L'aire de production est délimitée à l'intérieur d'un territoire de 87 communes dans le département de l'Aude.

Ce décret fixe les règles d'encépagement, entretien de la vigne (nombre de ceps à l'hectare...), et de transformation.

Superficies en vigne et appellations:

	total	Vignes d'appellations	
	ha	ha	%
1979	445	352	79 %
1988	473	398	84 %
2000	319	266	83 %

Source : RGA 2000



 AOC Corbières

 domaine viticole

 activité viticole dans les parties agglomérées

Une production viticole
duale :

Quelques gros
producteurs qui
assurent l'essentiel des
volumes et disposent de
caves particulières ;
une multitude de petits
producteurs double
actifs qui fournissent la
cave coopérative de
Peyriac de Mer.

L'activité viticole

Source : Déclaration de récolte 2002

Au total : 321 ha sont exploités sur la commune de Bages dont 215 en AOC (AOC Corbières), 99 en Vin de Pays et 6 hors appellation.

Au total 44 personnes ont déclaré une récolte pour 2002.

Le plus grand nombre d'entre eux livrent leur production à la cave coopérative de Peyriac de Mer.

Cependant certains d'entre eux ont une cave particulière.

Ils correspondent aux exploitations disposant des surfaces les plus importantes.

SCEA COSTE : Château de Reveillon

98 ha en production (72 AOC et 26 VDP)

SCEA Haute Fontaine : Château Haute Fontaine Prat de Cest (Domaine de JAVA)

33ha (27 AOC et 6 en VDP)

DEPERNET Catherine Les Pesquis

6 ha en AOC

ENGEL Françoise Bages Village

19 ha (13 en AOC; 3 en VDP et 3 Hors label)

MARSALA Vincent – Bages Village

30ha 75ca

POUZAIRE François Pezenas

8 ha 81ca

Ainsi, près de 50% de la production est assurée par 4 producteurs disposant de caves particulières.

Le reste de la production commercialisé auprès de la cave coopérative de Peyriac de Mer est issu d'une multitude de petits producteurs (40 au total).

Ces producteurs ne sont pas tous de Bages, certains sont domiciliés sur les communes voisines, voire dans d'autres départements (Pyrénées Orientales, Haute Garonne).

De nombreux propriétaires récoltants totalisent des surfaces inférieures à 5 ha (32 déclarations de récolte).

Ces micro-productions permettent souvent un complément de revenu modeste, mais témoignent de la place culturelle de la vigne dans cette société.

La place de la pêche

Actuellement une dizaine de pêcheurs sont encore en activité dont cinq ou six vivent exclusivement de ce métier.

Les pêcheurs ont toujours été présents dans la vie économique locale bien que minoritaires par rapport aux agriculteurs. Malgré un lent déclin, lié aux conditions économiques de cette profession d'une part et à l'évolution de l'écosystème (raréfaction de la ressource) d'autre part.

Cependant, si le poids économique de cette production est faible, à l'échelle de la commune, son poids identitaire est important et dépasse largement les limites communales.

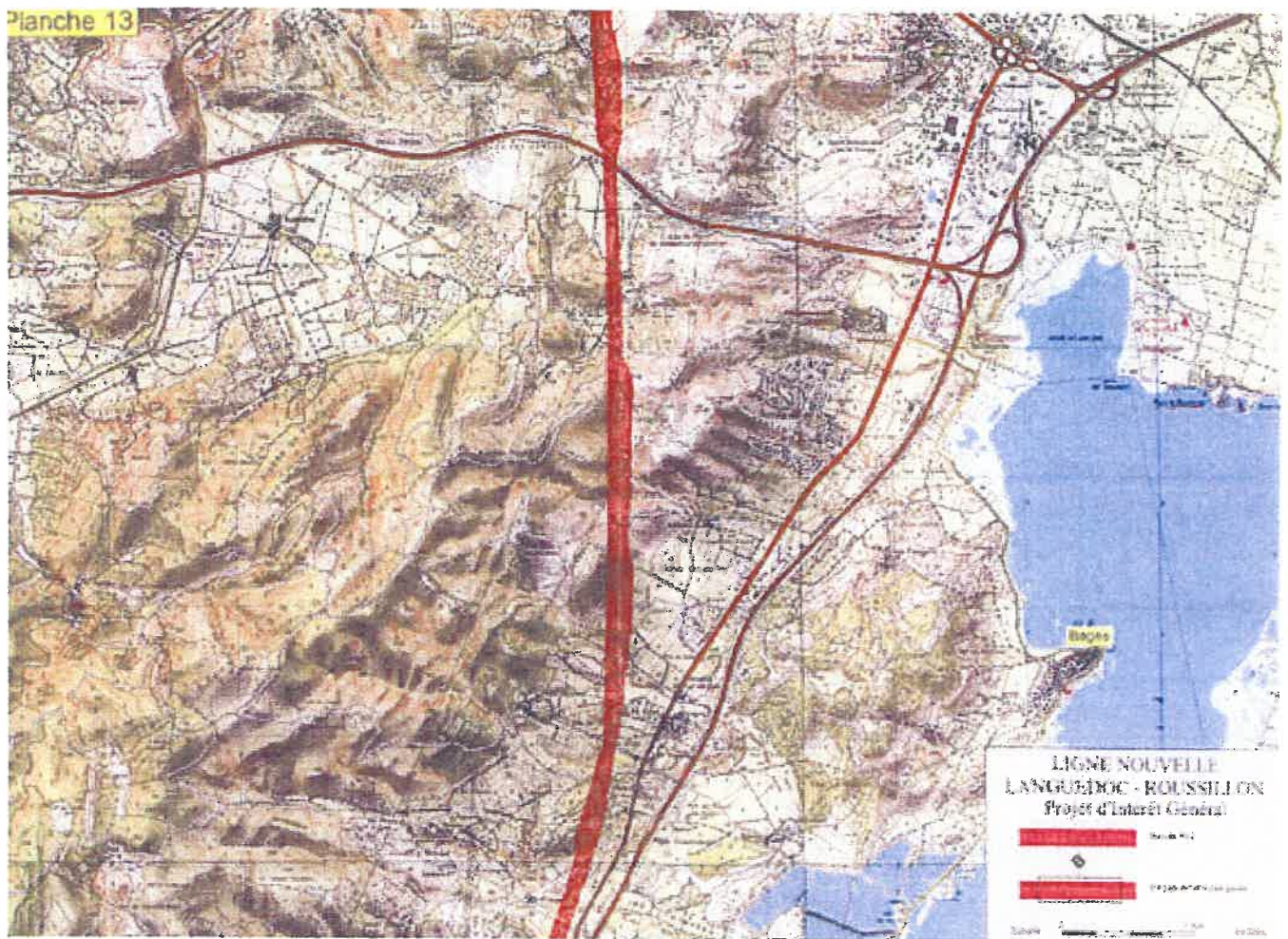
De plus l'image de Bages comme étant un village de pêcheurs est très forte.

Activité de pêche
encore présente sur la
commune de Bages.

Activité soumise à de
fortes contraintes
économiques et
écologiques.

Peu d'investissements
dans cette filière.

Projet de tracé du TGV Méditerranée



4 – EQUIPEMENTS ET SERVICES

Les infrastructures et les déplacements

Deux axes de circulation très fréquentés qui engendrent une attractivité pour Bages mais également des nuisances fortes.

Les principaux axes de communication

La commune de Bages est traversée par deux infrastructures routières importantes : **L'autoroute A9** et la **route nationale 9**.

Leur présence influence fortement le développement de la commune car elle permet des liaisons aisées avec l'agglomération narbonnaise et engendre une attractivité forte à la fois pour l'implantation d'activités économiques, pour l'accueil de nouveaux habitants et pour l'accueil touristique. Cependant, ces deux infrastructures routières très fréquentées génèrent également de fortes nuisances limitant le développement communal. Ces nuisances et les actions engagées pour réduire leurs effets feront l'objet d'un chapitre spécifique (partie II)

Le projet de TGV va accroître le caractère de couloir de circulation de la partie ouest de la Commune

Le Projet de tracé du TGV

Le tracé projeté du TGV Méditerranée doit partiellement longer la route Nationale. La gare TGV est prévue au Nord de l'agglomération Narbonnaise.

Un « Dossier support au projet d'intérêt général » a été publié par le Réseau Ferré de France en décembre 2000.

L'avant projet sommaire (APS) de la ligne nouvelle entre Montpellier et Perpignan a fait l'objet d'une décision ministérielle d'approbation en date du 9 mai 1995. Une décision ministérielle d'engager la procédure PIG (Projet d'Intérêt Général) entre Montpellier et Perpignan a été prise le 13 mars 2000. L'arrêté préfectoral 2001-0003 du 2 janvier 2001 qualifie ce projet d'intérêt général. Depuis cette date, l'emplacement à réserver est déterminé sur le territoire communal. Si le détail de la réalisation n'est pas encore programmé, le tracé est actuellement défini avec précision.

Cela implique pour les communes concernées de placer en emplacements réservés la bande concernée lors de la révision de leurs documents d'urbanisme.

En parallèle ce projet fait l'objet d'un classement au bruit impliquant des prescriptions en matière d'urbanisation.

Les transports collectifs

La Mairie met à disposition un minibus qui relie Bages à Narbonne tous les jeudi matin.

Un transporteur, assure une liaison deux à trois fois par jour entre Bages et Narbonne.

Trafic routier spécifique à la présence de l'usine de retraitement de déchets ménagers.

Concernant les trafics internes :

La présence de l'usine de retraitement des déchets de la STAN (sur le territoire communal de Narbonne) dont les accès se font par Bages génère un fort trafic de camions et engendre des nuisances à prendre en compte également pour le développement de la commune.

équipements de sports de la commune de Narbonne
terrains de grands jeux
zone de loisirs

école
cimetière et église
"grand foyer" = salle des fêtes
bibliothèque
maison des arts
bureau de postes
mairie
lavoir
bascule
espaces de jeux d'enfants
espaces de stationnement

école
cimetière
salle associative
maison de l'environnement

Prat de Cest

bourg de Bages

 équipements et services publics

0 500m

Les équipements publics et les services

Equipement scolaire de qualité mais dont la capacité d'accueil risque d'être rapidement insuffisante.

Offre culturelle importante pour ce village. Cela contribue à donner à Bages une image de village pittoresque.

Equipements scolaires

L'école de Bages est sur deux sites : le village et Prat de Cest. Une école maternelle et primaire a été inaugurée récemment (2002) à Bages Village.

Il semble que le besoin d'une nouvelle création de classe verra le jour dès la rentrée prochaine (2003-2004).

L'école de Prat de Cest rassemble 18 élèves du cours moyen 1 et 2, celle de Bages regroupe les maternelles, le cours préparatoire et les cours élémentaires 1 et 2 soit 87 élèves. Les enfants scolarisés à Bages sont ainsi au total 105 en 2002-2003.

Equipements culturels

Bibliothèque municipale

Galerie d'art

Elles sont au nombre de deux :

Privée : l'Etang d'Art,

Publique qui est également le syndicat d'initiative

Le syndicat d'initiative existe depuis trois années à Bages. Il rassemble en un même lieu un point d'information ainsi que la Maison des Arts.

Près de 4000 personnes se rendent annuellement dans ce lieu d'information.

Services à la population

Poste

Mairie

Vie associative

Plusieurs associations sportives et culturelles existent à Bages

Associations sportives : Rugby, Tennis, éveil sportif...

Le terrain de football est situé à proximité de l'étang en bordure de la RD 105.

Associations culturelles : Chorale...

Associations diverses : Mieux vivre à Prat de Cest, retraités...

Les écoles de Prat de Cest, et du bourg de Bages



Répartition de la population en fonction du mode d'assainissement

Localisation	Abonnés permanents	Abonnés saisonniers	Foyers autonome	Filière de traitement et capacité
Village	231 (550 personnes)	114 (399 personnes)		Aération prolongée (900 EqH)
Prat de Cest	56 (123 personnes)	12 (42 personnes)	30 (60 personnes)	Aération prolongée (450 EqH)
Pesquis	20 (44 personnes)	3 (10 personnes)		Filtre bactérien (60 EqH)
Total	307 (717 personnes)	129 (451 personnes)	30 (60 personnes)	

Source : schéma d'assainissement E&MS 2002



Container permettant la mise en place du tri sélectif

Les réseaux et les déchets

Les réseaux comme la collecte des déchets sont des compétences dévolues à la communauté d'agglomération.

Les déchets

Afin de renforcer la programmation en matière de gestion et d'élimination des déchets la révision du plan départemental d'élimination des déchets est en cours. Ce plan fixe pour 10 ans les modes d'organisation et les moyens à mettre en oeuvre pour une gestion des déchets ménagers conforme à la volonté du législateur et tenant compte des spécificités locales. Ce plan s'inscrit en continuité avec le précédent en favorisant le développement du tri sélectif et la mise en place de déchetterie parallèlement à l'éradication des décharges sauvages et la fermeture des décharges saturées ou des incinérateurs non conformes. Aujourd'hui, plusieurs équipements sont programmés dont certains concernent directement l'agglomération narbonnaise : création d'une plate forme de compostage des déchets végétaux, et d'une plateforme de co-compostage de boues de station dépuración et de déchets verts pour l'agglomération narbonnaise et l'Est Audois, création d'un centre de stockage dans l'Ouest Audois pour décharger celui de Lambert, bientôt saturé.

La gestion des déchets de Bages est une compétence de la communauté d'agglomération. Le ramassage a lieu deux fois par semaine, ce qui a conduit la collectivité à construire sur le domaine public des sites de stockage de containers. Il n'y a pas de tri sélectif avec une collecte en porte-à-porte. Par contre, un tri du verre en apport volontaire fonctionne ponctuellement.

Le traitement des déchets se fait par la STAN.

L'assainissement

Sur la commune de Bages, il existe un schéma communal d'assainissement non validé porté par la commune. Aujourd'hui, compétence d'agglomération, le schéma d'assainissement doit être complété notamment par une étude de l'aptitude des sols plus précise. Les études pourraient être réalisées en 2005.

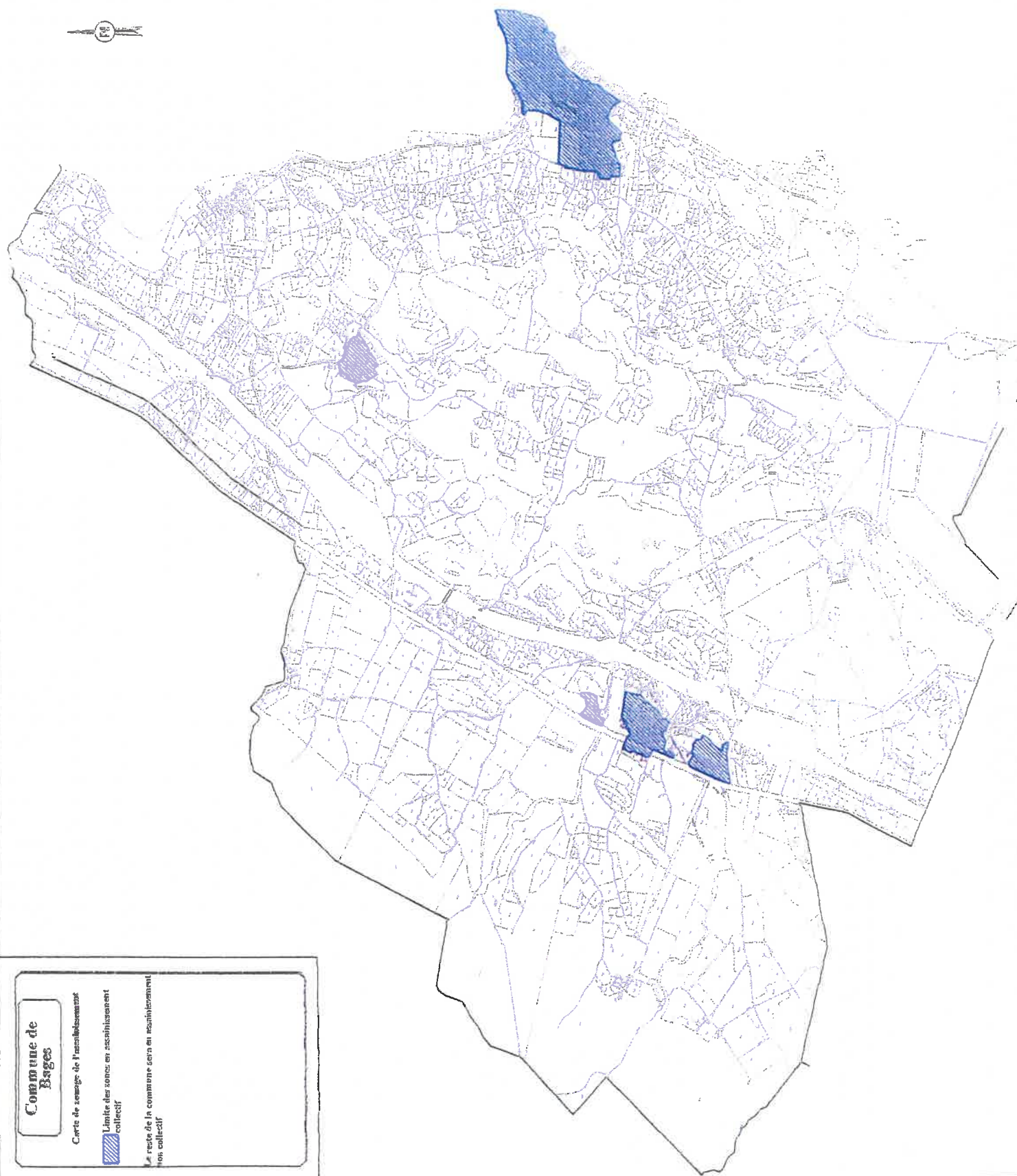
Le schéma d'assainissement ébauché porte sur les parties desservies ou à desservir par l'assainissement collectif. Plusieurs zones ont fait l'objet d'une étude d'aptitude des sols : Réveillon, Pavillon, Domaine de Java et Prat de Cest et une analyse approfondie des réseaux existants a été réalisé sur trois réseaux :

Le réseau d'assainissement est composé de trois réseaux correspondant aux trois enveloppes construites. Chacune est équipée d'une station d'épuration.

Le Bourg :	3485 ml au total
Prat de Cest :	1820 ml
Les Pesquis :	350 ml

Les trois réseaux sont de type séparatif.

L'émissaire naturel de toutes les eaux superficielles des trois composantes de la commune (Village, Les Pesquis et Prat de Cest) est l'étang de Bages.



Commune de Bages

Carte de zonage de l'assainissement

Limite des zones en assainissement
collectif

Le reste de la commune sera en assainissement
non collectif

Les stations actuelles sont situées :

- En arrière du hameau, près de l'autoroute pour Prat de Cest,
- Au Nord du Bourg, près de l'Etang pour le Village (D105)
- Au Nord des Pesquis, près de la route d'accès pour les Pesquis

Les boues sont apportées au centre Lambert, à Narbonne.

Répartition des flux par bassin versant :

L'occupation moyenne par foyer est estimée à 2,2 habitants.

Ainsi et en fonction du nombre de foyers ayant un assainissement collectif, les flux par station sont les suivants :

Le Bourg : 550 équivalent habitants (y compris école et restaurants) :

73,5m³/jour

Prat de Cest : 138 équivalents habitants

18,3m³/jour

Les Pesquis : 44 équivalents habitants

5,9m³/jour

Le schéma d'assainissement a démontré le caractère insuffisant de certaines installations.

Les mesures sur le réseau d'assainissement ont permis de constater :

- des surfaces imperméabilisées raccordées au réseau d'assainissement qui entraînent un apport d'eaux pluviales important (8230m² au bourg et 4480 m² à Prat de Cest).

Les travaux envisagés prévoient la construction d'une nouvelle station d'épuration pour les Pesquis ainsi que pour le bourg de Bages.

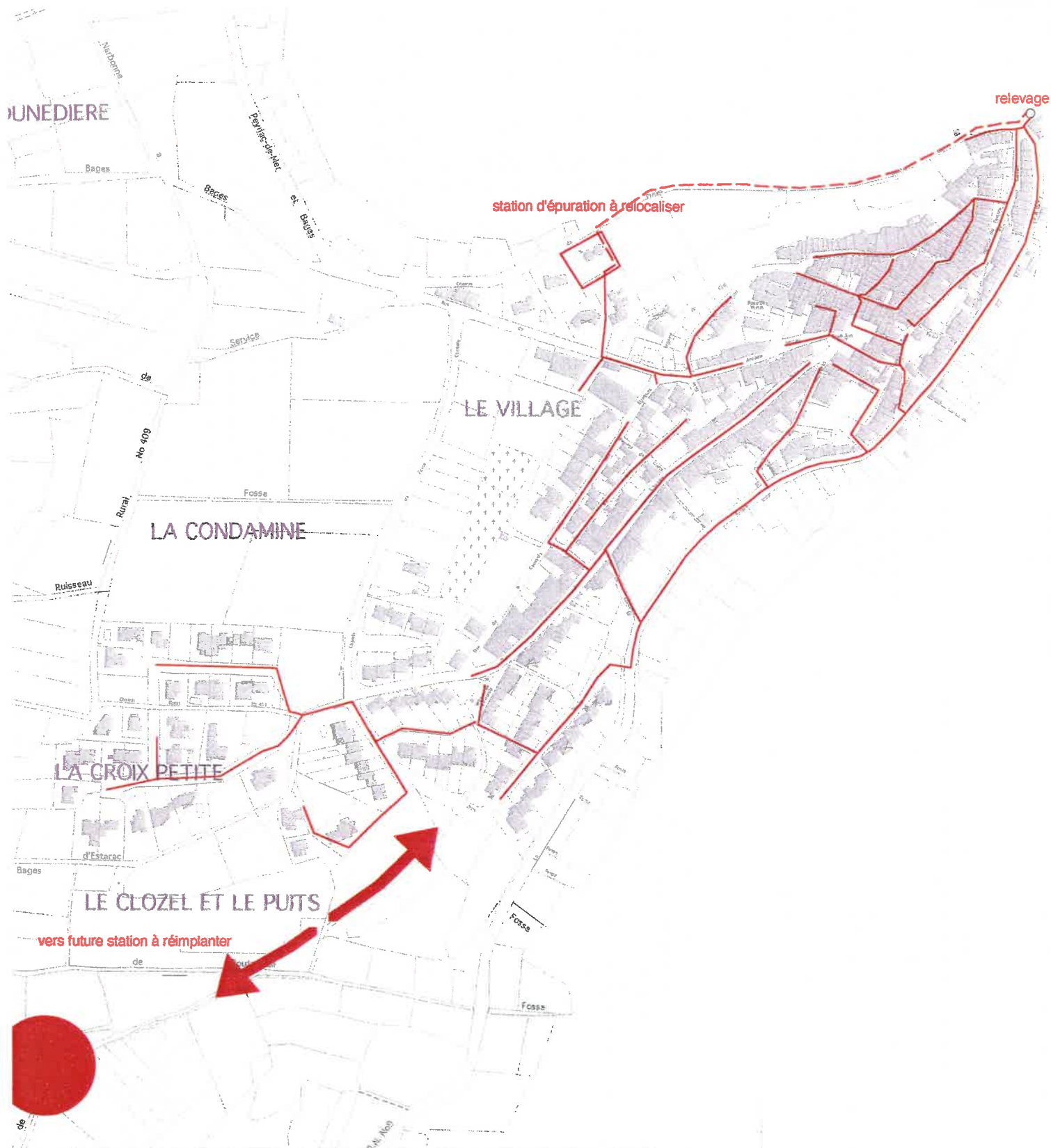
- des infiltrations d'eaux parasites permanentes sur le réseau du Bourg et de Prat de Cest.

Le schéma d'assainissement précise les modifications qu'il convient d'apporter au réseau d'assainissement.

Pour le Bourg :

- Raccordement de 5 habitations existantes et de l'école primaire
- Création d'un nouveau poste de refoulement
- Raccordement d'un futur lotissement (40 lots, parcelles 1265, 1266, 1267)
- Création d'une nouvelle station d'épuration (1200 EqH) Parcelle 511 ou 499
- Besoin d'un terrain pour l'installation de la nouvelle station d'épuration
- Cette nouvelle construction implique la nécessité de neutraliser l'actuelle station d'épuration du village.

Les projets communaux de nouveaux lotissements sont également pris en compte dans les scénarios d'assainissement.



Le Bourg
schéma d'assainissement actuel et prévision d'intervention compétence communautaire

0 50 100 150 200m

Prat de Cest :

- Extension de la collecte au lotissement Pierre Droite
- Réhabilitation de la station actuelle

Les Pesquis :

- Pas d'extension de collecte
- Création d'une nouvelle station sur parcelle à acquérir.



Station d'épuration de Prat de Cest

Les secteurs de la commune non raccordés au réseau envisagé par l'ébauche de schéma d'assainissement pourrait être en assainissement autonome. Des études de sols devront déterminer le potentiel des sols et les techniques d'assainissement adaptées.

PECH COUYOUL

station
d'épuration à relocaliser

refoulement depuis
la zone d'activité

PESQUIS

CEST

HAMEAU DE PRAT DE CEST
station
d'épuration

LES VACQUIERS

hameau des Pesquis
schéma d'assainissement actuel

0 50 100 150 200m

hameaux de Prat de Cest et des Vacquiérs
schéma d'assainissement actuel

0 50 100 150 200m

L'eau potable

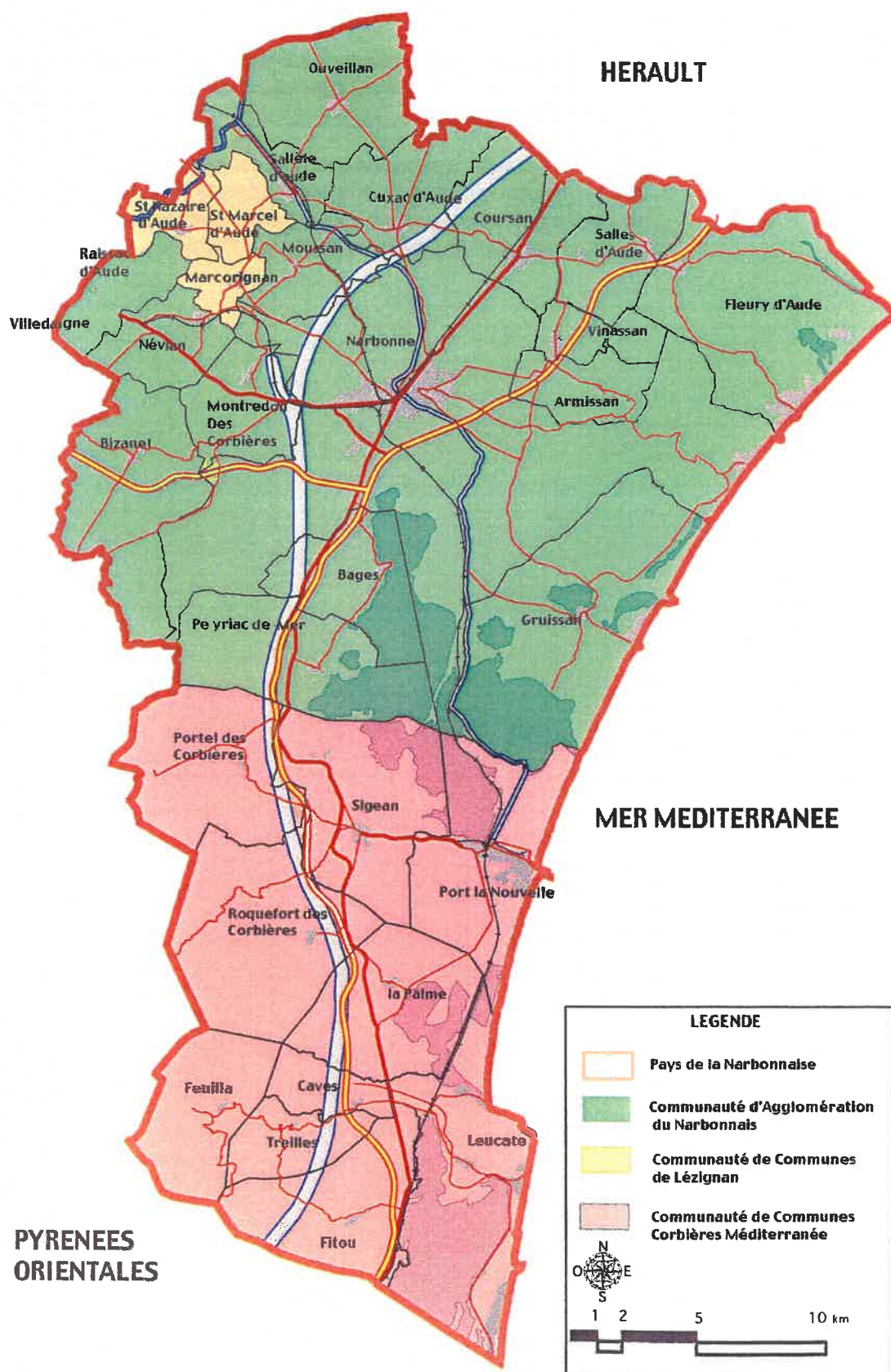
Ayant subi des difficultés d'approvisionnement, la commune a adhéré au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Sud-Audois. La société Bas Rhône Languedoc assure l'affermage. L'alimentation de la commune s'opère à partir d'une conduite qui dessert plusieurs communes de Fleury d'Aude à Port-la-Nouvelle.

La capacité des réservoirs (500m³ à Bajolle et deux fois 40m³ aux Pesquis) est suffisante pour le fonctionnement actuel de la commune. Par contre, en cas d'extension particulièrement sur Prat de Cest, il faudra revoir ces capacités.

25% des réservoirs est destiné à la lutte contre l'incendie.

Outre un épisode non conforme sur le réseau Pesquis en Août 2002 et un sur le réseau communal en janvier 2003, l'alimentation en eau potable montre une qualité des eaux conforme aux normes.

LES STRUCTURES DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE



5 - LA COOPERATION INTERCOMMUNALE

La commune de Bages est engagée dans plusieurs démarches intercommunales.

Ces démarches sont à un stade d'avancement variable : la communauté d'agglomération et le Pays sont en phase de démarrage, le projet de PNR (en attente de labellisation) dispose d'un budget et d'un programme d'actions depuis plusieurs années.

La commune de Bages est impliquée dans plusieurs démarches intercommunales.

La communauté d'agglomération de la Narbonnaise est un EPCI, ce rapprochement intercommunal s'appuie sur un large transfert de compétences de la commune vers l'intercommunalité. Elle recouvre l'aire urbaine de Narbonne (définie par l'INSEE) qui comprend 70000 habitants en 1999, ainsi que les communes Salles d'Aude et de Fleury d'Aude.

Le Pays de la Narbonnaise est un territoire de projet qui vise à assurer un développement économique concerté sur un territoire intercommunal correspondant à un bassin de vie.

Le Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée est également un territoire de projet. Son objectif est d'associer la protection de l'environnement et le développement économique durable d'un territoire.

Communauté d'agglomération de la narbonnaise

La Communauté d'agglomération est en phase de lancement : 2003 sera la première année durant laquelle elle disposera d'un budget, et pourra ainsi mettre en oeuvre certaines actions.

La CAN regroupe 18 communes de la première couronne de Narbonne.

La commune de Bages est dans l'aire d'attraction de la ville de Narbonne. Cette influence se fait sentir dans le domaine économique, mais également des services à la population.

Domaine économique : De nombreux habitants de Bages travaillent dans l'agglomération narbonnaise (environ 60%). Le gisement d'emplois principal est la commune de Narbonne.

Domaine des services à la population. Si la Commune de Bages dispose de nombreux services de proximité qu'ils soient publics ou marchands (école, poste, médecin, ...) la commune de Narbonne est largement attractive : offre commerciale, centre hospitalier, services publics, scolaires, loisirs...

Ainsi, les liens entre Narbonne et les communes de l'agglomération Narbonnaise sont naturellement développés.

La mise en œuvre d'une communauté d'agglomération

La Communauté d'Agglomération est en phase de lancement. Pour 2003, elle disposera de son premier budget et pourra ainsi débiter la mise en place d'actions. Le démarrage effectif de la Communauté d'Agglomération s'est fait en janvier 2003.

La Communauté d'Agglomération de Narbonne compte 18 communes.

Le périmètre de la Communauté d'Agglomération de Narbonne est principalement défini par la première couronne de la ville de Narbonne. Elle compte 18 communes : Narbonne, Bages, Gruissan, Fleury, Névian, Moussan, Coursan, Cuxac, Bizanet, Peyriac, Montredon, Marcorignan, Raissac, Salles d'Aude, Villedaigne, Armissan, Vinassan, Ouveillan.

La population augmente régulièrement et la pression sur le foncier que nous avons pu constater à l'échelle de la commune de Bages est également une réalité à l'échelle de l'agglomération. Cela renforce la nécessité de prévoir des zones d'urbanisation futures.

Les chantiers majeurs de la Communauté d'Agglomération définis par les Maires des communes qui la composent sont les suivants :

- Réussite du SCOT, de l'aménagement du territoire de l'agglomération et mise au point des grandes politiques structurantes du territoire.
- Préparation et mise en œuvre d'une politique d'environnement et d'aménagement
- Valorisation et aide à la promotion des produits du vignoble
- Préparation et mise en œuvre d'une stratégie touristique
- Préparation d'une approche dynamique des activités liées à la logistique
- Accueil des populations migrantes et services vis-à-vis des populations âgées
- Développement d'outils de formation et de recherche dans un souci de service à la population et de développement de l'économie.

La communauté d'agglomération à induit le transfert de nombreuses compétences communales à l'échelon intercommunal : développement économique, collecte des déchets...

Un des enjeux principaux de la Communauté d'agglomération est la réalisation du SCOT.

Les compétences de la Communauté d'Agglomération :

Compétence obligatoires :

Développement économique :

- Les zones d'activité (création, réhabilitation, zones d'activités tertiaires, industrielle, portuaire, artisanale...)

La zone d'activité de Prat de Cest est directement concernée par cette compétence. L'aménagement des abords, le développement ou non de cette zone font partie des compétences transférées à la Communauté d'Agglomération dès sa création officielle. Le projet laissé de côté de Port Propre fait également partie des compétences transférées à la Communauté d'Agglomération.

- Les SEM de développement économique

- Le suivi de dossiers économiques présentant un intérêt communautaire (tourisme, logistique, promotion vigne et vin, économie et l'environnement).

A l'exception de la logistique, ces dossiers concernent la commune de Bages

Aménagement de l'espace communautaire :

Réalisation du SCOT

Le SCOT a pour objectif le développement global du territoire concerné par la mise en place d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

D'une manière générale, le SCOT s'efforce de tendre vers : plus de cohérence, plus de concertation et un développement durable. Le SCOT est valable pour une durée de dix ans à compter de la délibération d'approbation.

Un syndicat mixte a été mis en place afin d'assurer la mise en œuvre du SCOT (arrêté du 10 octobre 2002) : le SYCOT (SYndicat de COhérence Territorial).

Le territoire du SYCOT couvre trois structures intercommunales :

- La Communauté d'Agglomération de Narbonne
- La Communauté de Communes des Corbières en Méditerranée
- La Communauté de Communes du Canal du Midi en Minervois

Soit 40 communes au total (le périmètre du SCOT a été arrêté le 10 juillet 2002).

Les enjeux principaux du SCOT seront définis au cours d'une phase de diagnostic territorial qui doit se dérouler au second semestre 2003.

Equilibre social de l'habitat

Mise en place d'un programme communautaire de l'habitat

Définition d'une politique communautaire du logement social

Transformation de l'office municipal d'HLM en office Communautaire d'HLM

Politique de la ville

Extension du contrat de ville à l'ensemble de l'agglomération

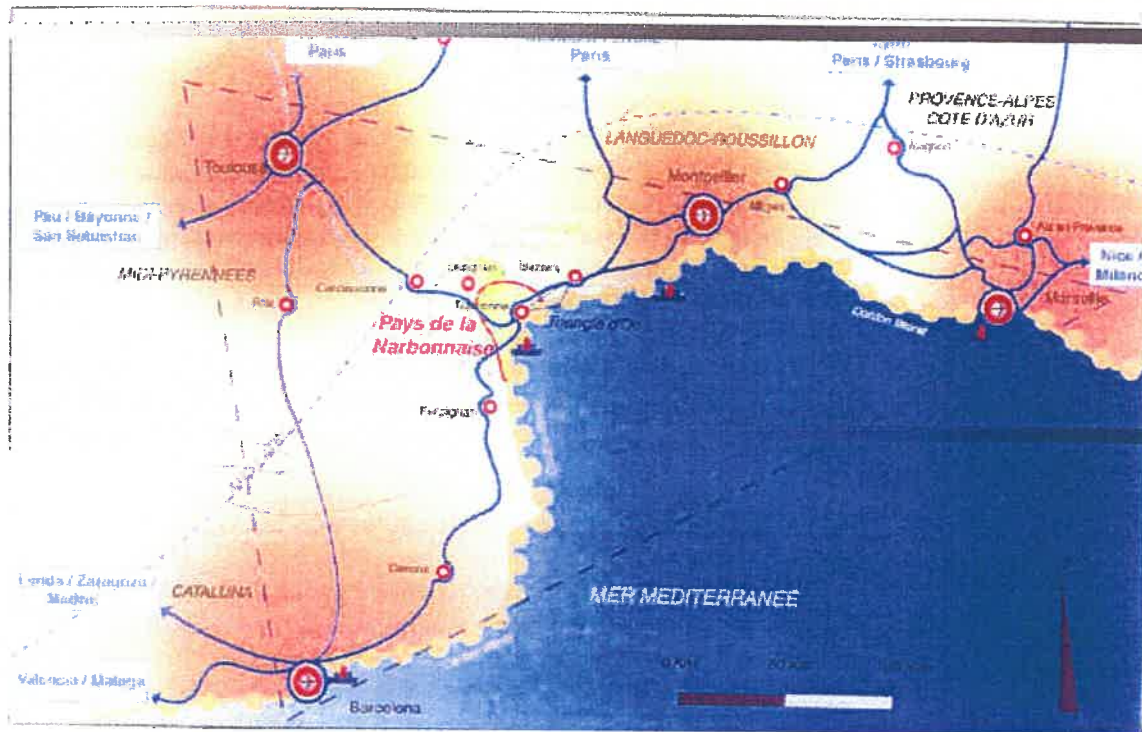
Extension du Contrat Local de Sécurité et du Plan Local d'Insertion par l'Economique

Compétences optionnelles

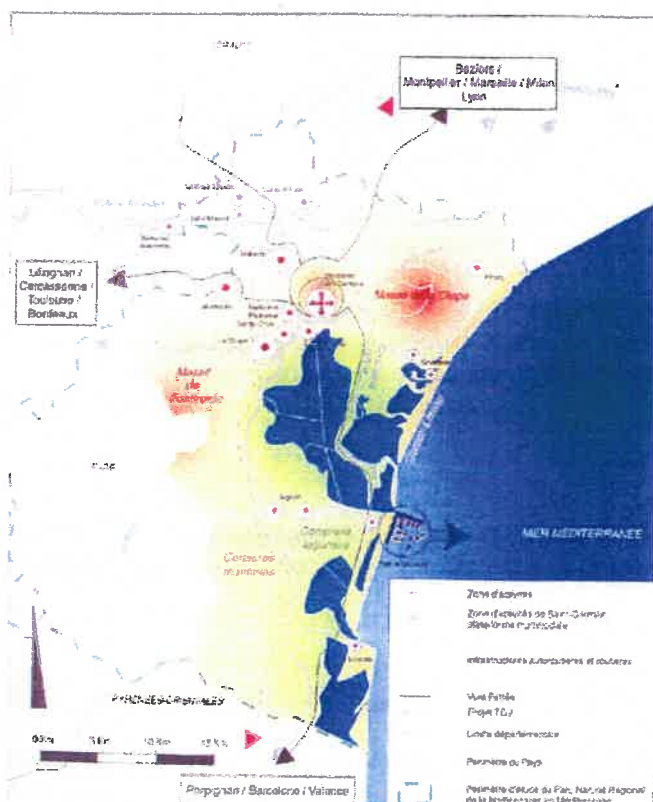
La communauté d'agglomération a choisi les compétences optionnelles citées ci-dessous

Voirie communautaire, Eau et assainissement collectif, Protection et mise en valeur de l'environnement, Construction, aménagement, entretien et gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

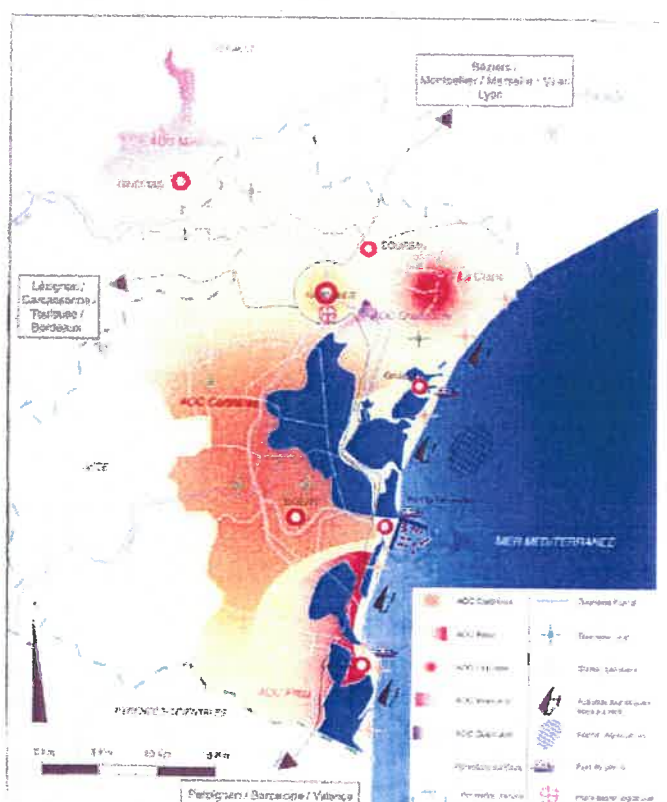
LE PAYS DE LA NARBONNAISE : UN ESPACE D'ARTICULATION, UN ENJEU DE POSITIONNEMENT EUROREGIONAL



GRANDS ENSEMBLES NATURELS, EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES



LES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT



Pays de la Narbonnaise

La démarche de Pays débutée en 1997 aboutit actuellement.

Une charte définit les objectifs poursuivis à échéance de 10 ans.

L'objectif du Pays est de permettre un développement économique partagé et harmonisé à l'échelle du bassin de vie.

L'ensemble des axes de développement du pays peuvent concerner la commune de Bages. Les programmes d'actions annuels définiront des actions localisées précisément.

Le Pays de la Narbonnaise, porté par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Narbonne s'est doté d'une charte ainsi que d'un conseil de développement.

La réflexion est engagée depuis 1997 au sein de la CCI et de 1998 dans le cadre de l'association de Promotion du Pays de la Narbonnaise.

La définition du contenu de la charte s'est faite sur la base d'une large concertation avec la population, les associations, les élus, ... de la Narbonnaise.

La charte met en avant quatre grands axes stratégiques qui se décomposent en douze orientations.

AXE 1 : LES RICHESSES ET LES POTENTIELS

N°1 : Adapter les activités économiques structurantes

N°2 : Optimiser les potentiels de développement

N°3 : Accompagner l'esprit d'entreprise

AXE 2 : L'ACCUEIL ET LA SOLIDARITE

N°4 : Améliorer l'accueil et le cadre de vie pour développer le lien social

N°5 : Développer les actions en faveur des populations spécifiques

N°6 : Développer les potentiels d'emploi et de services

N°7 : Améliorer la santé publique

AXE 3 : L'AMENAGEMENT ET LES EQUIPEMENTS

N°8 : Améliorer le cadre de vie des habitants

N°9 : Améliorer les équipements économiques

AXE 4 : L'IDENTITE DU TERRITOIRE

N°10 : Révéler la richesse culturelle de la Narbonnaise

N°11 : Développer la culture et les activités sportives et de loisirs

N°12 : Informer et sensibiliser les acteurs concernés.

Ces grandes orientations sont développées en objectifs opérationnels au sein de la charte.

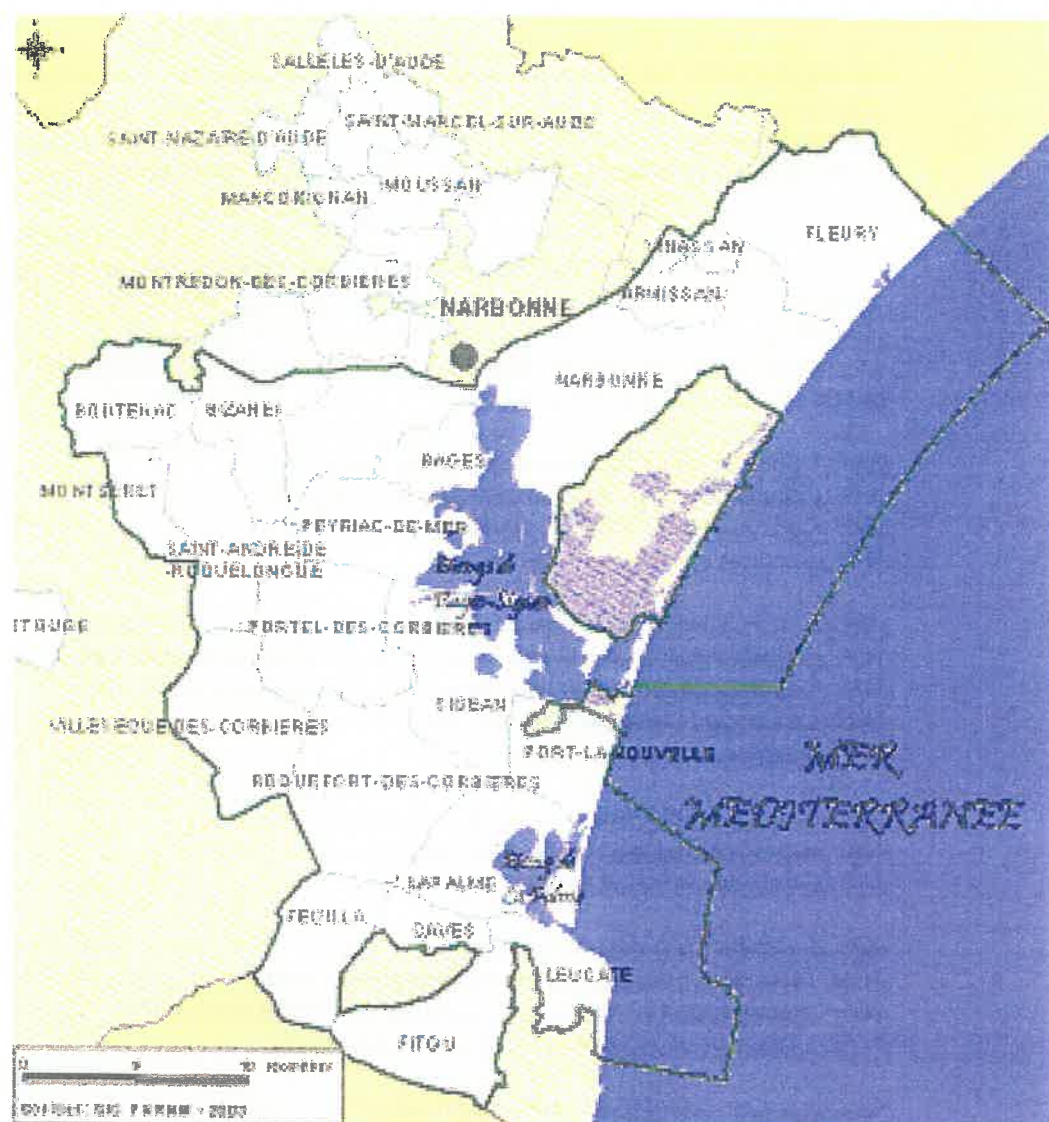
Cette charte constitue le document d'objectif à échéance de 10 ans pour le Pays de la Narbonnaise.

Le Pays de la Narbonnaise couvre 42 communes de l'arrondissement de Narbonne et rassemble 103000 habitants.

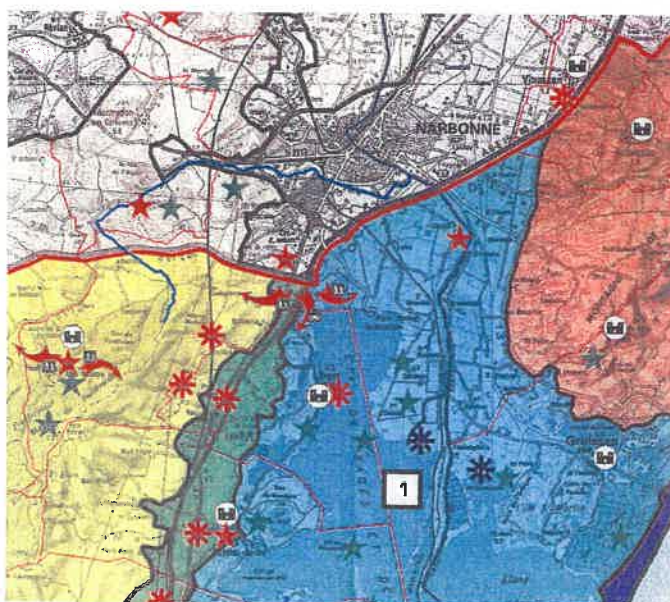
Début 2003, les communes qui composent le Pays sont invitées ,à délibérer pour en approuver la charte.

Suite à cela, et après approbation du périmètre définitif, le contrat de Pays sera élaboré, ce qui permettra aux différents partenaires de mettre en œuvre leurs actions.

Territoire du PNR et communes associées



Source : Fédération des parcs naturels régionaux



Source : Syndicat mixte de préfiguration du PNR de la Narbonnaise en Méditerranée

Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée

Le PNR de la Narbonnaise en Méditerranée a été créé en décembre 2003

Le PNR dispose d'un budget de fonctionnement et d'investissement depuis plusieurs exercices.

La charte et le plan du Parc constituent les documents de référence en terme d'état des lieux et d'objectifs à échéance de dix ans.

La commune de Bages est directement concernée par trois ensembles paysagers, pour lesquels le PNR a déterminé des enjeux et des objectifs en terme de vocation des territoires.

Tout comme le Pays, le Parc Naturel Régional classé par décret en décembre 2003 (JO n°292 du 18-12-2003) est avant tout un territoire de projet. Il ne s'agit pas de transférer des compétences, mais de prendre part à un projet de territoire partagé. Ainsi, si les objectifs du pays sont principalement orientés vers le développement économique, ceux du PNR ont une dominante environnementale.

Le programme d'actions du PNR est articulé en fonction des entités paysagères et géographiques de son territoire.

Le syndicat mixte de préfiguration du PNR a articulé son analyse paysagère autour de sept zones regroupées en trois ensembles, pour lesquelles il a déterminé des enjeux et des objectifs en terme de vocation territoriale, la zone de la plaine de l'Aude est un territoire associé, et n'est donc pas traité avec le même niveau de détail dans la notice d'accompagnement du plan du parc.

Les zones lagunaires et littorales d'intérêt patrimonial et d'accueil

L'orientation générale des actions du PNR vise à « préserver et développer les particularités paysagères, naturelles et culturelles ». Cette orientation implique plusieurs objectifs plus précis :

- Gestion adaptée du patrimoine naturel
- Limitation des nuisances liées aux activités humaines
- Organisation de l'accueil et l'information du public
- Aide au maintien des activités économiques traditionnelles
- Appui aux collectivités locales qui mettent en œuvre ces principes

La zone d'échange et de mutation rapide

L'orientation générale consiste à « prévenir les impacts paysagers et accompagner les mutations ». Les objectifs poursuivis afin de mettre en œuvre cette orientation sont les suivants :

- Résorption des points noirs paysagers et insertion des nouveaux projets
- Conseil et accompagnement qualitatif des collectivités dans leur politique d'urbanisme
- Appui aux agriculteurs dans leur recherche d'utilisation et de gestion naturelle du sol.

Les zones naturelles de garrigues et de développement rural

L'orientation générale est la suivante : « soutenir les activités agricoles et villageoises et valoriser le patrimoine local ». Les objectifs de mise en œuvre de cette orientation sont :

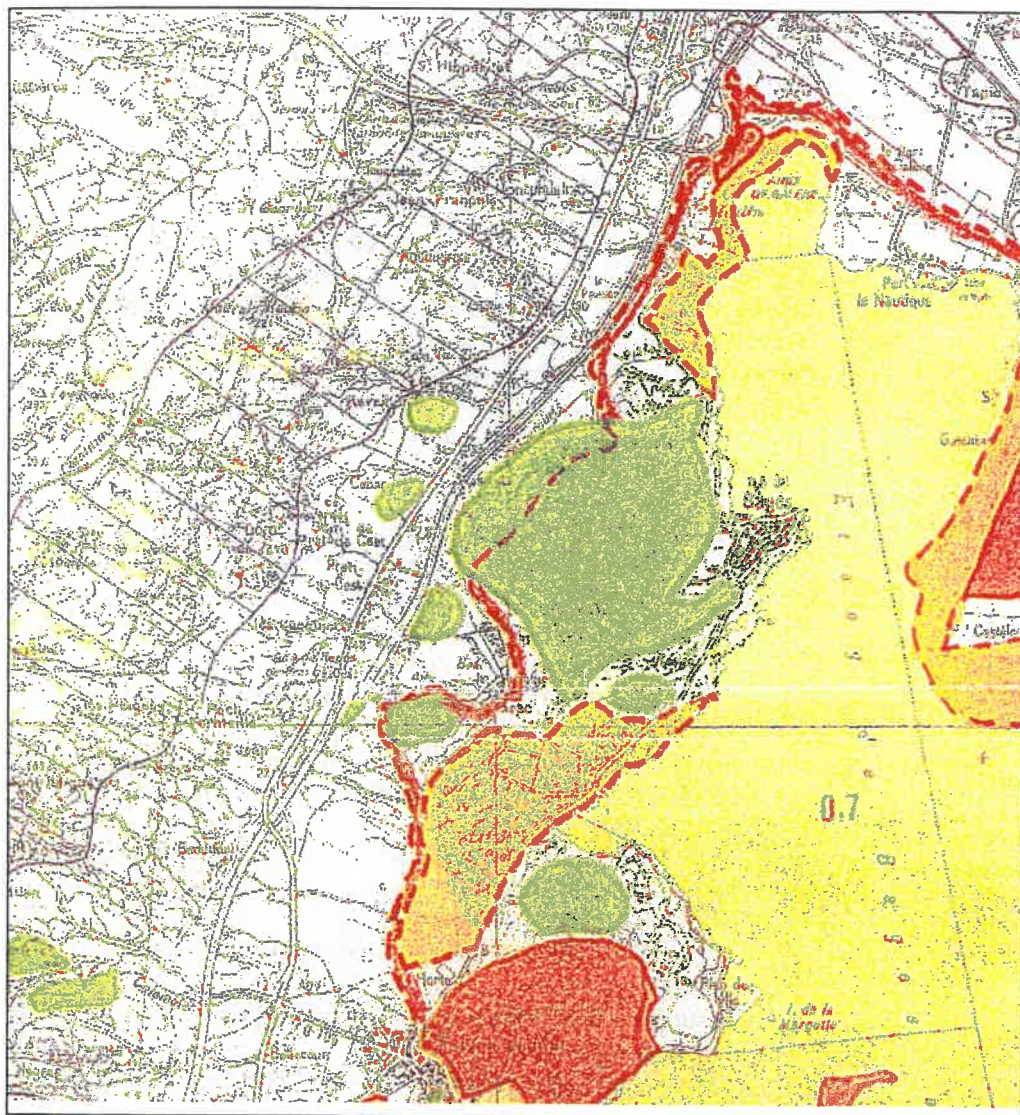
- Relance et appui aux activités économiques
- Maintien du tissu agricole en appuyant les producteurs locaux
- Préservation et gestion des particularités paysagères et des espaces naturels
- Accompagnement des projets de tourisme rural
- Soutien technique et financier aux collectivités qui valorisent leur patrimoine.

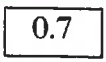
L'ensemble de ces objectifs est détaillé dans la notice d'accompagnement du plan du Parc.

Le territoire de la commune de Bages est inclus dans la zone du complexe lagunaire ainsi que dans celle de la zone d'échanges et de mutation rapide.

DOCUMENT D'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL

Source : Direction départementale de l'Équipement de l'Aude – novembre 1995.



-  Limite communale d'application de la loi
-  Espaces boisés significatifs (L 146-6)
-  Espaces sensibles (L 146-6)
-  Espaces proches du rivage (L 146-4-II)
-  Propriété du conservatoire du littoral
-  Bande des 100 m (L 146-4-III) – s'applique sur tout le littoral hors plans d'eau artificiel à compter de la côte NGF 0,7.
-  Zones de sensibilité essentiellement paysagère.

6 – LES REGLES SUPRA COMMUNALES

COMMUNE DU LITTORAL

La commune de Bages, riveraine d'un étang salé est considérée comme une commune littorale au titre de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Ce texte a pour objectifs la protection des espaces littoraux remarquables, la maîtrise de l'urbanisation du littoral, ainsi que l'affectation prioritaire au public littoral.

La cartographie d'application spatiale de la loi littoral édictée par la DDE permet d'identifier les différents niveaux de sensibilité des espaces et d'en déduire des protections différentes.

Sur la commune de Bages, plusieurs types d'espaces sont identifiés :

- la bande des 100m au titre de l'article L 146-4-III et sa côte altimétrique de délimitation (NGF 0,7)
- des espaces proches du rivage au titre de l'art. L. 146-4-II.
- des espaces sensibles au titre de l'article L .146-6.
- des espaces boisés significatifs au titre de l'article L .146-6.
- des zones de sensibilité essentiellement paysagère
- un site propriété du conservatoire du littoral

Ainsi, le Plan local d'urbanisme de Bages devra définir l'affectation dominante des zones et réglementer en tenant compte des prescriptions de la loi littoral pour chaque type d'espace.

Type d'espace	Réglementation
Bande littorale de 100 m à compter de la limite du rivage. L. 146-4-III	« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites (...). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation toutefois est soumise à enquête publique (...) ».
Espaces proches du rivage L. 146-4-II	« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau » (Cf partie IV du présent rapport).
Espaces sensibles L. 146-6	Il s'agit des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques à préserver. « Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou à leur ouverture au public. En outre, la réalisation des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux peut être admise après enquête publique (...) »
Espaces boisés significatifs L. 146-6	Après consultation de la commission départementale des sites, les espaces boisés les plus significatifs doivent être classés en espace boisé classé au titre de l'art. L 131-1 du code de l'urbanisme.

LES SERVITUDES

Liste des servitudes d'utilité publique de Bages :

- **A1** : Servitude de protection des bois et forêts soumis au régime forestier (Ministère de l'agriculture – DDA Carcassonne)
- **AC 4** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (remplace la servitude au titre de la protection des sites et monuments naturels inscrits) : étang de Bages et ses berges, anciennes salines, espace naturel des Caunes, les versants et la plaine viticole ; les parties anciennes du bourg, les hameaux, les ensembles bâtis remarquables, certaines extensions récentes et futures. (Ministère de la culture, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).
- **AR6** : Servitude des abords des champs de tir (Ministère des armées, Direction Régionale du Génie, Carcassonne)
- **I3** : Servitude des canalisations et transport et de distribution de Gaz. Canalisation de transport de gaz naturel « haute pression » Montreal-Perpignan (Ministère de l'industrie – Société Nationale de Gaz du Sud-Ouest)
- **I4** : Servitude à l'établissement des canalisations électriques, ligne 63 KV Livière-Mas Nou et Livière-Port la Nouvelle (Ministère de l'industrie – Circonscription électrique du Sud Ouest).
- **EL9** :
Servitude de passage des piétons, rivages de l'étang de Bages-Peyriac (Ministère de l'écologie)
- **JS1** : Servitude pour la protection des installations sportives, terrain de football (Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports)
- **PT4** : Servitude d'égagement, égagement le long des voies de télécommunications empruntant le domaine public (Direction Régionale des Télécommunications)
- **PT2** : Servitude hertzienne : respect de la liaison hertzienne Moussan-Port La Nouvelle (Service France Télécommunication – Direction Opérationnelle de Narbonne)
- **PT3** : Servitude télécommunication pour le câble 381/3 (France Télécom. Unité d'exploitation Réseau de Montpellier).
- Zone non aedificandi (Bande des 100 mètres) en application de la Loi littoral du 3 janvier 1986 (Ministère de l'écologie)

LE SCOT

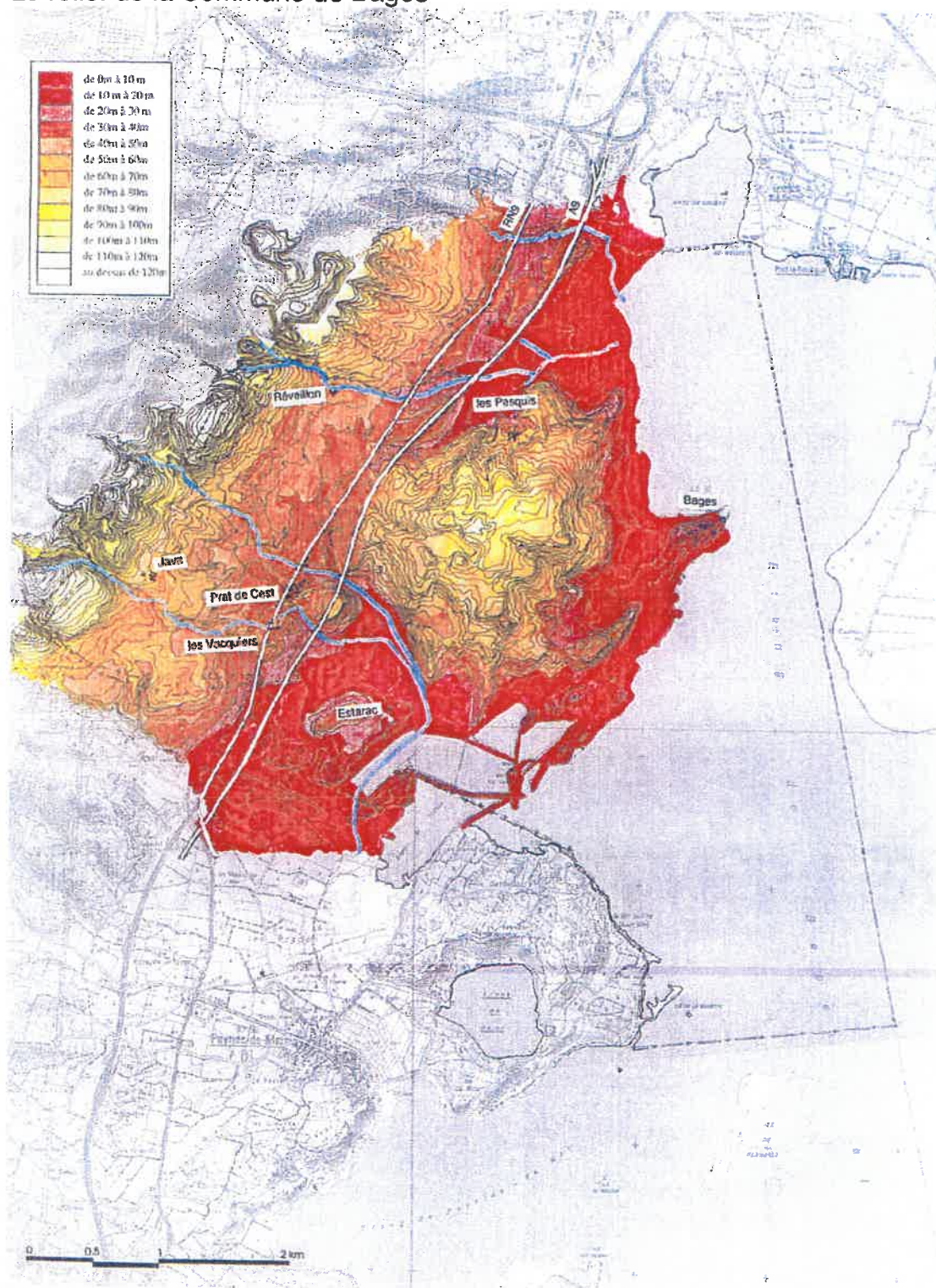
Le SCOT de l'agglomération Narbonnaise et du littoral est actuellement en cours de rédaction. Le SCOT pourrait être approuvé et opposable dans le courant de l'année 2005.

Dans l'attente, le SCOT n'impose pas de règle aux communes en matière d'aménagement de l'espace.

PARTIE 2

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le relief de la Commune de Bages



Source : ZPPAUP de Bages

1 – LES DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Géomorphologie, Géologie, pédologie

Le massif des Corbières s'est mis en place durant l'ère secondaire.

Parmi les sédiments calcaires qui se sont déposés à l'aire tertiaire, les séries les plus dures ont créé les collines à l'ouest de Bages : collines des Caunes et Pech Crouchet.

Durant le quaternaire, les dépôts fluviaux ont recouvert de vastes surfaces correspondant par exemple aux marécages situés au nord de Bages.

Le caractère calcaire du massif des Corbières créé des formes de reliefs extrêmement variées. Le contraste avec les zones alluvionnaires de la plaine de l'Aude et des étangs produit des milieux naturels et des paysages d'une grande richesse.

Pédologie : la gamme des sols est la suivante (source ONF, document d'aménagement)

absence de sol : calcaire dur compact, affleurant et nu

Rendzine ou rendzines brunifiés : majeure partie des sols, caractérisés par la présence de calcaire actif dès la surface et de nombreux cailloux sur tout le profil.

Sols bruns calcaires.

La présence de marnes, notamment dans la forêt communale, confère aux sols une sensibilité à l'érosion sur les pentes les plus marquées.

Hydrologie

Les étangs couvrent près de la moitié de la surface communale soit 1400 ha.

Présence de plusieurs cours d'eau intermittents, qui ont une importance lors d'épisodes pluvieux de type méditerranéen.

L'évolution du niveau de l'étang constitue un facteur important dans la définitions de zones submersibles.

La richesse écologique des étangs de Bages Sigean repose en partie sur l'équilibre de la salinité. Les apports en eau douce ainsi qu'en eau salée créent la richesse et l'originalité de ces étangs.

Climatologie

Le climat de la commune de Bages est un climat méditerranéen typique.

Les précipitations sont peu importantes, la moyenne effective est de 600mm.

Les précipitations sont principalement réparties entre les deux pics de l'automne (pic principal) et du printemps.

La température moyenne annuelle est de 14,2°, avec une température supérieure ou égale à 20 degrés du mois de juin à au mois d'août.

Le déficit hydrique estival est supérieur à trois mois.

Les gelées sont limitées à quelques jours par an.

L'ensoleillement peut atteindre 14 heures par jour au mois de Juin, ce qui provoque une augmentation de la salinité des étangs.

Aérologie

La partie Est du département de l'Aude constitue un des sites les plus ventés de France.

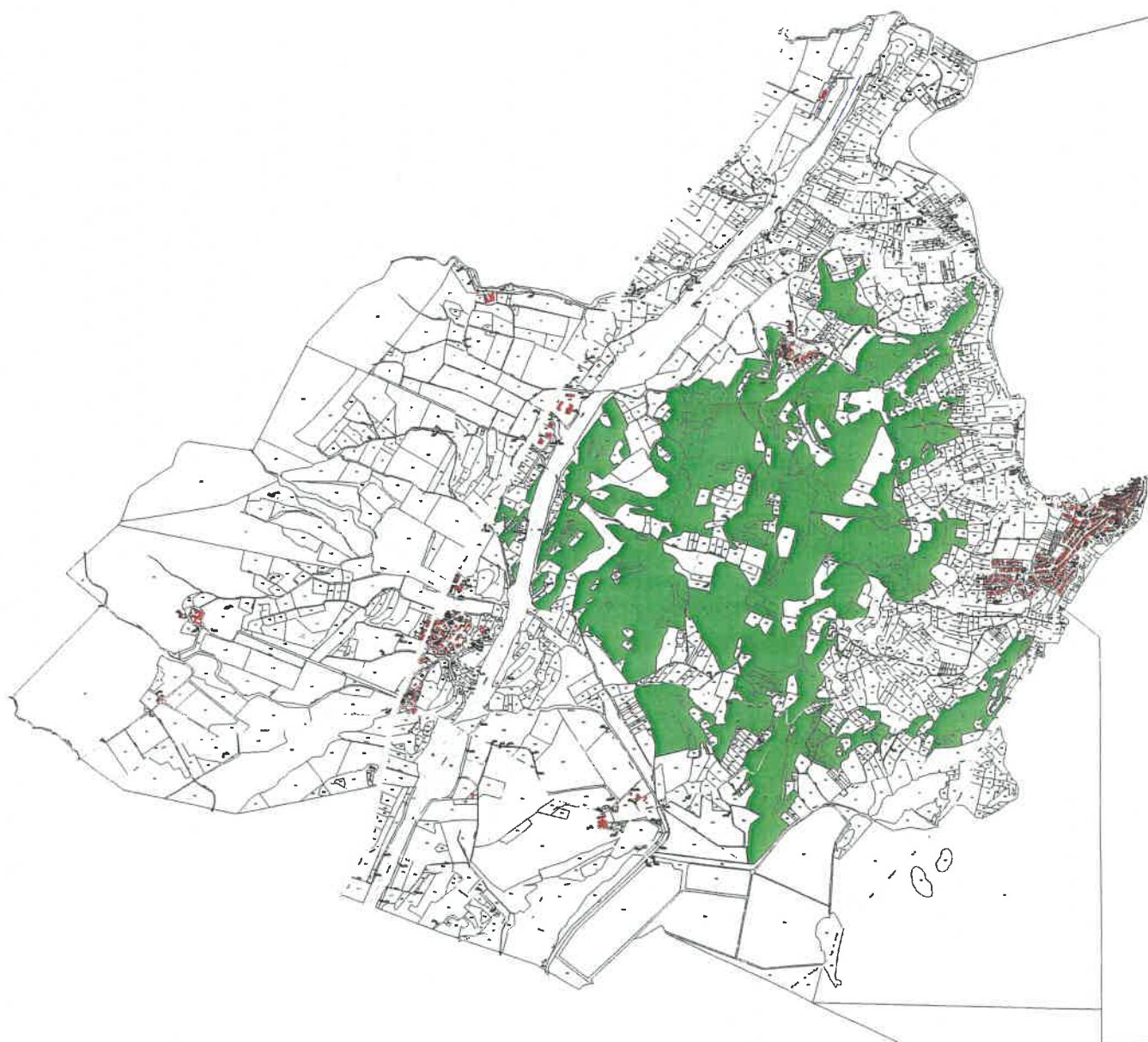
Les vents les plus fréquents sont orientés soit Nord-Ouest, soit Sud Est :

Vent de Nord-Ouest : le Cers le plus fréquent, violent et sec il exerce une influence importante sur la végétation.

Sud Est (Le Marin), chaud et humide, il peut parfois également être violent.

Cette situation très ventée a permis l'installation de plusieurs parcs éoliens à proximité. Cette pression de "l'éolien" constitue un enjeu important pour toutes les communes de l'Est du département de l'Aude

Compte-tenu de la qualité de ses paysages et du niveau de protection qui s'y applique, la commune ne souhaite pas que se développe sur son territoire l'exploitation de l'énergie éolienne à titre industriel.



 forêts soumises au régime forestier

0  500m

Biogéographie

Forêt créée récemment suite à la disparition du pastoralisme

La forêt communale a une vocation de loisir (chasse, promenade, VTT) et non de production.

Risque d'incendie important pour ce massif, implique des actions de débroussaillage

Composition des boisements diversifié avec une prédominance du pin d'Alep (souvent colonisateur naturel)

Boisement d'une valeur écologique importante

Identification par l'ONF de deux secteurs sensibles du point de vue des extensions urbaines.



Le massif forestier

La forêt communale de Bages couvre 187 ha et 56a. Cette forêt est composée d'une série unique de protection physique et paysagère.

Cette forêt n'a pas de vocation de production.

Le découpage du périmètre de la forêt communale et la présence de nombreuses enclaves engendrent des limites parfois difficiles à localiser.

Cette forêt est récente et date pour la plus grande partie d'environ 30 ans.

Un rapport de 1963 avait pour objet de définir les possibilités de reboisement de la zone littorale du département de l'Aude. Pour la commune de Bages il fixait l'emprise potentielle des boisements à 225 ha.

L'arrêté préfectoral du 02 février 1977 fixe les surfaces bénéficiant du régime forestier à 188ha 23ca.

Quelques modifications de surfaces et changements de propriétaires ont abouti à une surface de 187ha et 56 ca en 1996.

Il s'agit d'une forêt dont l'usage principal (en plus de la valeur écologique), est un usage de loisir:

- les chasseurs sont les utilisateurs principaux de la forêt
- la forêt est entièrement ouverte au public (pas de zone de quiétude).

La fréquentation est stable

Le risque d'incendie est fort pour plusieurs raisons : forte inflammabilité du milieu et biomasse en accroissement.

De plus, le massif est situé à proximité de landes garrigues et friches, et à proximité des voies de communication RN9 et A9.

De plus, le massif est fréquenté et accessible. La proximité de vignes lorsque les exploitants brûlent les sarments ou les fossés constitue également un facteur aggravant du risque.

Répartition par essence principale de la surface totale:

- Cèdre : 4%
- Cyprès d'arizona : 3%
- Cyprès vert : 2%
- Pin d'alep, pin brutia : 52%
- Pin parasol : 14%
- Garrigue, vides coupures : 25%

D'une manière générale, la présence de formations méditerranéennes partiellement boisées dans une région à faible couverture forestière est d'un grand intérêt écologique. La conservation des sols, la régulation hydraulique, la préservation et la restauration des ressources biologiques du milieu sont les effets bénéfiques de la présence de ces boisements.



L'étang de St Paul et l'ancien Salin



Mur de soutènement en pierre sèche, vigne et amandier, trois composantes des paysages agricoles de Bages

2 – LES MILIEUX, LE PATRIMOINE BÂTI, LES PAYSAGES

Les reconnaissances naturalistes

La commune de Bages dispose d'un patrimoine écologique et historique très important.

Plusieurs inventaires ou protections permettent d'identifier les éléments les plus remarquables de la commune.

Cette richesse constitue un élément d'attractivité fort de la commune.

Le projet de PNR sans avoir de compétences réglementaires, joue un rôle de valorisation et la connaissance de ces éléments.

La commune fait l'objet de nombreuses reconnaissances naturalistes :

Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Ecologique) ont été initiées en Juin 1982, afin de se doter d'un outil de connaissance des milieux naturels français. Il s'agit d'un inventaire ne donnant pas lieu à une protection réglementaire.

Deux types de zones sont définies :

Zones de type 1 : secteurs de superficie limitée, caractérisée par un intérêt biologique remarquable.

Zones de type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés qui offrent des potentialités biologiques importantes.

ZNIEFF de type 1

Forêt du Vicomte et forêt de Fontfroide n° 2004 0004

Massif de Fontfroide : 13 km de long et 6 km de large

Il s'agit d'un site très sensible aux incendies. La forêt de Fontfroide est réputée pour la richesse et la diversité des espèces de cistes qu'elle abrite.

Végétation principalement composée de pin d'Alep, de pin maritime, maquis de bruyères Erica. Les incendies de 1984 ont permis le développement d'un maquis à base de cistes qui commence à être colonisé par la végétation boisée.

Etang de Saint Paul n° 2031 2031

Cet étang appartient au complexe lagunaire de Bages-Sigean.

Régime fluctuant d'immersion par l'alimentation par des petits cours d'eau à caractère torrentiel.

La transition vers les terres cultivées se fait par l'intermédiaire de prés salés quadrillés par de petits canaux de drainage.

ZNIEFF de type 2

Massif des corbières orientales n°2004

Cette ZNIEFF couvre une superficie de 95 000 ha

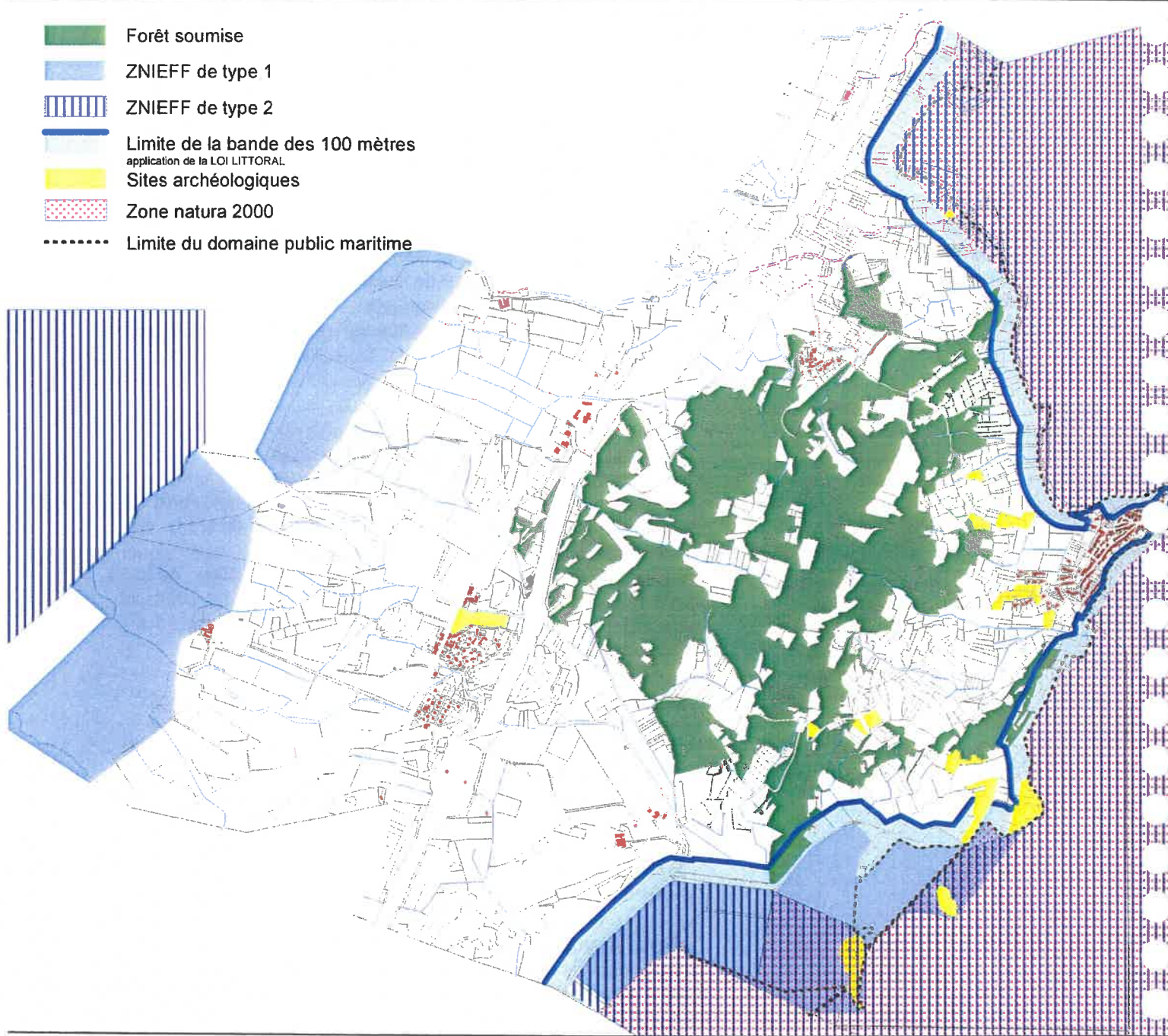
Composée de collines calcaires, ravins et falaises, la végétation est principalement composée de chênes verts, chênes kermès, pins d'Alep, et pins pignon,

Complexe des étangs de Bages -Sigean n°2031

ensemble lagunaire de près de 10 000 ha.

Il s'agit de la première zone humide de Languedoc Roussillon.

-  Forêt soumise
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2
-  Limite de la bande des 100 mètres
application de la LOI LITTORAL
-  Sites archéologiques
-  Zone natura 2000
-  Limite du domaine public maritime



Ce bassin est en communication avec la mer par le chenal de Port la Nouvelle. Végétation composée d'une multitude de faciès végétaux le plus souvent étroitement imbriqués en mosaïque. Les îlots boisés, les berges diversifiées et le plan d'eau composent un paysage original et attractif. Ces étangs représentent un haut lieu de l'ornithologie, il s'agit d'un site emblématique reconnu largement au delà de l'Aude pour ses richesses naturalistes.

ZICO (Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux)

Les ZICO sont issues d'une directive européenne portant spécifiquement sur la conservation des oiseaux sauvages. Cette directive prévoit la protection des habitats permettant d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages, rares ou menacés, ainsi que la préservation des aires de reproduction, d'hivernage, de Mue ou de migration.

LR 04 Etangs Narbonnais

Milieux d'habitats de nature diverse de l'éboulis montagnard aux plages de sable, comprenant lagunes, étang, canaux...

Zone Natura 2000 :

Source : DIREN, Languedoc Roussillon

La commune de Bages participe au complexe lagunaire Bages-Sigean figurant parmi les sites proposés comme d'importance communautaire et appartient au réseau Natura 2000.

Le site se caractérise par la présence d'un ensemble de lagunes en communication avec la mer par le dernier grau naturel de la côte languedocienne. On observe des gradients de salinité en fonction des arrivées d'eau de mer ou des arrivées d'eau douce avec différents types d'herbiers associés. Des formations naturelles de steppes salées sont très riches en espèces de Lionium et très étendues. On trouve également des montilles fixées ou des bourellets coquilliers de bords d'étangs à Limoniastres. Enfin, plusieurs îles non peuplées rajoutent à l'intérêt du site.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Ce classement dans le document d'urbanisme vise à protéger ou créer des boisements.

Le classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Toute coupe ou tout abattage d'arbres est soumis à autorisation du Maire si le document d'urbanisme est exécutoire.

L'effet du classement suit le territoire concerné en quelques mains qu'il passe.

La quasi totalité du massif des Caunes est classé en EBC, à l'exception d'enclaves de parcelles viticoles. Ce secteur est inclus dans une des enveloppes de protection de la ZPPAUP (ZP3).

Les espaces boisés significatifs au titre de l'article L.146-6 de la loi littoral

Identifiés sur la carte d'application spatiale de la loi littorale réalisée par la DDE, les espaces boisés significatifs sont principalement localisés sur le massif des Caunes et sur les lieux-dits : les potences, Estarac, Reveillon, Cabart. L'ensemble de ces boisements font déjà l'objet d'un classement en espace boisé classé par le document actuel.

Les 10 objectifs fondamentaux du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse :

- poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution,
- garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages,
- restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables,
- respecter le fonctionnement naturel des milieux,
- penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire,
- mieux gérer avant d'investir,
- réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines,
- renforcer la gestion locale et concertée, s'investir plus efficacement dans la gestion des risques,
- restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés.

Source : DIREN Languedoc Roussillon

Les milieux aquatiques

La commune de Bages est comprise dans le périmètre du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux) Rhône-Méditerranée-Corse et appartient au SAGE (Schéma de gestion des eaux) de la Basse vallée de l'Aude.

Ce schéma, d'une superficie de près de 1000 km² et intégrant 44 communes sur deux départements (Aude et Hérault) vise la mise en place d'une démarche globale de concertation dans le domaine de l'eau et la création d'une structure locale pour animer cette démarche.

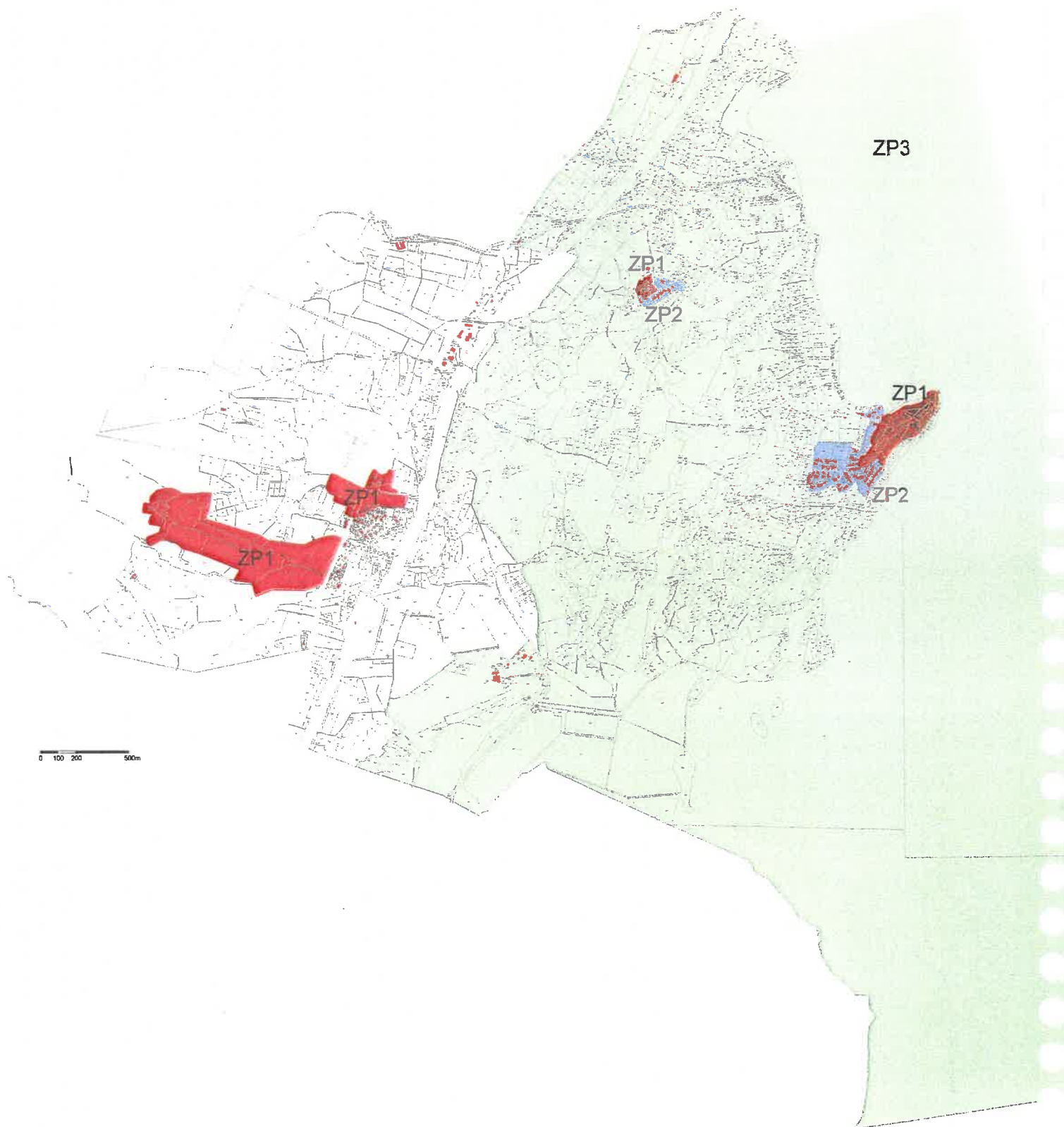
Les problèmes rencontrés sont la protection contre les crues des lieux habités, la répartition des eaux en étiage, la gestion des lagunes, la pollution des eaux, l'alimentation en eau potable et la gestion de la fréquentation estivale.

Le SAGE en cours d'élaboration identifie d'ores et déjà 4 enjeux majeurs : les inondations, la démographie, l'agriculture et la richesse écologique.

La problématique des milieux aquatiques est également prise en compte par le Parc Naturel Régional de la narbonnaise en Méditerranée.

Il existe en outre, un projet de Contrat pour le complexe Bages-Sigeon dont les objectifs concernent la quantité et la qualité des eaux.

ZPPAUP de Bages : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager



Le Patrimoine bâti

La ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)

Les champs d'application d'une ZPPAUP sont les suivants :

- le patrimoine architectural urbain et paysager
- les abords des monuments historiques protégés ou non
- les quartiers, sites et espaces naturels remarquables à protéger ou mettre en valeur

il s'agit de mettre en place une protection adaptée au site concerné

La ZPPAUP de Bages approuvée le 11 juillet 2002 vise à protéger et valoriser le patrimoine bâti local.

La ZPPAUP définit trois enveloppes en fonction de leur intérêt architectural, urbain et paysager : deux enveloppes en priorité bâties (ZP1 et ZP 2), une enveloppe composée des espaces naturels majeurs (ZP 3).

La composition et les vocations de chacune de ces enveloppes sont décrites dans le dossier de la ZPPAUP.

ZP 1 : les parties anciennes du bourg et des hameaux, les ensembles bâtis remarquables.

ZP 2 : les extensions récentes et futures. Secteur de patrimoine bâti récent en extension du bâti ancien dans ses différentes formes urbaines, ou en extension future. Il est soumis à des prescriptions particulières pour s'intégrer dans le cadre architectural, urbain et paysager existant.

ZP 3 : l'étang, les Caunes, les versants viticoles. Cette enveloppe comprend le secteur lié à la bande littorale, dans lequel le paysage doit rester à dominante ouverte, le secteur de plaine et des pieds de versants lié à l'usage agricole et plus particulièrement viticole. Le paysage à dominante ouverte doit être maintenu, les constructions nouvelles y sont interdites, le secteur des versants et des sommets doit rester à dominance de garrigues et de boisements.

Un règlement fixe des règles, en matière d'architecture et de paysage pour ces espaces.

La ZPPAUP remplace le Site Inscrit qui était auparavant localisé sur cette zone.

Plusieurs éléments du patrimoine archéologique

Sites archéologiques :

Source : porté à connaissance, Service Régional d'Archéologie Agglomération de Bages et bordure de l'étang

Autres sites :

- 1 – Le Castellat, Villa gallo romaine
- 2 – Les Monardières, Villa gallo romaine
- 3 – Cote d'Estarac Olivet, Villa gallo romaine, Atelier métallurgique
- 4 – Col d'Estarac, Nécropole Gallo romaine
- 5 – Roc du Salin, site gallo romain
- 6 – La Croix Petite, Habitat gallo romain et médiéval
- 7 – La Mounadère, Villa gallo romaine
- 8 – Pech Rougé, bâtiment gallo romain
- 9 – La Table, carrière de pierre

- 10 – Prat de Cest, site gallo romain
 - 11 – Grand Pujol République, site de nature indéterminée
 - 12 – Le Clozel et le Puit Haut Empire, site de nature indéterminée
 - 13 – Pech Pierrat Haut Empire, site de nature indéterminée
- Pas de monument historique protégé au titre de l'inscription ou du classement à l'inventaire.



Les Paysages

- Des types de paysages appartenant à des ensembles différents

Les paysages de la commune de Bages constituent un ensemble varié, composé de types de paysages différents appartenant à des entités paysagères de taille supérieure.

- Les étangs et la bande de terre submersible. L'étang de Bages Sigean constitue un élément d'un ensemble écologique et paysager reconnu au niveau européen. De plus l'étang constitue un élément de l'activité économique actuelle de la commune, ainsi que le support d'un projet d'éducation à l'environnement (en partenariat avec le projet de PNR).

Cet étang couvre plus de la moitié de la superficie communale. Il est protégé par la ZPPAUP de Bages et fait l'objet de reconnaissances naturalistes de plusieurs ordres (ZNIEFF de type 1, Proposition de site directive habitats et ZICO).

Le maintien de ses caractéristiques paysagères et écologiques doit constituer un élément important du document d'urbanisme, tout en préservant la capacité à exercer une activité économique en lien avec l'étang.

Le village de Bages, bâti sur un éperon surplombant l'étang fait partie de cet ensemble paysager. Les caractéristiques patrimoniales du village sont à maintenir. La ZPPAUP donne un cadre à cela, qui devra être complété par une ouverture limitée de l'urbanisation.

La structure du paysage (plaine et versant, éperon, ruisseaux et fossés) et les risques d'inondabilité de certains secteurs au pied du village limitent naturellement l'ouverture à la construction de nouvelles parcelles. Celle-ci devra s'effectuer dans la continuité du bâti existant, dans le respect des caractéristiques naturelles du site ainsi que tenir compte de la présence de parcelles agricoles en AOC.

- Le massif de Fontfroide

Les reliefs à l'ouest de la commune font partie du massif de Fontfroide.

Ce massif est d'un grand intérêt écologique, en partie du fait de la présence de formations boisées dans une région à faible couverture forestière.

Cette entité paysagère est délimitée par les premières crêtes du massif d'une part et par la limite de la vigne d'autre part. Ce massif constitue une limite visuelle à l'ouest de la commune. Il s'agit de secteurs de garrigue ainsi que de petits boisements.

Le caractère naturel de cette limite de la commune contraste avec la plaine viticole très anthropisée : culture de la vigne et voies de communication.

Dans un contexte d'urbanisation croissante, et avec la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs plus propices, ces zones caractérisées par une vocation naturelle devront conserver cette vocation.

- La plaine viticole support des voies de communications

Cette entité, s'étend du Nord au Sud, limitée par les massifs de Fontfroide puis des Corbières d'une part et par les étangs d'autre part, de l'agglomération Narbonnaise à la Plaine du Roussillon.

Cet ensemble est caractérisé par une occupation du sol tournée vers la viticulture, ainsi que par la présence d'un axe de communication européen important.

La place de la viticulture est importante sur le plan économique et constitue un élément identitaire fort. De plus, plusieurs domaines viticoles, dont certains pratiquant l'accueil du public et la vente directe sont situés dans ce secteur.

Ainsi, la vocation agricole de ce secteur devra être préservée.

Cette entité paysagère comporte également le hameau de Prat de Cest ainsi que la zone d'activités.

Une concurrence peut donc voir le jour entre les vocations agricoles, d'habitat, d'activité et de transport.

Les zones situées entre l'autoroute et la RN, dans la continuité de l'existant peuvent accueillir de l'urbanisation à vocation d'habitat ou d'activité.

Ainsi, la capacité de production agricole et les paysages restent peu touchés par l'accroissement modéré des possibilités d'urbanisation.

Par ailleurs, le tracé du projet de TGV Méditerranée traverse cette plaine viticole.

Ce projet d'envergure européenne nécessite de réserver une bande de terre. La mise en œuvre de cet axe à grande vitesse pourrait être l'occasion de déplacer la RN à proximité de la voie TGV afin de dégager les ensembles bâtis de Prat de Cest et des Vacquiers. Ce déplacement pourrait permettre de recréer un noyau villageois pour cette enveloppe bâtie.

- Les collines des Caunes. Il s'agit d'une mosaïque de parcelles boisées et de parcelles viticoles. Il s'agit là du seul ensemble paysager entièrement contenu dans les limites communales de Bages.

Il s'agit d'un massif, constitué de parcelles forestières dont le boisement remonte à environ 30 ans, et de parcelles viticoles.

Ces boisements n'ont pas de vocation de production.

Ce massif constitue un ensemble à vocation naturelle combinant les vocations écologiques et récréatives.

Le risque d'incendie est très fort dans ce secteur et semble s'accroître au fil des ans avec l'augmentation de la biomasse qui accompagne la croissance des arbres.

L'accroissement du hameau des Pesquis qui est situé en bordure de ce massif devra prendre en compte la vocation naturelle de cet ensemble paysager et écologique.



Le Bourg et ses jardins



Une fenêtre sur l'étang



La porte de l'ancienne ville

Conclusion : Un territoire en grande partie protégé et reconnu

Le territoire de la commune de Bages est reconnu à divers titres : écologique, paysager et architectural, agronomique, et forestier.

- Certaines de ces reconnaissances induisent une protection réglementaire, trouvant une traduction dans le document d'urbanisme.

- Sur le plan architectural et paysager, la ZPPAUP approuvée récemment donne un cadre de protection à une grande partie de la commune.

- L'Appellation d'Origine Contrôlée « Corbières » couvre une grande partie du territoire. Cette appellation confère une protection et une reconnaissance au terroir de la commune.

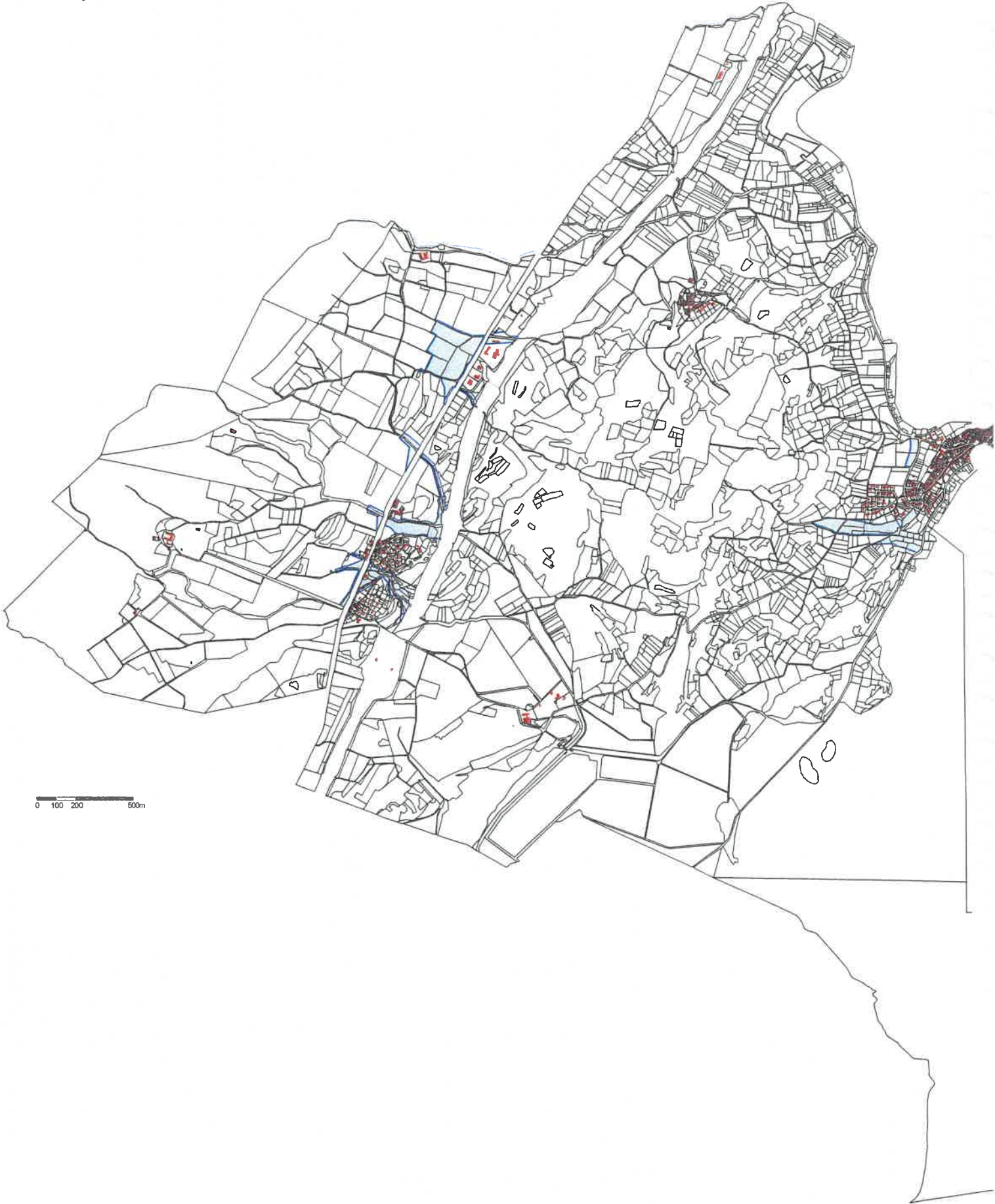
- La loi littoral et la carte d'application spatiale définissent des espaces sensibles à préserver et des espaces où l'extension de l'urbanisation sera limitée.

- D'autres n'impliquent pas de protection réglementaire mais participent de la réflexion menée dans le cadre du PLU notamment sur la richesse des étangs et de la faune et flore associées ou celle du massif des Caunes qui accueille des espèces remarquables.

L'ensemble de ces reconnaissances renforce la valeur du territoire de la commune de Bages et impose un projet qui maintienne les caractéristiques du territoire et les équilibres entre les vocations des espaces.

La commune de Bages est également contrainte par des nuisances et des risques qui restreignent les possibilités d'extension de l'urbanisation.

Espaces touchés par les risques d'inondation



3- LES RISQUES ET LES NUISANCES

Les risques

Les risques naturels

Inondations

La commune de Bages ne fait pas l'objet d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP).

Cependant, une cartographie des zones inondables a été réalisée par la DDE.

Trois secteurs sont identifiés :

- près de la zone d'activités mixte, du côté opposé à la RN9
- aux abords des canaux situés à la convergence des eaux de ruissellement des versants du massif de Fontfroide, dans les hameaux de Prat de Cest et des Vacquiers
- à proximité du village (une bande au sud des lotissements, une partie des parcelles à l'Ouest de la commune, proche de la D 105.

Le PLU doit tenir compte de ce zonage pour réglementer.

Feux de forêt

La commune est identifiée par le dossier départemental des risques majeurs comme concernée par le risque feu de forêt avec enjeu humain à préciser.

Les risques technologiques

Transport de matières dangereuses

Traversée par deux infrastructures routières importantes, la commune de Bages est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses. Le dossier départemental des risques majeurs explique que l'enjeu humain est à préciser.

La sécurité routière

Le passage de la RN 9, voie très fréquentée implique des risques en matière de sécurité routière dont le PLU devra tenir compte pour réglementer les accès.

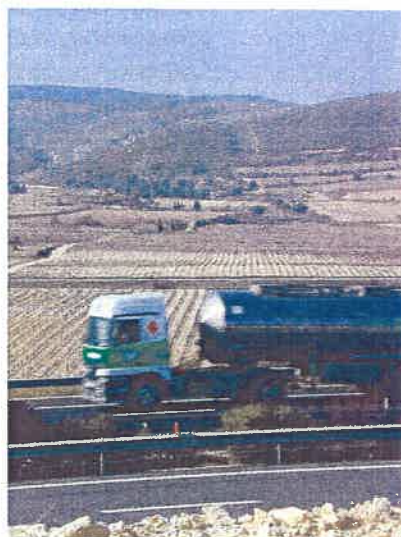
Circulation routière sur les principaux axes de communication au niveau de Bages

Données 2001	RN9		A9	
	Moyenne journalière	Dont Poids lourds	Moyenne journalière	Dont Poids lourds
Valeur	18 761	1 407	39 620	8 716
Taux	100%	7,5%	100%	22%

Source : Subdivision de l'Équipement de Narbonne



La Route Nationale à Prat de Cest



L'autoroute dans la plaine viticole

Les contraintes liées aux infrastructures de transports

L'autoroute A9 ainsi que la **route nationale 9** cumulent en moyenne plus de 58000 véhicules / jour dont 17% de poids lourds.

La plupart de ces valeurs sont en augmentation de 2 à 4% par an depuis plusieurs années. L'importance de ce couloir de circulation ainsi que l'accroissement du trafic dont il est l'objet constituent une contrainte importante dans le fonctionnement de la commune de Bages.

En outre, la présence de l'usine de retraitement des déchets de la STAN (sur le territoire communal de Narbonne) dont les accès se font par Bages revêt une importance en terme de transport et de nuisances. En effet, cette usine de traitement des déchets ménagers permet de desservir 94 000 habitants, pour une capacité totale de 3 mm³ (source DRIRE). Cela induit un passage quotidien de camions, sur la nationale puis sur la route d'accès à l'usine

Dans ce cadre, s'appliquent à la fois des dispositions concernant les implantations des constructions à proximité de ces infrastructures (loi du 2 février 1995), et l'application des textes réglementaires concernant l'isolation phonique des bâtiments.

Les nuisances de bruit

Les deux voies A9 et RN9 font l'objet d'un arrêté préfectoral du 7 février 2000 définissant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres et les normes d'isolation acoustiques associées pour les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins, d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristiques à construire. Ainsi

- La RN 9, dans sa traversée de Bages est classée en catégorie 3. La Largeur maximale affectée par le bruit de part et d'autre de la voie et à partir du bord extérieur de la chaussée est de 100 mètres.

- L'autoroute A 9, dans sa traversée de Bages est classée en catégorie 1. La largeur maximale affectée par le bruit de part et d'autre de la voie et à partir du bord extérieur de la chaussée est de 300 mètres.

Le TGV Méditerranée doit traverser la commune de Bages.

Ce projet fait l'objet d'un classement au bruit, la proposition de classement a été transmise au préfet de l'Aude le 21 juin 2002. La ligne, la voie est classée en catégorie 2 : 50 trains par jour en période diurne (6h-22h). La largeur maximale affectée par le bruit est de 250 m de part et d'autre de l'infrastructure.

La limitation des implantations des constructions aux abords des grands axes de circulation

Les voies RN 9 et A9 sont soumises à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. C'est-à-dire qu'en dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A9 et de 75 mètres de part et d'autres de la RN 9.

Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le PLU sont justifiées et motivées, notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'urbanisation envisagée sur les hameaux de Prat de Cest et Vaquiers, afin de conforter les tissus urbains existants, est donc directement concernée par ces prescriptions. L'étude paysagère préalable au PLU et les études PLU permettent de déroger à la règle de l'inconstructibilité en encadrant les réalisations à venir (cf : partie IV).

PARTIE 3

DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT

Les éléments identifiés du patrimoine



Estarac, le jardin d'Alexandre



Reveillon, éléments de structure d'un jardin composé



La fontaine de Bajolle



Eolienne à Estarac



Puits près de l'étang



Les salins d'Estarac,



Les salins d'Estarac

1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL / ENJEUX

Un territoire attractif qui repose sur :

- ➤ Situation géographique

La proximité de l'agglomération Narbonnaise et le lien direct avec le réseau autoroutier européen constituent deux grandes caractéristiques qui influencent fortement le développement de la commune de Bages. Celle-ci bénéficie actuellement directement de l'attractivité et du dynamisme de l'agglomération Narbonnaise du fait de sa proximité et de la facilité de liaison.

Ces éléments sont importants en matière d'implantation d'activités, mais également en matière d'attractivité pour de nouveaux habitants, ou dans un cadre touristique.

Si la présence d'infrastructures de transport terrestre sur le territoire génère des nuisances (bruit, sécurité en matière de traversée...), il s'agira cependant dans le PLU de tirer parti de leur passage pour consolider le noyau urbain de Prat de Cest et lui donner à plus long terme une capacité de requalification en prévoyant une déviation possible de la route nationale par l'ouest.

- ➤ Patrimoine reconnu, naturel et pittoresque

Le patrimoine et les Paysages de Bages sont d'une grande qualité et originalité et sont reconnus comme tels. Cette reconnaissance est d'abord celle de toute une micro-région, elle se traduit par la labellisation du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise.

La commune est couverte par la loi littoral et son territoire a fait l'objet d'un zonage des espaces sensibles, des espaces proches du rivage et des espaces boisés significatifs (non encore arrêté par le Préfet).

En outre, une reconnaissance environnementale existe, à travers les ZNIEFF ou Natura 2000 et une ZPPAUP a été mise en place. La ZPPAUP permet une protection globale du patrimoine paysager et architectural de la commune. Cette protection fait suite à l'inscription au titre des sites qui prévalait précédemment sur une partie du territoire communal.

Ces reconnaissances ou protections contribuent à donner (ou à renforcer) à Bages une image de village de caractère, par sa grande qualité architecturale et par son cadre exceptionnel sur le plan paysager et naturaliste.

La préservation de ce caractère s'appuie sur la ZPPAUP (servitude du PLU) mais aussi sur des zonages qui assurent la protection des espaces naturels et des règlements qui favorisent le maintien de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et naturelle.

- ➤ Territoire en cours d'organisation

La commune de Bages s'inscrit dans plusieurs ensembles intercommunaux qui seront amenés à monter en puissance au cours des années à venir ainsi qu'à influencer certains aspects du développement de la commune. Ainsi le Pays de la Narbonnaise démarre ses actions, la communauté d'agglomération se met en place avec un transfert de compétences des communes important.

Par ailleurs, un schéma de Cohérence Territorial (SCOT) va progressivement être mis en œuvre, il pourrait être opposable en 2005.

Cette superposition de structures complémentaires vise à permettre un développement harmonieux et cohérent du territoire.

La diversité et la richesse de son territoire impliquent directement la commune de Bages dans ces diverses dynamiques.

Dans le cadre du PLU, la cohérence des vocations des différents secteurs est à définir en tenant compte ce cadre intercommunal.

- ➤ Une offre diversifiée aux portes de l'agglomération

La nature même du territoire communal de Bages permet une grande diversité des vocations et des activités. La composition en trois ensembles bâtis ayant des caractéristiques distinctes permet d'avoir une mixité importante, et d'offrir des possibilités variées aux nouveaux arrivants.

La diversité des paysages et des vocations territoriales, permet également d'associer sur un même territoire communal des activités diverses (viticulture, accueil de touristes, services de proximité, activités classiques...)

Cette diversité maintenue jusqu'alors constitue une richesse de la commune et est préservée avec la révision du PLU.

Le renforcement de Prat de Cest par rapport au reste de la commune est ainsi proposé. En permettant l'installation de nouveaux arrivants à Prat de Cest, l'objectif est de poursuivre le rééquilibrage amorcé entre cet ensemble bâti et le village.

Enjeux et objectifs liés à l'attractivité du territoire

- Maintenir la qualité des paysages et de l'environnement.
- Mettre en cohérence le PLU avec la charte du PNR.
- Permettre l'intégration de Bages dans les démarches de développement à l'échelle intercommunale en prévoyant des possibilités d'extension de la zone d'activités.

Maintenir une diversité de possibilités d'installations sur la commune, à l'échelle des ensembles bâtis existants, garante de la mixité de la population de Bages. Ces zones doivent permettre d'accueillir de nouvelles populations de manière équilibrée par rapport à l'existant.

Prise en compte des objectifs et traduction dans le PLU

1 - Maintien du caractère naturel et viticole sur la plus grande partie du territoire par :

→ une **zone Naturelle (N)** dont l'objectif n'est pas d'être construite et qui intègre les étangs, leurs berges, et les massifs de Fontfroide et des Caunes.

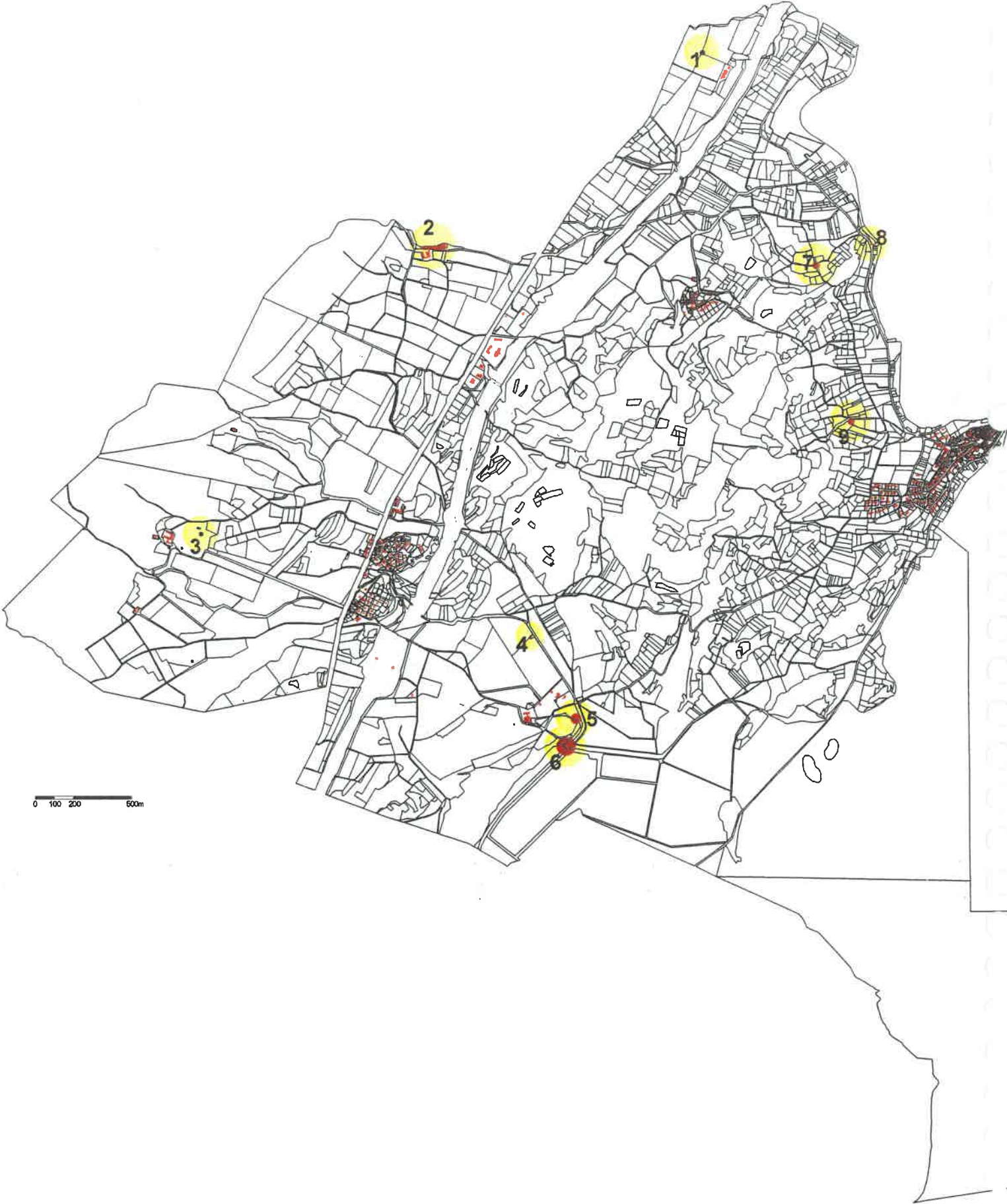
Plusieurs sous-secteurs permettent de tenir compte des prescriptions de la loi littoral et du document d'application spatiale et des zones ayant un caractère inondable.

→ une **zone Agricole (A)** dont l'objectif est de permettre le développement de la viticulture et le maintien de l'agriculture. Cette zone contient des domaines agricoles en activité qui doivent pouvoir être réhabilités, maintenus et développés dans le respect des caractères urbains, paysagers et architecturaux de ces ensembles (zones Aa). En dehors de ces domaines, la zone Agricole n'a pas pour vocation à être bâtie.

→ **les espaces boisés classés**, ont pour objet de préserver les ensembles arborés ou forestiers donnant leur identité au paysage communal : massif des Caunes, alignement de Pins d'Alep du domaine de Java, couvert boisé sur des éléments de relief à proximité de l'autoroute par exemple. Ils tiennent également compte de l'identification des espaces boisés significatifs dans le cadre de la loi littoral (Ns).

Par contre, les versants du massif de Fontfroide, aujourd'hui en garrigue suite à la déprise pastorale, ne justifient pas du maintien en espace boisé classé. Il faudrait pour cela que ces espaces fassent l'objet d'une réelle gestion à ce titre. Pour le moment, leur vocation est de laisser faire la dynamique naturelle. Pour cette raison, ils sont protégés uniquement au titre des espaces naturels.

Eléments identifiés



2 - Maintien des éléments participant au caractère paysager

→ **les éléments identifiés du paysage** sont essentiellement liés à la présence de l'eau et font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques .

Du Nord au Sud et d'Ouest en Est :

- 1 dispositif pour monter l'eau : petite éolienne du domaine de Pavillon.
- 2 : restes du parc du domaine de Réveillon : pont, fabriques, escalier, terrasses
- 3 dispositif pour monter l'eau : construction et éolienne du domaine de Java (par ailleurs protégé dans la ZPPAUP)
- 4 dispositif pour monter l'eau : petite éolienne du domaine d'Estarac
- 5 ensemble de constructions, bassin et bâti correspondant à un dispositif pour monter l'eau : le jardin d'Alexandre
- 6 . ensemble de constructions, ponts, canaux correspondant aux salins d'Estarac.
- 7 source fontaine abreuvoir de Bajolles avec ses murs riverains et ses plantations de platanes
- 8 puits maçonné sur les rives de l'Etang au bord de la RD 105
- 9 source fontaine abreuvoir des Monadières, avec ses murs riverains et plantations

Leur vocation est d'être préservé et valorisé.

En outre, la zone à l'Ouest de la RN9, classée en AOC et identifiée comme présentant un fort intérêt paysager devra faire l'objet d'attentions particulières lors du projet de TGV ou de la déviation de la RN 9. Aujourd'hui, ces espaces sont protégés de toute urbanisation pour maintenir leurs qualités paysagères et agricoles.

3 - Création d'une zone de 4,1 ha en deux parties de part et d'autre de la Zone d'activités Multiples

→ **une zone AUE à vocation d'extension** pour permettre le développement de la ZAM, mais aussi qualifier la partie nord de cette urbanisation (qui fait fonction d'entrée de ville pour le secteur de Prat de Cest) et reconquérir la friche industrielle que représente l'ancienne station essence.

La vocation de cette zone est d'accueillir des édifices d'activités, y compris des activités agricoles, en complément des programmes mis en place dans le cadre de l'intercommunalité.

4- Le maintien du caractère des zones bâties, dont une grande partie reste gérée par la ZPPAUP

→ **une zone U1** pour le bâti traditionnel continu et dense

→ **une zone U2** bâti plus récent de forme pavillonnaire et moins dense.

Les zonages de la loi littoral identifient également des sous secteurs proches du rivages : U1p et U2p.

5 - Extension limitée des zones agglomérées à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (comprenant l'activité viticole)

→ **les zones AU** pour permettre l'extension de l'urbanisation dans la continuité de l'existant et de manière limitée.

Au bord du bourg, le sous-secteur AUp est intégré à la ZPPAUP.

Les Zones AU de Prat de Cest et des Vacquiers permettent de poursuivre l'arrondissement du hameau et non son étirement le long de la RN en renforçant son caractère villageois.

→ **la zone AUa** de l'ancien domaine de Pavillon lui permet d'évoluer et de s'étendre de manière très limitée en privilégiant une urbanisation cohérente avec l'existant (Cf ZPPAUP).

Un territoire qui se développe en s'appuyant sur :

- > Des activités diverses

Les activités de la commune de Bages sont également d'une grande diversité et peuvent être regroupées en trois catégories :

- Les activités de service à vocation locale : les services publics, les commerces de proximité, les services de soins à la personne...

Ces services contribuent à la qualité de vie de la commune.

Aujourd'hui, l'équipement est à peu près constitué, l'enjeu repose davantage sur son adaptation, son intégration au sein d'une échelle plus vaste représentée par l'intercommunalité. Le rôle du PLU est donc de préserver une mixité et les possibilités de pérennisation de l'existant.

- Les activités à caractère identitaire : liées à la valeur patrimoniale de la commune. Il s'agit des activités d'accueil touristique (hébergement, restauration), mais également des activités liées à la viticulture, à la pêche et à l'étang (ancienne activité des salins, découverte des milieux naturels).

Ces activités ont besoin d'une part que la capacité de production soit maintenue et d'autre part que la haute qualité de l'environnement, des paysages et du patrimoine bâti soit préservée.

Le PLU répond à ces enjeux en préservant la vocation des terres, la capacité de restructuration, de réhabilitation et d'extension des domaines existants dans leur enveloppe notamment pour l'activité touristique. Le PLU intègre également la fréquentation des milieux naturels de manière raisonnée (promenade, initiation à l'environnement, revalorisation des salins...).

- Les activités à vocation plus large, qui n'utilisent pas directement les ressources de la commune, mais qui bénéficient de la conjonction de plusieurs avantages : la proximité de l'agglomération Narbonnaise, la connexion rapide à un réseau routier international, ainsi que la présence d'une Zone d'activités.

Les besoins de ce type d'activité ne sont pas les mêmes que ceux des activités basées sur une identité locale forte. Le rôle du PLU est de préserver une capacité de développement et d'adaptation à une demande recentrée à l'échelle intercommunale. Il doit par ailleurs permettre de continuer à composer et restructurer la ville.

- > Des perspectives de développement

Les activités de service à la population sont principalement implantées dans les zones urbaines actuelles et ne nécessitent pas d'aménagement ou de réserves foncières spécifiques.

Les activités à caractère identitaire : dans le cadre d'une perspective de développement ou de maintien de ces diverses activités, il apparaît nécessaire de maintenir les grands équilibres en place dans l'organisation du territoire de la commune de Bages.

Ainsi les grandes caractéristiques des zones naturelles ainsi que des zones agricoles sont à préserver. Il s'agit là de répondre à un double objectif de préservation des espaces naturels et des paysages remarquables, mais également de préserver une capacité de production viticole, importante sur le plan économique mais également identitaire.

Le maintien et le développement des activités liées au patrimoine nécessitent le maintien de ces caractéristiques.

Les activités à vocation plus large, sont principalement implantées dans la zone d'activités multiples. Actuellement cette zone semble suffisante en surface à l'échelle du développement de l'agglomération Narbonnaise.

Toutefois, une possibilité d'extension pourra être envisagée dans la continuité de la zone actuelle en vue d'une extension future. Cette extension se justifie notamment dans l'éventualité d'un développement de la zone d'activités située au sud de la commune de Narbonne de part et d'autre de la RN. Ce développement ne pourra se faire qu'en cohérence avec l'ensemble du développement de l'agglomération Narbonnaise.

En parallèle, afin d'assurer l'amélioration du secteur existant, une recherche d'aménagement paysager et environnemental sera menée : aménagement d'une circulation piétonne (dans l'existant et dans les parties à développer), mise en place de végétaux rustiques d'essence méditerranéenne (érable de Montpellier, pins d'Alep, amandiers, acacias, oliviers, chêne vert, figuier pour les arbres ; viorne tin, genévrier, buis, romarin, cistes, thym, genêt d'Espagne, alaterne pour les masses arbustives et les haies).

La prise en compte du traitement du pluvial se fera par un travail sur des noues naturelles plantées de végétaux de type phragmite.

Ce développement s'inscrit dans une dynamique intercommunale. Les atouts de la zone d'activités de Bages dans ce contexte de développement sont principalement l'accessibilité et la proximité du réseau autoroutier, l'appartenance à l'intercommunalité et la cohérence d'ensemble (stratégie de développement et Taxe Professionnelle Unifiée, à l'échelle de l'ensemble des communes).

- ➤ Les infrastructures

- Dans le cadre de l'aménagement du territoire, le projet de TGV s'inscrit sur le territoire de Bages.

La proximité de la gare, prévue près de Narbonne, préservera les facilités d'accès actuelles.

Par contre, ce projet devra s'insérer dans le cadre du paysage de la commune compte-tenu des protections existantes et de l'intérêt paysager du site. La recherche d'une implantation éventuellement en creux qui évite la création de talus trop importants au-dessus du terrain naturel et permette ainsi de préserver les vues filantes vers les étangs serait à promouvoir.

A terme cette infrastructure générera une zone de bruit qui nécessitera la mise en place de dispositifs spécifiques. Le rétablissement des continuités (chemins, etc..) nécessitera un travail fin pour recomposer le paysage en lui préservant son caractère.

- la route Nationale traverse le bourg de Prat de Cest. Voie à grande circulation, elle génère une zone de bruit. L'enjeu est de prévoir son déplacement dans un terme plus lointain. **Pour cela il n'est pas souhaitable que la partie ouest de Prat de Cest et des Vacquiers s'urbanise.** Les zones prévues pour l'extension des hameaux devront respecter une marge de recul par rapport à la voie ou faire l'objet d'une étude spécifique au titre de l'article L 111-1-4.

- l'autoroute A 9 génère une bande de bruit dans laquelle des prescriptions concernant l'isolation acoustique sont à prendre en compte. Elle engage également à respecter une bande de recul au titre de l'article L 111-1-4 ou de justifier une dérogation.

Dans le cadre de l'aménagement des parties agglomérées allant des Vacquiers à la Zone d'activités multiples **des aménagements du secteur permettront de réduire les nuisances et de constituer des écrans paysagers.**

L'autoroute est appelée à évoluer, pour que sa gestion soit possible, un zonage particulier lui est affecté.

- voiries et cheminements (département, commune..)

Au bourg, la réalisation des lotissements en extension du village ancien a renforcé la circulation. Certaines intersections et voiries nécessitent une adaptation pour tenir compte de ces modifications.

Dans l'ancien POS, des **emplacements réservés** prévoyaient des acquisitions pour améliorer cette situation, ils sont **maintenus dans le PLU.**

- > **L'accueil de nouvelles populations**

Dans un contexte d'augmentation globale de la population à l'échelle de l'agglomération, la commune de Bages attire de nouveaux habitants.

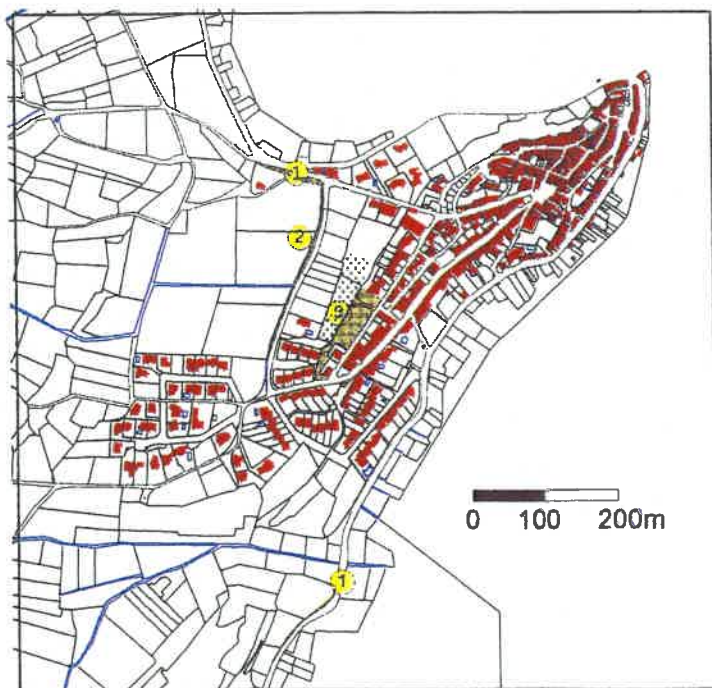
Au cours des dernières années, les nouvelles constructions d'habitations se sont principalement concentrées sur Prat de Cest. Cela résulte de la présence de foncier disponible ce qui n'est plus le cas à Bages village ou aux Pesquis.

En ce qui concerne le bâti existant, de grandes différences de prix existent entre Bages et Prat de Cest, les prix étant environ trois fois inférieurs dans ce hameau.

Cela permet une diversité de l'offre et donc une diversité des populations importantes. Cette possibilité de mixité forte aux portes de l'agglomération est une richesse de la commune de Bages.

Ainsi, il convient de maintenir cette possibilité de diversité en ouvrant des zones à l'urbanisation dans les deux secteurs cités : Village et Prat de Cest.

Emplacements réservés au nouveau PLU



Emplacements réservés :

N°	Objet	Bénéficiaire	Remarques
1	Recalibrage RD 105	Département	Cet emplacement présente un fort enjeu paysager dont le PLU devra tenir compte. Situé à l'articulation entre domaine bâti et non bâti, il dégage une vue vers le village et du village vers l'étang.
2	Elargissement et aménagement du chemin entre la rue Tranche et la rue du Puitsle RD 105	Département	
3	Aménagement d'un parc public	Commune	
4	Création du TGV	Réseau ferré de France	Le tracé devra veiller à ne pas dénaturer la perspective de l'axe du Domaine de Java protégé par la ZPPAUP

Enjeu et objectifs liés au développement du territoire

- Maintenir une diversité des activités sur la commune, ainsi que les services à la population tout en respectant la valeur patrimoniale du cadre bâti et paysager.
- Prévoir le développement de Prat de Cest en liaison avec les Vacquiers et la ZAM pour assurer une diversité dans l'offre de sites à bâtir.
- Prévoir l'aménagement des infrastructures pour mieux composer les zones urbaines et assurer l'aménagement des zones à urbaniser au regard des infrastructures existantes.

Prise en compte des objectifs et traduction dans le PLU

1 - Dans les zones urbaines pour préserver la mixité des fonctions urbaines toutes les occupations et utilisations du sol liés à l'habitat et à l'activité sont autorisées à l'exception des installations portant atteinte à la salubrité ou la sécurité publique ou au bon fonctionnement urbain. Caravanes, dépôt de ferrailles ou équivalent, exhaussement ou affouillements de sols sont interdits.

2- Dans les zones à vocation d'activités à dominante économique :

- Autorisation des constructions à usage industriel, artisanal, viticole et agricole...comprenant la présence d'un logement intégré et lié à l'activité.

3 - Mise en Emplacement Réservé du tracé destiné à accueillir le TGV

4 - Mise en place d'emplacements réservés pour aménager le point de contact des voies au pied de la cote des moulins.

5 –Mise en place d'un emplacement réservé pour l'élargissement de la RD 105

Les aménagements réalisés à cet effet devront s'inscrire dans le cadre de la ZPPAUP (enveloppe ZP3) et respecter les traces viaires. Il s'agira de conserver les éléments de structures tels que les fossés et les plantations associées mais également d'adapter le revêtement.

Des ensembles bâtis de caractère avec des vocations diverses et complémentaires.

➤ Le bourg de Bages

Il est protégé par la ZPPAUP sur le plan patrimonial et par le zonage espace proche du rivage sur le plan paysager et environnemental.

L'urbanisation du village est globalement dense à l'exception des zones récemment loties. Le bourg bénéficie d'un environnement d'une grande qualité, le cadre de l'étang ainsi que les collines des Caunes en constituent les limites principales. C'est le rapport à la topographie qui caractérise le site de Bages, c'est pourquoi **continuité du front bâti sur l'étang, lecture claire des limites topographiques en évitant leur urbanisation sont importants à préserver.**

Les constructions des lotissements au sud et à l'ouest du village constituent des extensions limitées, qui ont permis l'accueil de nouveaux habitants sans dénaturer la physionomie générale du village.

Le village a constitué un front bâti sur l'étang. En partie sud, ce front doit se terminer ponctuellement en articulation avec des lotissements anciens, sur des terrains desservis par les réseaux.

De manière plus importante, et légèrement à distance de l'éperon du village, une extension complète le lotissement de la plaine ; versant et fossé en constituent les limites naturelles.

Dans le cadre du PLU, les objectifs sont de pérenniser l'existant et d'assurer une extension mesurée.

➤ Le hameau de Prat de Cest

Situé à l'origine le long de la Via Domitia, puis de la RN, ce hameau est actuellement en grande partie entre la Route Nationale et l'Autoroute. Au hameau initial s'est adjoint plus tard, le hameau des Vacquiers. Les deux urbanisations constituent un pôle bâti important dans la commune. Une partie de Prat de Cest fait l'objet d'une protection au titre de la ZPPAUP, il s'agit du château de Prat de Cest et des terrains qui assurent la coupure entre front bâti nord du village (protégé) et château. Ces terrains représentent une richesse archéologique, au-delà de leur intérêt de « coupure », ils ne doivent pas être construits. Seule leur capacité à faire l'objet d'une valorisation archéologique est à prendre en compte.

La population, de Prat de Cest a récemment augmenté plus rapidement que celle du village. L'ouverture à la construction de plusieurs lotissements a permis cette augmentation de population. La présence de ces habitations en situation de proximité directe de deux axes de communication très fréquentés (près de 60 000 véhicules / jour en moyenne pour le cumul RN + A9).

Equippé en réseaux et équipement public, cet ensemble bâti bénéficie d'une attractivité en partie liée à la présence de terrains constructibles dans un contexte de pression foncière important dans l'agglomération.

La desserte routière de ce hameau ainsi que la grande proximité de l'agglomération Narbonnaise constituent un atout pour ce lieu.

Le rôle du PLU sera :

- d'assurer le maintien des caractères urbains et architecturaux traditionnels**
- de permettre la pérennisation et la densification des installations nouvelles**
- de prévoir le dévoiement de la route nationale**
- de laisser la possibilité d'assurer une jonction alternative à l'actuelle RN entre les différents ensembles urbanisés à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs nouveaux**
- de prévoir des mesures spécifiques relatives à la proximité des infrastructures de transport.**

➤ Le hameau des Pesquis,

Il est protégé par la ZPPAUP. Sur le plan patrimonial d'une taille réduite, il fait moins qu'ailleurs l'objet d'enjeux de développement fort.

Bâti autour d'un ensemble de bâtiments à vocation agricole, ce hameau s'est récemment agrandi par la mise en œuvre d'un lotissement constituant une nouvelle limite bâtie au Sud-Est du hameau. Dans le cadre d'un développement des ensembles bâtis conservant les échelles existantes, une ouverture à l'urbanisation réduite peut-être proposée dans la continuité de l'existant.

Dans le cadre du PLU, l'objectif sera de conforter cette extension par une extension mesurée, de pérenniser l'existant et de protéger un jardin au cœur du hameau.

Enjeux et objectifs liés aux caractères spécifiques des ensembles bâtis

- Préserver les caractères urbains, paysagers et architecturaux des parties existantes.
- Ouvrir des zones à l'urbanisation dans chacune des enveloppes bâties, en cohérence avec la taille de chaque ensemble et en s'appuyant sur des limites naturelles : fossé, topographie....

Prise en compte des objectifs et traduction dans le PLU

1- Des espaces plantés sont préservés au cœur des parties agglomérées (espace boisé classé aux Pesquis, emplacement réservé au bourg, zone N et espaces boisés classés entre Prat de Cest et les Vacquiers)

2- Du point de vue du règlement, la référence est le règlement de la ZPPAUP. Il permet de tenir compte de l'art de bâtir traditionnel en matière de réhabilitation et des conditions d'insertion urbaine pour les constructions à venir.

3- Pour tenir compte des différents caractères urbains : la zone U1 correspond au secteur dense et traditionnel ; la zone U2 au secteur plus récent.

4- Une urbanisation échelonnée dans le temps. Pour prévoir l'urbanisation future, une zone AU est créée au bourg, à Prat de Cest et aux Vacquiers, aux Pesquis. Pour prévoir un développement à plus long terme une zone AU0 est prévue en jonction entre Prat de Cest et la ZAM.

2 - LE POS ACTUEL : LES RAISONS ET LES OBJECTIFS DE LA REVISION

L'évolution de cadre réglementaire

- La loi littoral du 3 janvier 1986 relative à la protection et la mise en valeur du littoral

Les objectifs principaux de cette Loi sont la protection des espaces littoraux remarquables, la maîtrise de l'urbanisation du littoral, l'affectation prioritaire au public du littoral.

La protection des espaces littoraux remarquables : seuls sont admis les aménagements légers nécessaires à l'exercice d'activités traditionnelles ou à l'ouverture au public, ainsi que les travaux qui visent à la conservation de ces milieux (autorisation après enquête publique).

En dehors des espaces urbanisés, les constructions sont interdites dans la bande des 100 mètres à compter de la limite du rivage, sauf pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- La loi Paysage du 8 janvier 1993.

Cette Loi a pour objet la prise en compte du paysage dans la gestion de l'espace. Il s'agit à la fois de protéger les espaces naturels remarquables et de prendre en compte de manière globale les paysages comme éléments essentiels de la qualité de vie.

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 portant modification de la précédente

La loi SRU met en place le PLU en remplacement du POS. Le PLU prend en compte l'ensemble du territoire communal. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est introduit dans le dossier PLU, il vise à définir les objectifs de développement de la commune à moyen et long terme.

La loi Urbanisme et Habitat conforte deux apports essentiels de la loi SRU : la démarche de projet et le développement de la planification.

Par ailleurs,

- elle clarifie le contenu du PLU et notamment le PADD en distinguant le PADD, synthèse des objectifs communaux, des orientations d'aménagement qui sont facultatives et précisent les conditions d'aménagement de zones de développement.
- elle permet aux communes de fixer des tailles minimales de terrains constructibles « lorsque cette règle est nécessaire pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone »
- elle précise que la modification devient la procédure de droit commun
- elle allège le contenu juridique du PADD en faisant du règlement (qui doit être cohérent avec le PADD) le seul document opposable

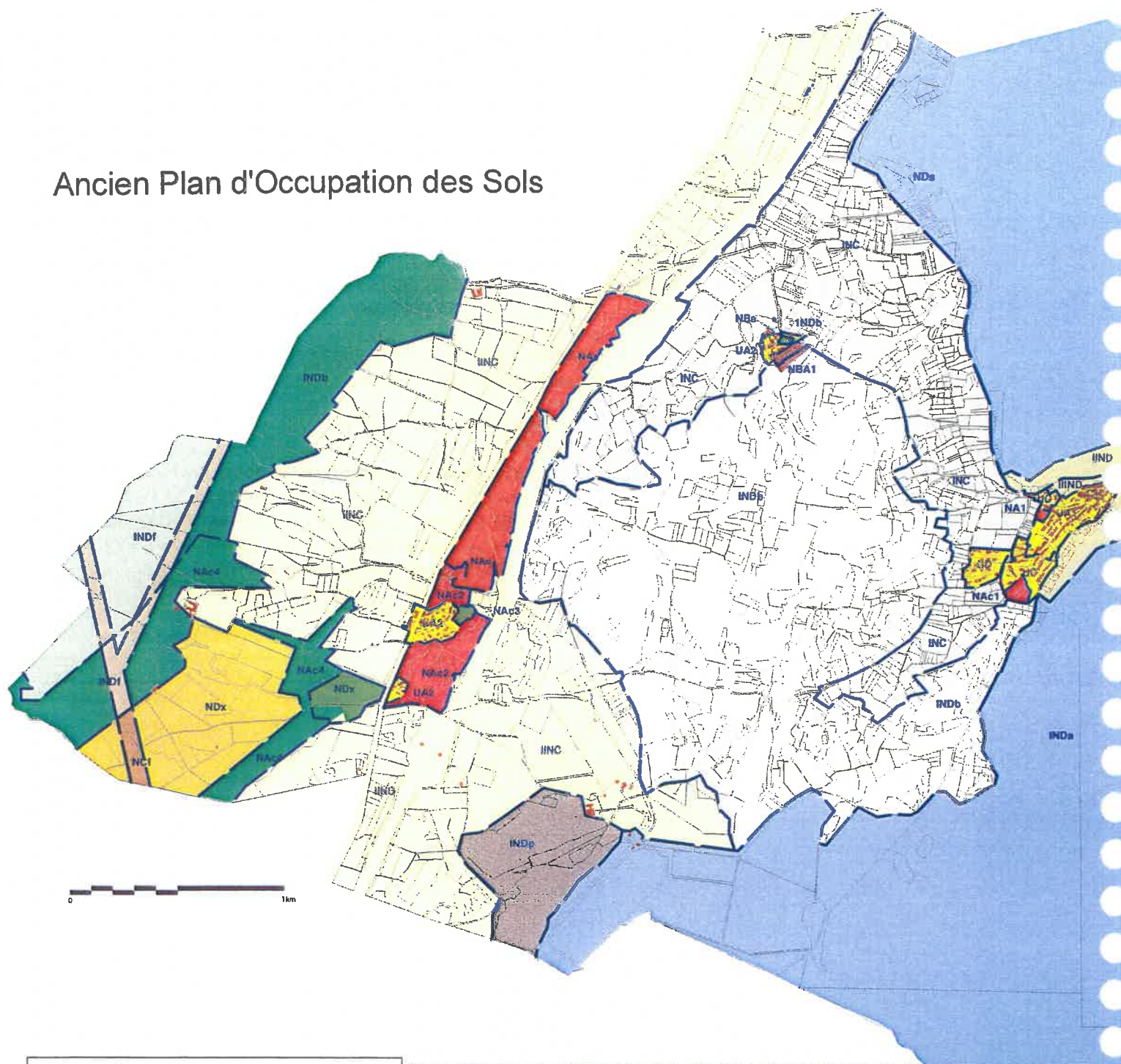
En complément, la loi sur l'eau, sur le bruit, sur l'air... conduisent également à des prises en compte différentes dans la conception des documents d'urbanisme et de leurs annexes.

Evolution des enjeux et des besoins à l'échelle communale

Les priorités émises en conseil municipal sont les suivantes :

- **Protection et gestion des espaces naturels** en cohérence avec la démarche de Parc Naturel Régional de la Narbonnaise
- **Protection et développement de la viticulture et de la pêche** dans le respect de l'environnement et du paysage
- **Développement raisonné des activités et de la construction** neuve dans le respect d'un équilibre résidentiel qui renforce l'habitat permanent
- **Maintien et développement des services et équipements à la population**, dans le respect d'un équilibre entre les différents pôles bâtis de la commune,
- **Protection et valorisation du patrimoine urbain, architectural et paysager dans le respect de la ZPPAUP** mise en place.
La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Bages, créée par arrêté préfectoral de Région le 11 juillet 2002 donne un cadre à la protection du caractère pittoresque de la commune.
La ZPPAUP et le PLU doivent être compatibles. Ainsi, la révision du PLU prend en compte les règles de la ZPPAUP.

Ancien Plan d'Occupation des Sols



Légende du POS

Zones urbaines

- UA : Bâti ancien dense
- UC : Habitat aéré
- UD : Habitat aéré

Zones naturelles

- NA c : Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat
- NA e : Zone d'urbanisation future à vocation d'activité
- NAc1 : Zone d'urbanisation future d'habitat, opération minimum de 5000 m2
schéma d'organisation
- NAc2 : Zone d'urbanisation future d'habitat et d'activité
- NAc3 : Constructions individuelles au coup par coup
- NAc4 : Zone réservée à la création d'un golf
- NBe1 : Zone artisanale du village
- NBe2 : Zone mixte artisanat + habitations
- NBa : Zone d'habitat diffus
- NBe1 : Lotissement et ou groupe d'habitation
- NC : Zone de protection de l'agriculture
- IND : Zones de protection des sites naturels
- IND a : Secteur du plan d'eau
permettant les activités de conchyliculture et d'aquaculture
- INDb : Interdiction de construction
- INDf : Couloirs des lignes électriques
- IIND : Zone réservée à la pêche et la plaisance
- IIIND : Zone de risque naturel d'éboulements
- NDx : Secteur réservé à l'implantation d'un golf



Les limites du document POS applicable avant la révision

Les besoins et les projets sur le territoire communal ont évolué par rapport au document d'urbanisme applicable (le POS) :

- Manque de foncier.

La commune de Bages est actuellement dans une dynamique d'accroissement de la population. La vacance est faible, les lots commercialisés sont rapidement vendus, ce qui témoigne d'une pression foncière forte.

Le POS propose une superficie importante de terrains en zone NA (80,5 hectares) mais il s'agit d'une fausse « disponibilité ».

Les terrains ne sont pas équipés et demandent de réels aménagements profonds à l'échelle de plusieurs parcelles pour être urbanisés, enfin les propriétaires ne sont pas vendeurs.

Ainsi, la commune de Bages ne dispose plus de marge de manœuvre quant à une extension des zones à vocation d'habitat ou d'activités.

Aussi, dans le cadre de l'actuel PLU la réponse en termes d'extension est-elle plus limitée et plus pragmatique. Elle s'attache à ouvrir en continuité de l'existant des superficies raisonnables, en permettant une densité.

- Abandon du projet de Golf

Le Plan d'Occupation des Sols prévoyait un zonage spécifique pour la création d'un golf. Ce projet n'est plus d'actualité pour la commune de Bages, ainsi, le zonage correspondant doit être supprimé dans le cadre de la révision. De plus les parcelles concernées, entre la plaine viticole et les contreforts du massif de Fontfroide, ont actuellement une vocation agricole et naturelle qu'il est intéressant de préserver.

- Besoin de réserves foncières pour le TGV Méditerranée

Le Projet d'Intérêt Général (PIG) de la nouvelle ligne TGV Montpellier-Perpignan, traverse la commune de Bages.

Ce projet doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme.

Ainsi, la bande concernée par ce projet de tracé doit être classée en emplacement réservé au profit du gestionnaire du réseau : Réseau Ferré de France.

- L'étude de ZPPAUP

L'arrêté du préfet de région concernant la création de la ZPPAUP date du 11 juillet 2002. L'application de la ZPPAUP implique la révision du document d'urbanisme afin que le zonage et le règlement tiennent compte de cette servitude.

3 - LES CHOIX CONTENUS DANS LE PADD ET LES ÉVOLUTIONS ENGENDRÉES

Les choix du PADD à l'échelle de la commune et des ensembles urbanisés

Les orientations de la commune en matière d'aménagement de son territoire sont explicitées plus précisément dans le PADD. Elles se fondent sur les éléments qui caractérisent la commune qui sont développés dans les chapitres précédents.

Il s'agit ici de rappeler les orientations retenues pour expliciter ensuite quelles en sont les implications dans le Plan Local d'Urbanisme en terme d'évolution du document et en terme d'incidence sur l'environnement.

Les choix du PADD à l'échelle de la commune

Thématique 1 : Préserver les espaces de nature

- Préserver les sites naturels, les reliefs les berges et l'étang
- Préserver un espace dédié à la pêche et aux activités liées à l'étang
- Anticiper le risque d'inondation
- Intégrer l'assainissement collectif

Thématique 2 : Travailler la vigne

- Préserver les espaces viticoles

Thématique 3 : Se déplacer ou prendre en compte des déplacements liés aux grands axes

- Dévier la RN 9 de sa traversée de Prat de Cest et des Vacquiers
- Intégrer le futur passage du TGV

Les choix du PADD à l'échelle des ensembles urbanisés

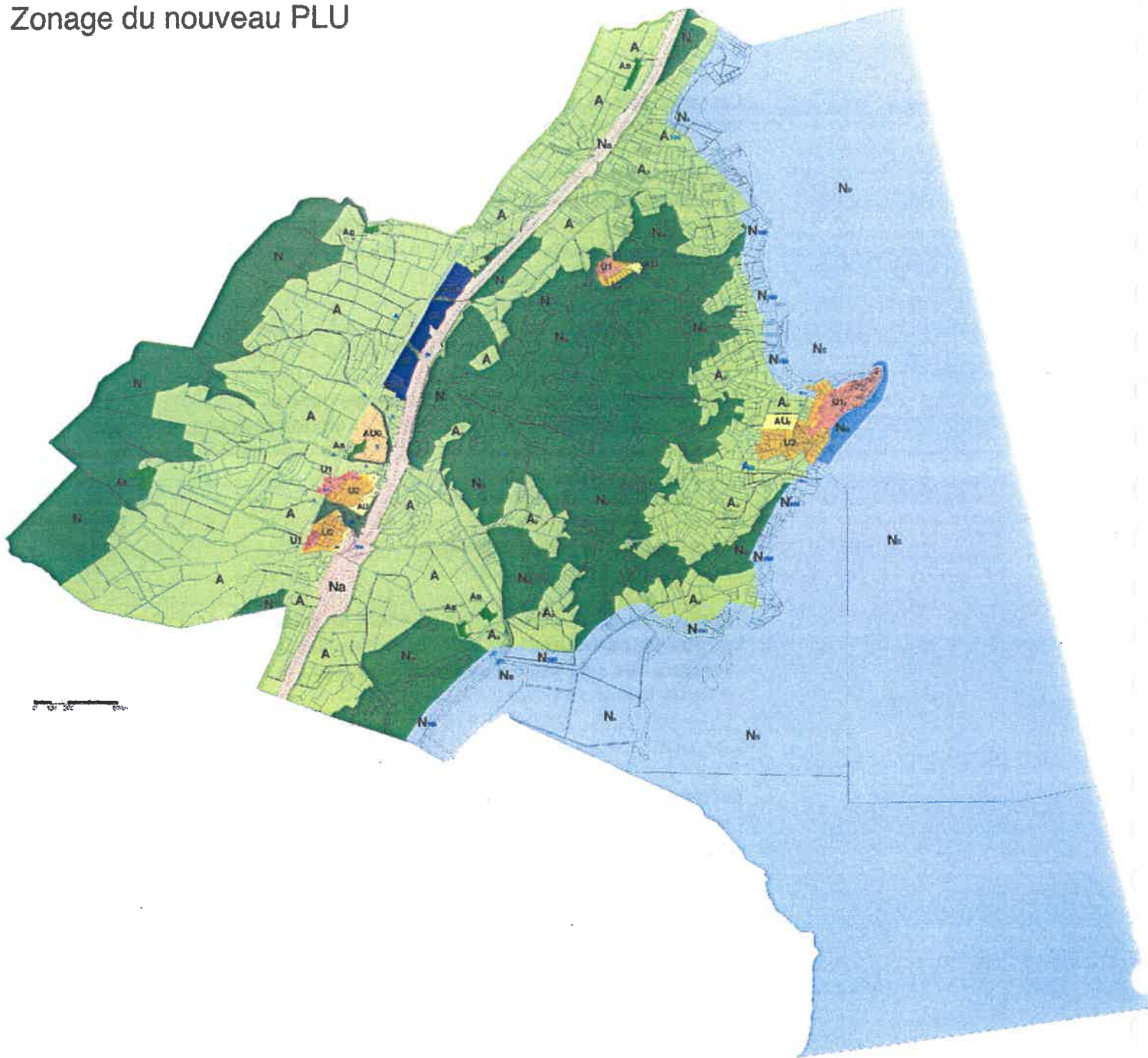
Thématique 4 : Habiter et équiper :

- Délimiter des ensembles bâtis
- Organiser des enveloppes d'extension mesurée en continuité avec les ensembles existants
- Préserver le patrimoine architectural urbain et paysager
- Diversifier l'offre en habitat permanent
- Maintenir la diversité des fonctions
- Promouvoir l'accueil touristique dans l'habitat existant
- Améliorer les abords de la Zone d'activités multiples

Thématique 5 : se déplacer (améliorer les fonctionnements urbains)

- Organiser des continuités de cheminements

Zonage du nouveau PLU



Les évolutions engendrées dans le Plan Local d'Urbanisme

Thématique 1 : Préserver les espaces de nature

Il s'agit ici d'une politique de préservation des qualités et des caractéristiques propres du territoire de Bages avant tout.

Cela signifie que les zonages précédents destinés à l'implantation d'un golf, de même que les couloirs des lignes électriques sont supprimés.

Ainsi le nouveau zonage du PLU prévoit une zone naturelle **N** au sein de laquelle on peut distinguer :

- les espaces protégés au titre de la loi littoral ou du document d'application spatiale de la loi littoral
 - **Ne** : réservée aux activités liées à l'étang : pêche, éducation à l'environnement, observation de l'environnement, etc...
 - **N₁₀₀** : bande des 100 mètres générée par l'application de la loi littoral
 - **Ns** : étang, espaces sensibles et espaces boisés significatifs
 - **Np** : espaces proches du rivage
- les massifs de Fontfroide et des Caunes
- Les zones inondables
 - **Ni**

Ce zonage permet de préserver le caractère naturel d'une grande partie du territoire, en y intégrant les règles de la ZPPAUP.

Par rapport au POS actuel, l'ensemble des zones à vocation naturelle occupe 34 ha supplémentaires dans le nouveau PLU, soit un total de 1583 hectares.

Thématique 2 : Travailler la vigne

La place de la vigne dans la commune de Bages dépasse celle d'une production agricole classique.

La culture de la vigne représente à la fois une production économique, un marqueur paysager fort et un élément identitaire.

De plus l'activité d'accueil touristique en cours de développement est en partie basée sur les domaines viticoles de la commune.

La quasi totalité du territoire communal est couvert par l'Appellation d'Origine Contrôlée Corbières, ce qui limite les changements d'affectation des espaces.

Dans le zonage du PLU, la zone Agricole A occupe un espace un peu plus important que dans le POS et couvre une surface totale de 599 ha.

Ces zones agricoles sont principalement situées dans la plaine viticole, ainsi qu'en bordure de l'étang.

Les secteurs agricoles inondables sont zonés en **Ai**.

Les secteurs agricoles proches du rivage sont zonés en **Ap**.

Le sous-secteur **Aa** a pour objet de permettre la réhabilitation, la restructuration et l'extension des domaines, pour des vocations agricoles ou agro-touristiques. Il vise à permettre les constructions liées à l'activité agricole près des domaines viticoles existants et à permettre la transformation et l'évolution des bâtiments existants, dans le cadre des règles fixées par la ZPPAUP.

La capacité de production ainsi que les grands ensembles de parcelles viticoles sont ainsi préservés.

COMPARATIF NOUVEAU PLU / ANCIEN POS

Nouveau PLU		Ancien POS	
Nature des zones	Superficie en hectares	Nature des zones	Superficie en hectares
ZONE URBAINE	30,8	ZONE URBAINE	19,9
Zone U1	9,9	Zone UA	12,8
Zone U2	15,6	Zone UC	4,3
Zone UE	5,3	Zone UD	2,7
ZONE A URBANISER	13,7	ZONE A URBANISER	79
Zone AU	4,8	Zone Nae	22
Zone AUE	4,1	Zone NAc1	0,9
Zone AU0	4,8	Zone NAc2	12
		Zone NAc3	0,6
		Zone NAc4	42,3
		Zone Nae1	0,3
		Zone NBa	0,1
		Zone NBa1	0,7
ZONE AGRICOLE	599,6	ZONE AGRICOLE	580
Zone A	595,7	Zone NC	580
Sous secteur Aa	3,9		
ZONE NATURELLE	1583,9	ZONE NATURELLE	1549,1
Zone N	1538,9	Zone I ND	325
Sous secteur Ne	5,4	Zone 1 NDa	1061,7
Sous secteur Na	39,6	Zone 1 NDb	49
		Zone 1 NDf	44,6
		Zone 2 ND	16,9
		Zone 3 ND	1,5
		Zone NDx	50,3
SUPERFICIE TOTALE	2228	SUPERFICIE TOTALE	2228
<i>Espaces boisés classés</i>	<i>350,8</i>	<i>Espaces boisés classés</i>	<i>354,5</i>

Thématique 3 : Se déplacer ou prendre en compte des déplacements liés aux grands axes

La présence de deux axes routiers importants ainsi que du projet d'implantation du TGV à proximité directe de l'ensemble bâti de Prat de Cest et des Vacquiers, constitue une caractéristique importante du secteur de la plaine viticole.

La révision du document d'urbanisme de Bages offre l'occasion d'inscrire le principe de déviation de la RN vers ce tracé afin d'en limiter les nuisances dans l'ensemble bâti. Pour préserver l'éventualité de déviation de la RN présentée dans le PADD, la zone A (agricole) est préservée jusqu'aux limites bâties ouest de Prat de Cest

Cette thématique ne se traduit pas par des zonages précis à l'exception de la bande d'étude du TGV qui figure en emplacement réservé au profit de RFF.

Un sous secteur de la zone naturelle : **Na** est dédié à l'autoroute ainsi qu'aux emprises annexes de celle-ci (aire de repos, bassins de décantation...)

Les zones Na inondables sont indicées **Nai**.

Thématique 4 : Habiter et équiper

Cette thématique constitue un élément central de la révision d'un document d'urbanisme.

Ainsi du point de vue du zonage, la surface des zones urbaines augmente (de 19 à 30 ha). Il s'agit là de la concrétisation des urbanisations permises par le POS, qui ont occupé l'ensemble des zones qui leur étaient dédiées.

Les zones d'urbanisation futures sont en revanche nettement inférieures à celles du document actuel (de 79 à 14 ha).

Les ouvertures de parcelles à l'urbanisation sont réduites et dans la continuité des ensembles bâtis existants.

Les ensembles bâtis du village et des Pesquis sont inclus dans la ZPPAUP, les zones d'urbanisation futures ainsi que les règles qui les encadrent sont présentes dans le dossier de ZPPAUP.

Plusieurs sous secteurs sont créés :

- **U1** : zone urbanisée tissu ancien
- **U2** : zone urbanisée correspondant à l'extension urbaine du XXe siècle
- **UE** : zone urbanisée à vocation d'activités
- **AU** : zone à urbaniser à vocation d'habitat
- **AU0** : zone d'extension à long terme
- **AUE** : zone à urbaniser à vocation d'activités

Pour les espaces proche du rivage où l'extension de l'urbanisation est limitée : **U1p, U2p, AUp**

Pour les secteurs inondables : **U1i, UEi**

L'ouverture de zones à l'urbanisation dans la continuité des hameaux de Prat de Cest des Vacquiers devra s'accompagner de la mise en œuvre des mesures prévues dans le cadre de la dérogation à l'article L 111-1-4.

Thématique 5 : Se déplacer (améliorer les fonctionnements urbains)

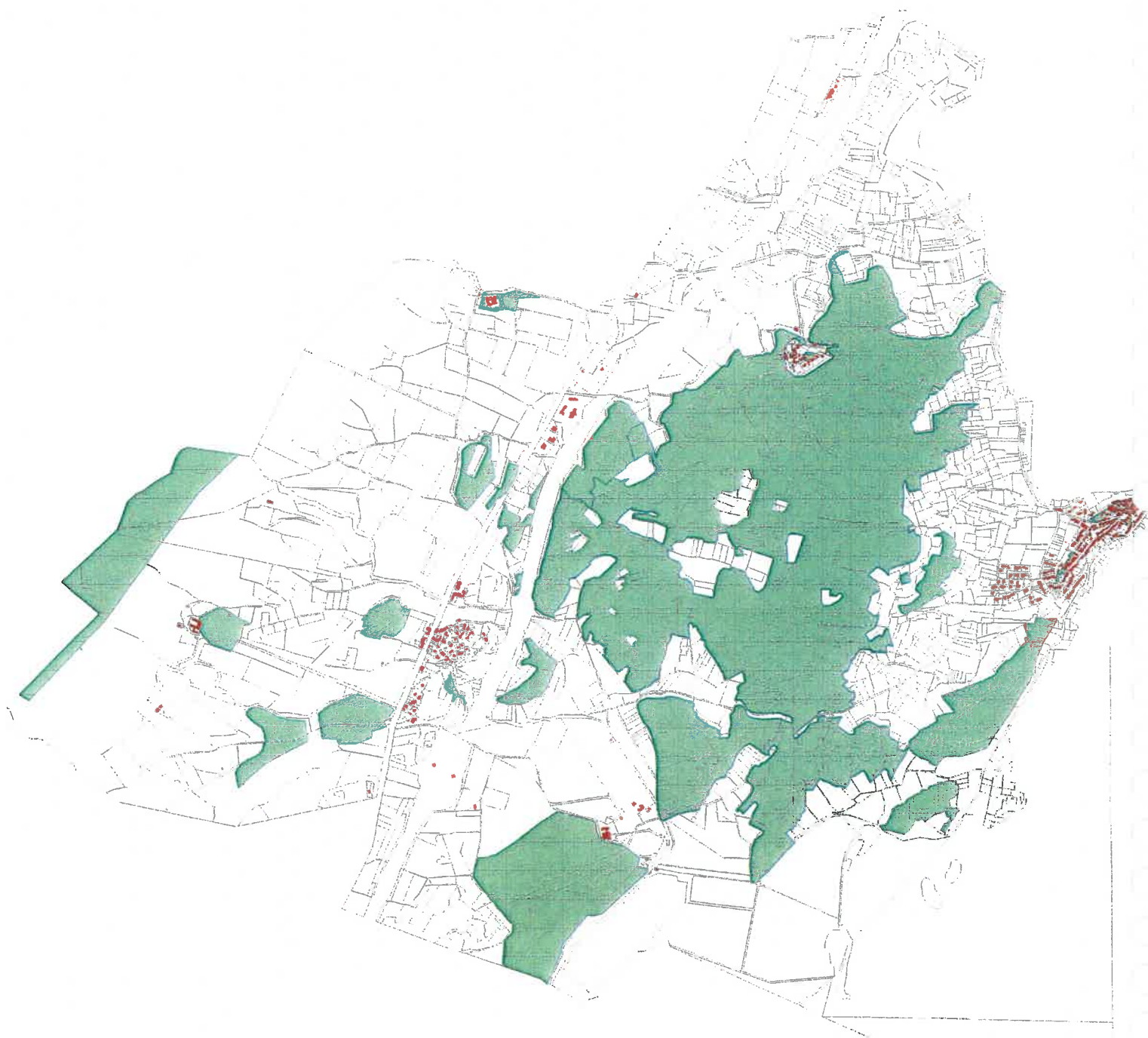
Cet objectif ne se traduit pas directement par un zonage, mais constitue un principe du PADD qui vise à faciliter les liaisons notamment entre Prat de Cest et les Vacquiers.

Au niveau du bourg et pour tenir compte des évolutions de trafic, des aménagements au droit du carrefour sous la côte des Moulins sont à prévoir. Dans cet objectif, des emplacements réservés qui existaient dans l'ancien POS sont maintenus (emplacements 1 et 2).

PARTIE 4

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Espaces boisés classés à l'ancien POS



0 100 200 500m

1 – INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS

Les équilibres entre les vocations différentes du sol n'ont pas été modifiés

Les zones naturelles N :

Elles couvraient 1549 ha dans le POS, elles couvrent 1583 ha dans le PLU.

Cette zone comprend principalement l'étang et les anciennes salines, les espaces protégés au titre de la Loi Littoral, le massif des Caunes et les versants du massif de Fontfroide.

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation.

La plus grande partie de cette zone (à l'exception des versants du massif de Fontfroide) est intégrée dans la ZPPAUP.

Deux sous secteurs sont délimités pour préserver et accueillir des activités liées aux étangs : un au pied du village et un autre au lieu dit Estarac, sur le site des anciens salins de Saint Paul lié à l'initiation à l'environnement.

Les espaces protégés au titre de la Loi Littoral et de son document d'application spatiale font l'objet de sous-secteurs spécifiques de la zone N.

Les zones agricoles A :

La zone à vocation agricole couvrait 580 ha dans le POS, elle couvre 599 ha dans le PLU.

Il s'agit d'une zone dont l'objectif est de protéger la vocation d'activité viticole et agricole.

Les constructions y sont interdites à l'exception des sous-secteurs Aa autour des domaines et mas afin de permettre une pérennisation et une diversification de l'activité agricole sur la commune.

Une partie importante de ce secteur est intégrée dans la ZPPAUP au titre de l'enveloppe des espaces naturels et est incluse dans la délimitation du secteur AOC Corbières.

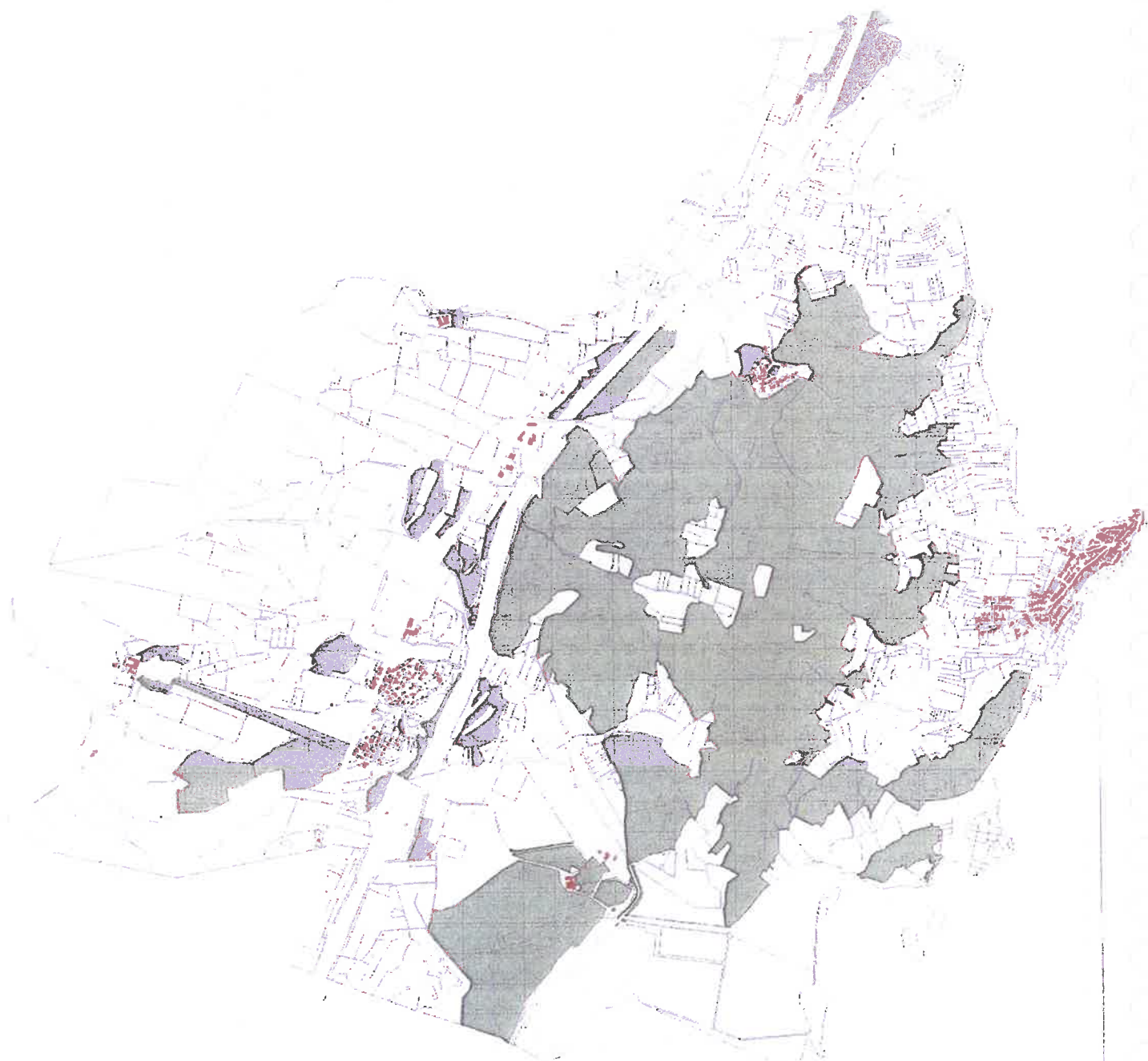
Les zones à urbaniser AU :

Les zones à urbaniser sont toutes en continuité des tissus urbanisés existants et sont moins étendues que dans le POS en vigueur.

Les espaces bénéficiant de reconnaissances naturalistes sont classés en zone naturelle

Les zones U ou AU ne touchent pas la ZNIEFF centrée sur le massif de Fontfroide ni la zone Natura 2000 recouvrant l'étang. Les espaces boisés significatifs et les espaces sensibles du document d'application spatiale de la loi Littoral ainsi que l'étang (Natura 2000) font l'objet d'un zonage spécifique Ns.

Espaces boisés classés au nouveau PLU



0 100 200 500m

Les espaces boisés classés ont été réajustés et parfois étendus

Les espaces boisés classés recouvraient 354,5 ha dans l'ancien POS, ils s'étendent sur 350,8 ha dans le PLU.

Le nouveau PLU délimite plus précisément les espaces boisés en fonction de la réalité des boisements et de leur qualité.

Ainsi, deux types d'espaces sont déclassés :

- les espaces ne correspondant pas à de réelles parties boisées, comme le tapis vert du domaine de Java, les garrigues ou les friches

- les contreforts du massif de Fonfroide où la protection de la garrigue est assurée par un zonage en N

En contre-partie, plusieurs boisements sont inscrits comme EBC :

- les bois en bordure de l'autoroute pour leur valeur paysagère

- l'allée du Domaine de Java en cohérence avec la ZPPAUP

De plus, un nouvel EBC est créé, le long de l'autoroute, en continuité avec celui existant.

Les espaces boisés significatifs identifiés dans le document d'application spatiale de la loi Littoral sont non seulement classés en EBC mais également en zone Ns.

Article L 146-4-II de la loi littoral à propos des espaces proches du rivage

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau »

Les espaces protégés par la loi littoral et le document d'application spatiale sont préservés

L'ensemble des secteurs à urbaniser se situe en continuité de l'urbanisation existante tel que l'impose la loi littoral : une zone AU en bord de bourg et des zones AU en limite du hameau de Prat de Cest et de Pesquis.

Les zones Aa autour des domaines leur permettent des extensions très limitées afin d'assurer leur pérennité et la diversification de leur activité (agrotourisme). Ces extensions sont encadrées par la ZPPAUP.

La zone Ne d'Estarac a une vocation pédagogique avec la reconversion du bâtiment des anciens salins en centre d'éducation à l'environnement et aux étangs. Le centre de découverte sera installé dans les bâtiments existants réhabilités sans aucune extension du bâti. Aucun parking ou aménagement de sera crée sur la zone et si un logement est crée son existence sera conditionnée par l'existence du centre.

Le zonage et le règlement tiennent compte des spécificités de chaque zone définie selon le document d'application spatiale de la loi littoral et indicée en conséquences : indice 100 pour la bande des 100 m du rivage, indice p pour les espaces proche du rivage, indice s pour les espaces sensibles, les espaces boisés significatifs et l'étang.

Les zones situées à moins de 100 m du rivage non urbanisées sont inconstructibles sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

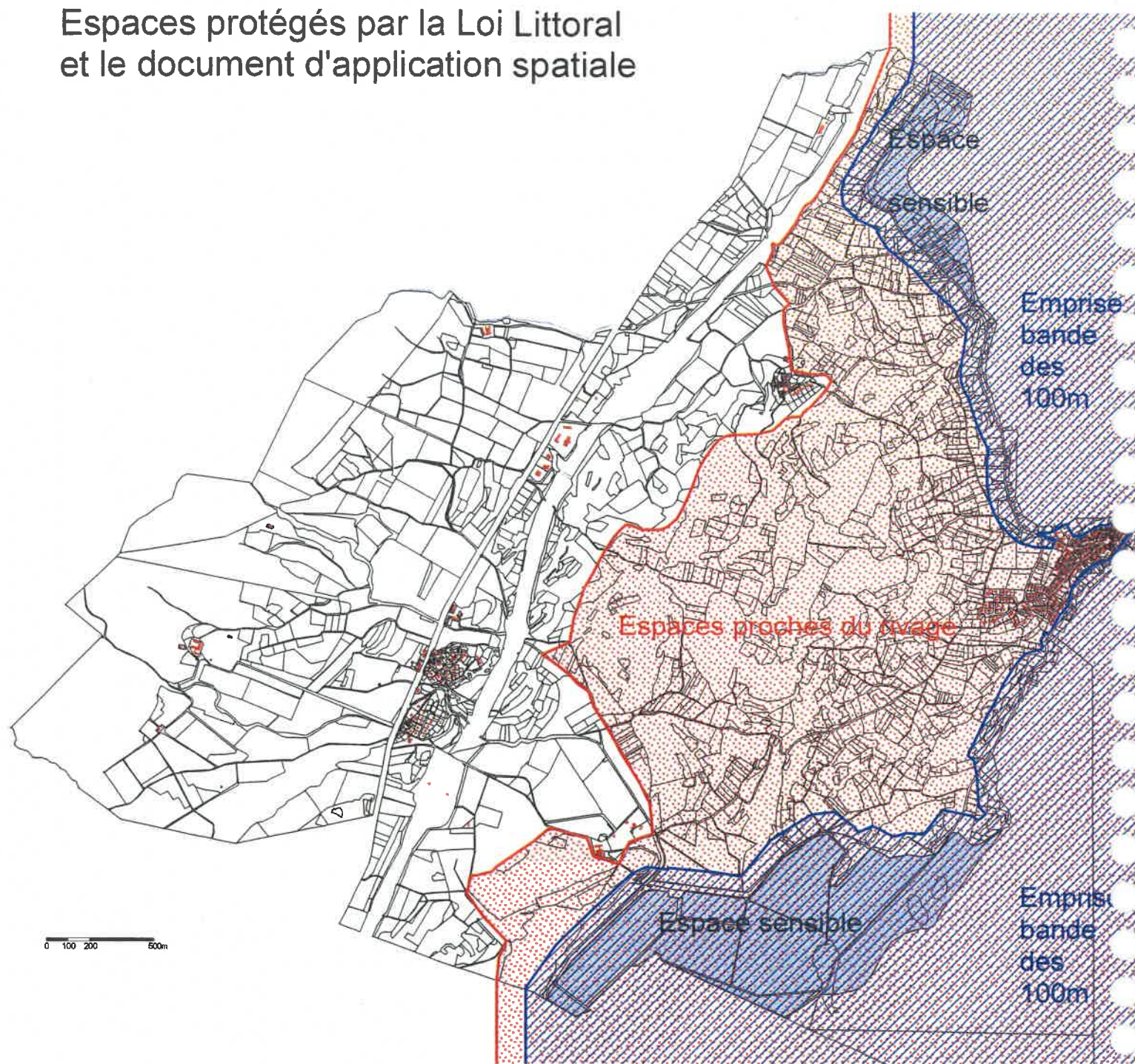
Deux zones à urbaniser se situent dans les espaces proche du rivage définis par le document d'application spatiale de la loi littoral et demandent à être justifiées.

-la zone AU à l'Est du bourg représente une extension limitée nécessaire au vu de la pression foncière et de la croissance démographique. Ce secteur permettra de conforter le bourg existant, de venir appuyer ce pôle d'équipements, d'activités et d'habitat sans pour autant dénaturer cet espace. En effet, l'urbanisation de ce secteur qui restitue une limite Ouest au bourg se fera selon les règles fixées par la ZPPAUP.

-la zone AU à l'Ouest du hameau de Pesquis est également limitée. Son urbanisation est encadrée par la ZPPAUP et devra respecter des règles strictes.

Les possibilités d'urbanisation sur la commune étant limitée et la pression foncière forte, le PLU vise à trouver un équilibre entre une extension limitée du bourg, situé en espace proche du rivage et une extension sur les hameaux de Prat de Cest et Vacquiers, fortement contraint par les infrastructures routières.

Espaces protégés par la Loi Littoral et le document d'application spatiale



Les extensions du bourg et de Pesquis, situées à l'intérieur de l'enveloppe de protection et d'extension définie par la ZPPAUP permettront la réhabilitation de l'existant et le développement de programmes mixtes visant une diversification de l'offre locale en matière d'habitat et d'accès au logement.

Les deux espaces sensibles sont en zone naturelle, préservée de toute urbanisation (Ns).

Les espaces boisés significatifs sont déjà classés en espaces boisés classés et sont en zone Ns.

Les espaces de sensibilité essentiellement paysagère sont préservés car situés en zone A et dans la zone AOC Corbières. La ligne TGV et l'éventuelle déviation de la RN 9 doivent veiller au respect des qualités paysagères du site également protégées au titre de la ZPPAUP comme l'allée du domaine de Java par exemple.

Eau, assainissement

C'est la communauté d'agglomération de la Narbonnaise qui a la compétence de l'eau et l'assainissement.

Elle doit reprendre à son compte le schéma d'assainissement existant et le compléter par une carte d'aptitude des sols.

Le schéma d'assainissement ébauché aujourd'hui prévoit :
-la création d'une station d'épuration 1200 Eq habitants pour le bourg, permettant le raccordement du futur lotissement.
-la création d'une nouvelle station d'épuration aux Pesquis
-la réhabilitation de la station de Prat de Cest

Sur les secteurs du bourg, des Pesquis et de Prat de Cest, les nouvelles constructions seront raccordées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. Ces aménagements permettront l'accueil de la population nouvelle. Leur programmation sera préalable à l'ouverture de zones à l'urbanisation.

Les secteurs en assainissement individuel devront faire l'objet d'études déterminant la capacité des sols à l'assainissement autonome.

A propos de l'eau potable, aucun captage n'est localisé sur Bages. L'ouverture à l'urbanisation de Prat de Cest devra faire l'objet d'une réflexion en amont sur les capacités à desservir les nouveaux habitants en eau potable.

2 – INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE BATI ET LES PAYSAGES

L'urbanisation à venir est très encadrée par la ZPPAUP.
De plus, le projet de PLU intègre des préoccupations patrimoniales et paysagères fortes.

Il prévoit notamment :

- la création d'une coupure à l'urbanisation entre Narbonne et Bages, au nord de la commune,
- la réalisation d'une limite franche signalée par des aménagements paysagers, au nord de la zone d'activités de Prat de Cest.
- l'extension de l'urbanisation exclusivement en continuité de constructions existantes permet également de préserver le paysage, de créer des limites d'urbanisation nettes : Ouest bourg...
- le traitement paysager des infrastructures routières (A9, RN 9) mais également de la future ligne TGV.

L'A9 fait l'objet d'un zonage spécifique qui couvre sensiblement tout le domaine public autoroutier concédé. Des espaces boisés classés bordent ponctuellement A9 et RN9 pour préserver des éléments de structure du paysage important à l'échelle de ce « couloir ».

3 –LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Risques inondation :

Identifié par la cartographie informative de la DDE, le risque inondation a fait l'objet d'un zonage spécifique, indicé i et d'une réglementation adéquate. Les zones inondables sont essentiellement en zones naturelles ou agricoles. Elles sont inconstructibles. Sur le secteur de Prat de Cest néanmoins, la zone Ni autorise la construction de voirie afin de réaliser la voie de desserte et les dispositifs anti-bruit.

Risques liés à la sécurité routière et au transport de matières dangereuses

Dans le cas où la RN 9 serait déplacée vers le couloir du TGV, l'éloignement du flux de transit de la zone urbanisée permettrait de réduire considérablement les problèmes de sécurité routière.

Pour le moment, des aménagements sont prévus dans le PLU pour réduire ces risques même en présence de la RN9. Ainsi, la création d'une voie de desserte à l'arrière de la zone de Prat de Cest devrait diminuer les risques d'accidents sur la RN 9 et par là même réduire le risque lié au transport de matières dangereuses.

En outre, le PLU prévoit l'organisation des continuités de cheminements piétons sécurisés : le long de la départementale au pied du bourg, le long de la nationale à Prat de Cest et aux Vaquiers et à l'arrière du secteur de Prat de Cest et des Vaquiers.

L'article L 111-1-4 du Code l'urbanisme précise les conditions d'urbanisation à proximité des voies routières importantes.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et route express et de 75 mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions nécessaires aux installations routières*
- aux services publics exigeant la proximité immédiate de l'infrastructure routière*
- aux bâtiments d'exploitation agricole*
- aux réseaux d'intérêt public*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le PLU sont justifiées et motivées, notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

4 – LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES LIEES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES

L'urbanisation du secteur de la zone d'activités et du hameau de Prat de Cast / Vacquier est confrontée aux nuisances causées par les infrastructures de transport. Cependant, les fortes pressions foncière et démographique présentent sur Bages ainsi que le souhait de maintenir la qualité urbaine et paysagère du bourg impliquent la nécessité d'urbaniser ce site. En effet, il s'agit de trouver un équilibre entre développement et valorisation patrimoniale. La dynamique préconisée par la ZPPAUP et reprise par le PADD tend vers un développement plus important des hameaux afin de contenir l'expansion du bourg et assurer sa valorisation. Cette urbanisation du hameau de Prat de Cest et des Vacquiers est rendue nécessaire au regard des équilibres communaux mais devra prendre en compte les nuisances causées par les infrastructures.

Plusieurs zones dérogent à la règle édictée par l'article L 111-1-4 en permettant l'urbanisation à moins de 100 m de l'axe de l'autoroute et à moins de 75 m de l'axe de la RN 9. Pour ces zones, une étude paysagère préalable au PLU et les études PLU permettent d'appréhender les incidences en terme de nuisances, de sécurité et de paysage et de proposer des aménagements adaptés.

Principes d'aménagement pour les zones dérogeant à l'article L.111-1-4 :

La rédaction du présent chapitre est fondée sur l'étude paysagère de Prat-de-Cest préalable à la révision du POS de la commune de Bages (- Marianne PAGES-) jointe en annexe du présent rapport de présentation, et nobostant le respect des prescriptions de la ZPPAUP et des évolutions ultérieures à sa réalisation.

Dans le secteur ZAM, Prat de Cest, Vacquiers, concerné par l'article L 111-1-4, la limite d'implantation à 100 m de l'axe de l'autoroute et 75 m de l'axe de la nationale est respectée sauf pour les zones à urbaniser suivantes : AU à l'Ouest de Prat de Cest, AU0 et, UE et AUE.

En outre, les zones Aa Pavillon et Prat de Cest permettant une extension très limitée sont concernées par la proximité de la RN9 pour le château de Prat de Cest et l'A9 pour le domaine de Pavillon.

Pour toutes ces zones, des principes d'aménagement permettront de limiter les impacts de l'urbanisation au regard de la sécurité, du bruit et du paysage.

De manière générale, les constructions seront réalisées avec un recul de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RN9
- 60 m par rapport à l'axe de l'A9.

Sauf pour la zone AU0 où les reculs sont :

- 30 m par rapport à la RN 9
- 100 m par rapport à l'A9

Réglementairement, il a été retenu :

- de ne permettre les constructions au titre de l'article 2 soumis à condition qu'avec le recul par rapport à l'axe de l'autoroute et de la nationale,
- d'intégrer des prescriptions par rapport aux limites d'emprise publique dans l'article 6
- d'intégrer des prescriptions par rapport à l'aspect extérieur dans l'article 11 et aux plantations dans l'article 13, le cas échéant.

Sur la zone de Prat de Cest et Vacquiers :

La sécurité est préservée par la création d'une voie de desserte, à l'arrière de la zone de la ZAM, Prat de Cest et Vacquiers. Cette voie est prévue dans le PADD et permise dans le règlement, même en zone N(i). Elle trouve cependant des incidences différentes selon les zones qu'elle traverse. En outre, le PADD évoque la possible déviation de la RN 9 vers le couloir du TGV ce qui permettrait une requalification de la voie actuelle et de tout le secteur.

En matière de paysage, les plantations de végétaux selon le vocabulaire local et l'implantation des constructions créent un ensemble cohérent avec le bâti existant et les caractéristiques paysagères du site.

Les nuisances de bruit sont atténuées par les modalités d'implantation du bâti, par la mise en place de normes d'isolation conformément à l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre et par la mise en place ponctuelle d'un dispositif anti-bruit de type merlon.

De plus, pour chacune des zones concernées, des mesures spécifiques ont été envisagées.

Principes d'aménagement et intégration paysagère de la zone AU

Liste des végétaux d'essence locale à utiliser :

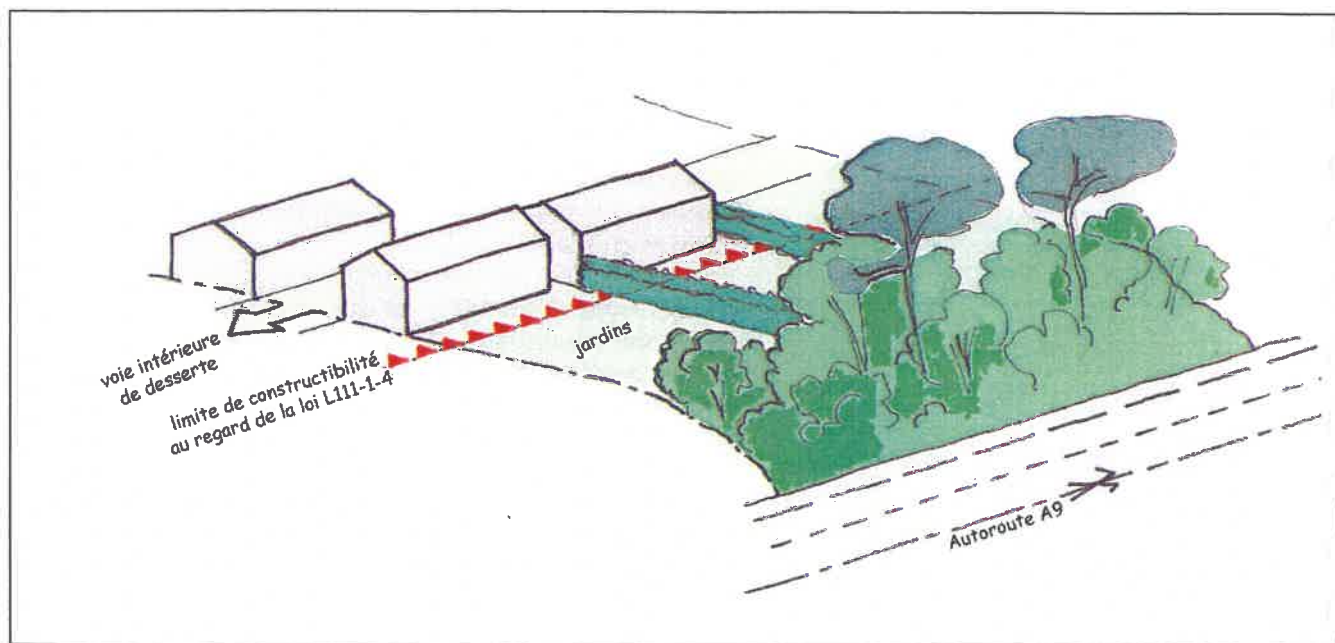
Arbres :

érable de Montpellier
pins d'Alep
amandiers
acacias
oliviers
chêne vert

Masses arbustives et haies

viorne tin
genévrier
buis
romarin
cistes, thym
genêt d'Espagne

Recul de 60 mètres par rapport à l'A9 et végétalisation de la bande de recul



Zone AU, à l'Est du hameau de Prat de Cest

Cette zone à urbaniser est située en partie dans la bande des 100 m de l'autoroute A9. À ce titre, des dispositions ont été prévues en terme de sécurité, de paysage et de nuisances.

Sécurité

Aucun accès sur l'autoroute n'étant créé, la sécurité ne fait l'objet d'aucun dispositif particulier.

Paysage

Le décaissement de l'autoroute ainsi que la présence d'un talus boisé de sujets hauts (EBC) constitue un écran naturel et une protection visuelle depuis l'autoroute. Sur la plus grande partie de la zone, il n'y aura pas de co-visibilité réciproque.

Nuisances

La topographie du site constitue un merlon naturel contre le bruit. En outre, les constructions seront implantées au moins à 60 m de l'axe de l'A9.

Zone AU0

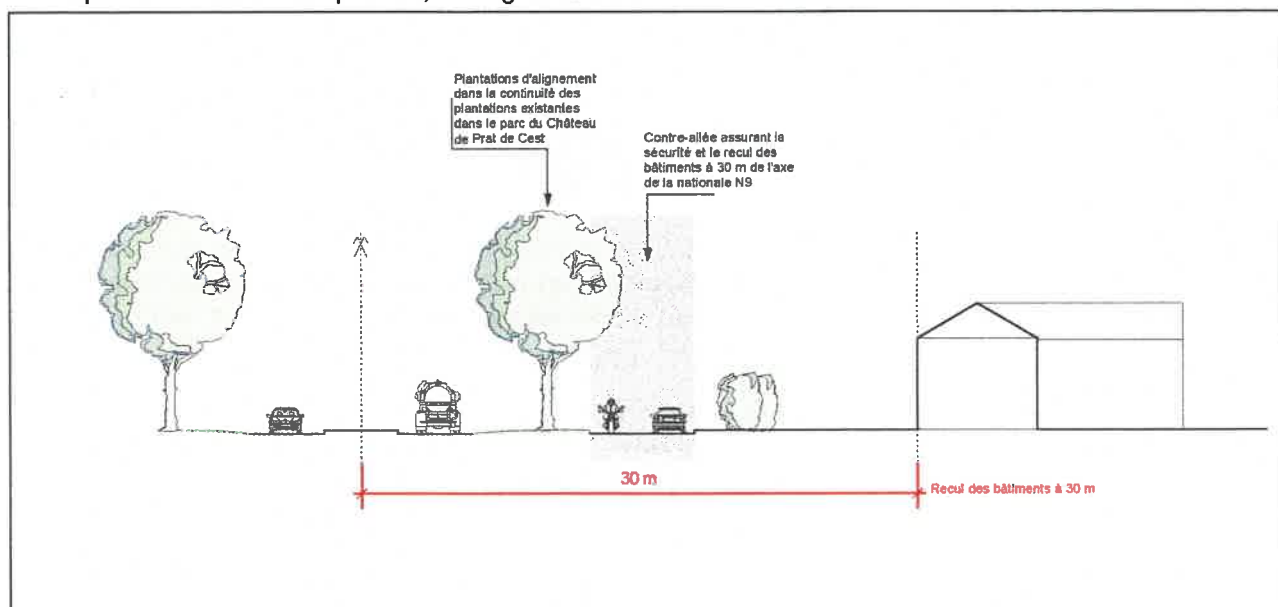
Cette zone se situe à la fois dans les 100 mètres au bord de l'autoroute côté Ouest et dans les 75 m de la nationale, côté Est.

Urbanisable à plus long terme, la zone AU0 pourrait bénéficier de la déviation de la RN 9. Au cas où celle-ci ne serait pas réalisée au moment de l'ouverture à l'urbanisation, des prescriptions permettant de déroger à l'article L 111-1-4 pour la RN 9 sont tout de même précisées.

Sécurité

La zone AU0 à vocation d'habitat fait l'objet d'une attention toute particulière en matière de sécurité. En effet, elle est non seulement desservie par la voie arrière prévue au PADD mais également par une contre-allée sur la RN 9 (voir croquis ci-contre).

Les constructions seront implantées avec un recul de 30 mètres par rapport à la RN 9 permettant ainsi la réalisation de la contre-allée et la mise en place des plantations associées. En outre, le panneau d'entrée dans l'agglomération sera déplacé et installé au droit de la limite nord de la zone AU0 ce qui implique une réduction de la vitesse à 50 km/h sur ce secteur et une amélioration de la sécurité.



Paysage

Côté autoroute :

L'implantation des constructions se fera avec un recul d'au moins 100 par rapport à l'axe de l'autoroute. Dans toutes les opérations d'aménagement cette bande a vocation à être plantée selon le vocabulaire végétal local : pour la strate arboré : pins, pour la strate arbustive : cistes, buis, genêt d'Espagne...

Ces plantations constitueront un écran végétal entre l'autoroute et les constructions.

Côté Nationale :

La contre-allée créée grâce aux 30 mètres de recul des constructions sera plantée d'arbres de pins. L'insertion paysagère sera alors assurée par un continuum avec les arbres du parc du château de Prat de Cest.

En outre, le recul des bâtiments donnera à voir l'alignement de pins bordant le château (cône de visibilité) tout en annonçant ainsi cet ensemble bâti.

Nuisances

Côté autoroute :

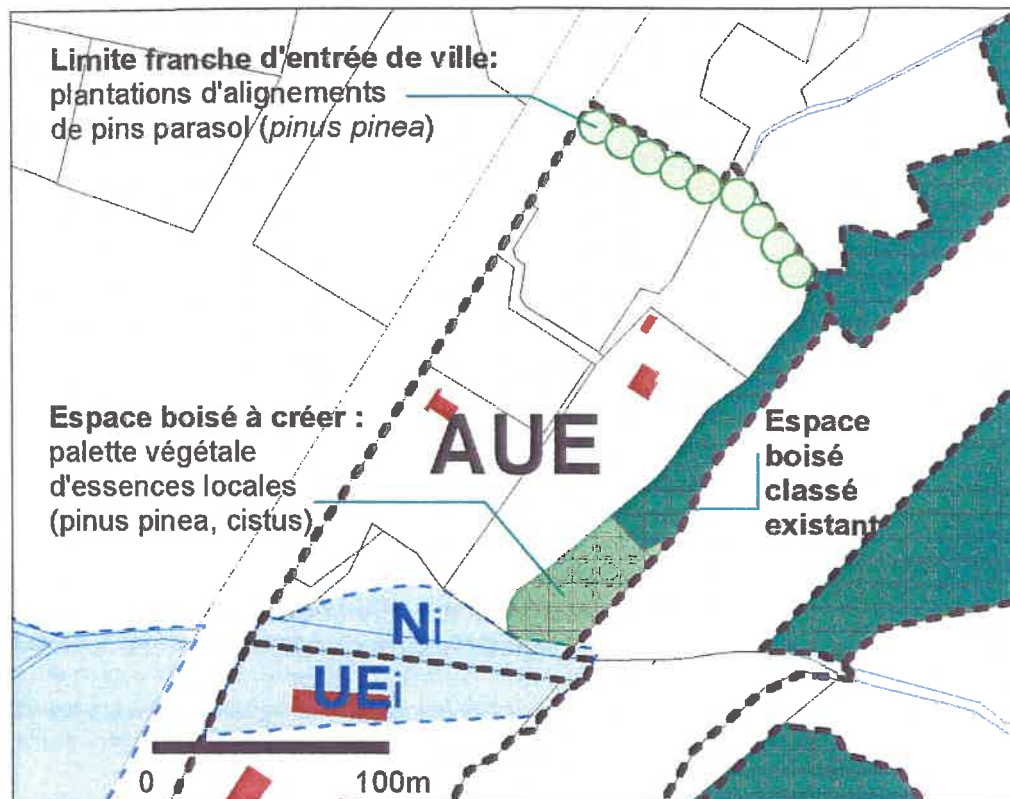
La limite d'implantation à 100 mètres de l'axe de l'autoroute éloigne les constructions de la source de bruit. Cependant, classé en catégorie 1, le bruit engendré par l'A9 doit être pris en compte sur 300 mètres depuis le bord de la voie. Des règles de construction selon les normes d'isolation prévues par l'arrêté préfectoral seront alors édictées.

Côté nationale :

Le recul des constructions à 30 mètres de l'axe de la voie éloigne les édifices de la RN 9 et du bruit généré. De plus, les bâtiments seront implantés de sorte à faire écran à la diffusion du bruit (voir croquis).

Enfin, le déplacement du panneau d'agglomération au nord de la zone AU0 réduira la vitesse des véhicules à 50km/h et amenuisera les nuisances de bruit.

Principes d'aménagement et intégration paysagère de la zone d'activités Zone AUE Nord



Zones AUE et UE

La zone AUE est localisée sur deux sites : un au nord de l'actuelle zone d'activités, et un au sud. Les deux sites sont concernés par la proximité de l'autoroute et de la nationale. La zone UE, au sud est également concernée par l'article L 111-1-4. Pour les 3 secteurs, les constructions seront implantées au moins à 60 m de l'A9 et à 25 m de la RN 9.

Sécurité

L'organisation interne de la zone AUE devra se conformer au principe de voie de desserte et au fonctionnement inhérent, exposés au PADD. Cette voie permettra de restreindre les problèmes de sécurité causés par un accroissement des flux sur le secteur.

Paysage

Zone AUE nord

L'extension de la ZAM vers le nord est prévue pour réhabiliter la friche créée par l'abandon de la station service et améliorer l'entrée nord du hameau. Afin de soigner l'insertion paysagère de la zone, plusieurs préconisations sont faites :

Côté autoroute :

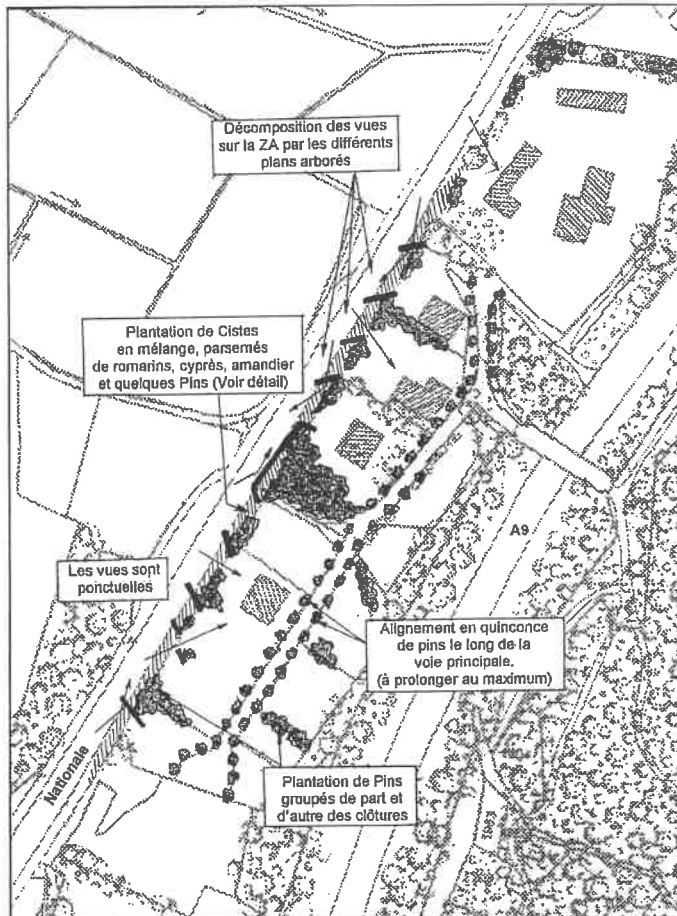
L'espace boisé existant qui crée un écran végétal entre la zone et l'autoroute devra être complété par la création d'un espace boisé classé. Le règlement prévoit pour l'aménageur une obligation de planter selon le même vocabulaire végétal que l'EBC existant.

Côté Nord :

Une rupture visuelle entre l'espace agricole et l'espace urbanisé sera créée par un aménagement végétalisé spécifique. Il s'agit de produire un signal visuel franc pour l'entrée de ville en plantant des végétaux reprenant le vocabulaire végétal de l'allée de pins du domaine de Java dont il sera le pendant au nord (voir croquis ci-contre). En outre, réglementairement, des haies végétales sont plantées sur les limites latérales. Ces haies produiront une succession d'écrans végétaux restreignant l'impact visuel des locaux artisanaux.

Principes d'aménagement et intégration paysagère des zones d'activités UE et AUE Sud

Source : étude paysagère de Prat de Cest avant révision du POS de la commune de Bages / Marianne PAGES – architecte paysagiste



Plantations sur le talus de la nationale :

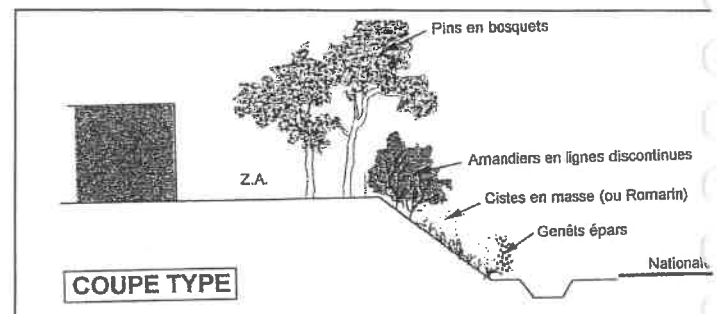
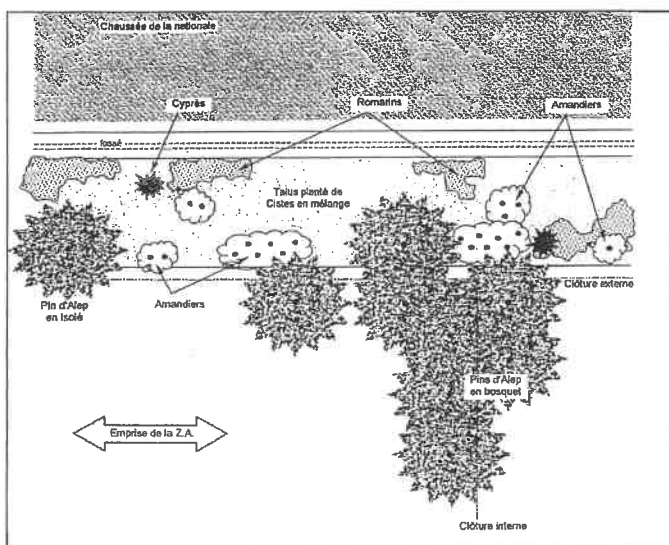
Principe :

Utilisation des végétaux locaux donnant un aspect naturel, comme librement végétalisé. Les amandiers seront placés en hauteur par rapport aux arbustes positionnés en bordure de voie et sur toute la hauteur du talus. Les pins, encore au dessus, sont à grouper en petits bosquets et en isolés. L'aspect rigide du talus sera cassé par les masses dissymétriques et variées des groupements de végétaux. Le débordement au-delà du talus de la surface de plantation y contribuera également.

Exemple de végétaux à utiliser (liste non limitative) :

Amandier
Pin d'Alep (masse et isolé), pin parasol (isolé)
Cyprès méditerranéen
Genêt d'Espagne
Ciste de Montpellier
Ciste cotonneux
Romarin et Buis
Chêne kermès

Exemple de plantations selon les principes décrits



Coupe type du talus le long de la RN 9

Détails de l'exemple de talus

Côté Nationale :

Les plantations de végétaux sur la limite nord de la zone et sur l'ensemble des limites latérales réduiront considérablement l'impact visuel de la zone d'activités depuis la nationale. De plus, le règlement de la zone AUE interdit les aires de stationnement, de dépôt de véhicules ou de stockage sur l'espace situé entre la clôture (visuellement transparente) et le bâtiment.

AUE sud et zone UE

Les zones AUE sud et UE sud ont été appréhendées par l'étude paysagère préalable au PLU qui a fait des recommandations vis-à-vis de l'insertion paysagère de ces zones depuis les infrastructures de transport.

Côté autoroute :

Le décaissement de l'autoroute et l'espace boisé classé existant crée une coupure visuelle depuis l'infrastructure. Malgré la réduction de la couverture végétale pour l'implantation de la voie de desserte, la topographie et la hauteur des arbres restants restreindront l'impact visuel des bâtiments depuis l'autoroute, en contrebas.

Côté nationale :

Le talus planté selon les préconisations de l'étude paysagère préalable au PLU (voir schéma ci-contre) permettra de diminuer l'impact visuel de la Zone d'activités.

Nuisances :

La proximité d'infrastructures de transports a peu d'impacts dommageables pour la zone d'activités du fait du trafic généré par la zone d'activités elle-même.

Cependant, pour préserver les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article 1 du règlement des zones AUE et UE, celui-ci impose l'intégration des habitations dans l'enveloppe du bâti à usage d'activités et dans le lieu le plus éloigné de la (ou les) infrastructure(s) de transport terrestre.

Prise en compte des nuisances de bruit et classement sonore des infrastructures

L'ensemble des mesures prises dans le cadre de la dérogation à l'article L 111-1-4, comme les reculs par rapport aux voies ou les implantations tendent à atténuer les nuisances de bruit.

En outre, les constructions situées à moins de 300 m de part et d'autre du bord de la chaussée de l'autoroute A9 et/ou à moins de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RN9 sont concernées par des prescriptions en matière d'isolation acoustique définies par arrêté préfectoral.

A titre d'information, ce tableau présente les normes d'isolation requises en fonction du classement de la voie.

Norme d'isolation minimale des pièces directement exposées au bruit des infrastructures terrestres

Catégorie d'infrastructure	Largeur concernée de part et d'autre de la voie	Norme d'isolation en zone U	Norme d'isolation minimale en tissu ouvert
Catégorie 1	300 m	45 dB (A)	0-15 m : 45 dB (A) 200-300 m : 32 dB (A)
Catégorie 2	250 m	42 dB (A)	0-15 m : 42 dB (A) 200-250 m : 30 dB (A)
Catégorie 3	100 m	38 dB (A)	0-15 m : 38 dB (A) 80-100 m : 30 dB (A)
Catégorie 4	30 m	35 dB (A)	0-10 m : 35 dB (A) 80-100 m : 30 dB (A)
Catégorie 5	10 m	35 dB (A)	0-10 m : 30 dB (A)

Source : Loi et démarche « bruit », préfecture de l'Aude

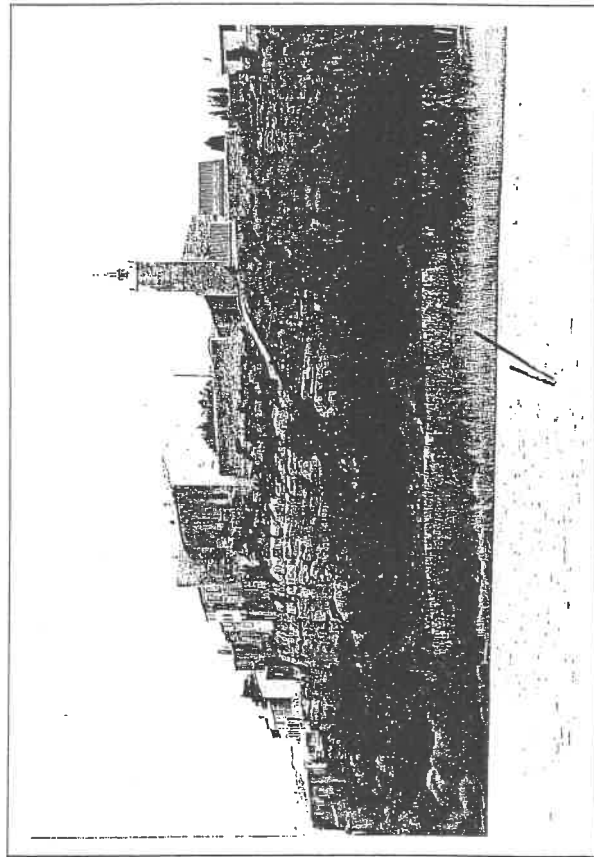
ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION

Etude paysagère de Prat-de-cest
Avant révision du POS de la commune de Bages
Marianne PAGES - architecte -urbaniste-

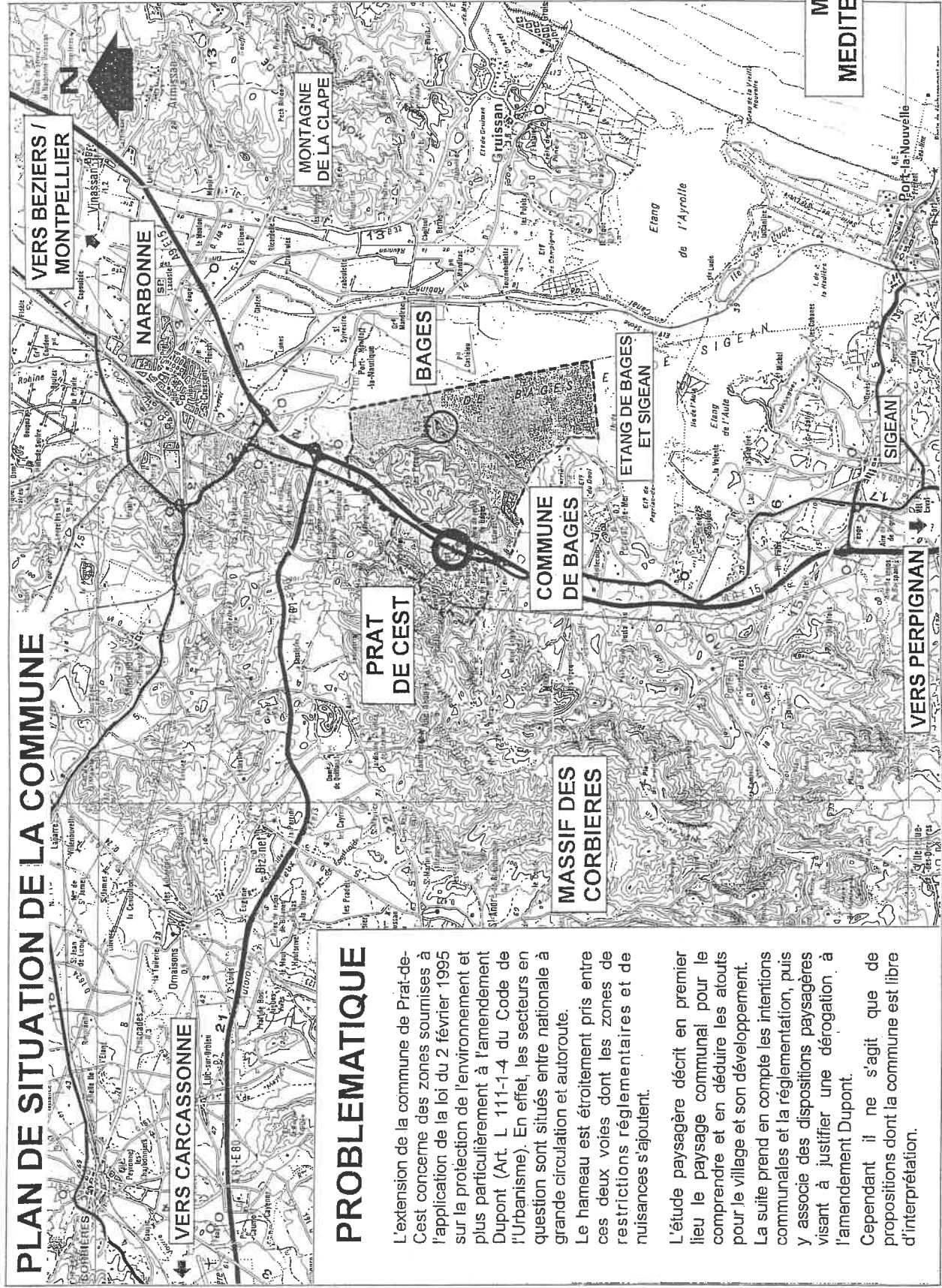
Juillet 1999

Etude Paysagère de Prat-de-Cest

AVANT REVISION
DU P.O.S. DE LA COMMUNE DE
BAGES



DIAGNOSTIC PAYSAGER

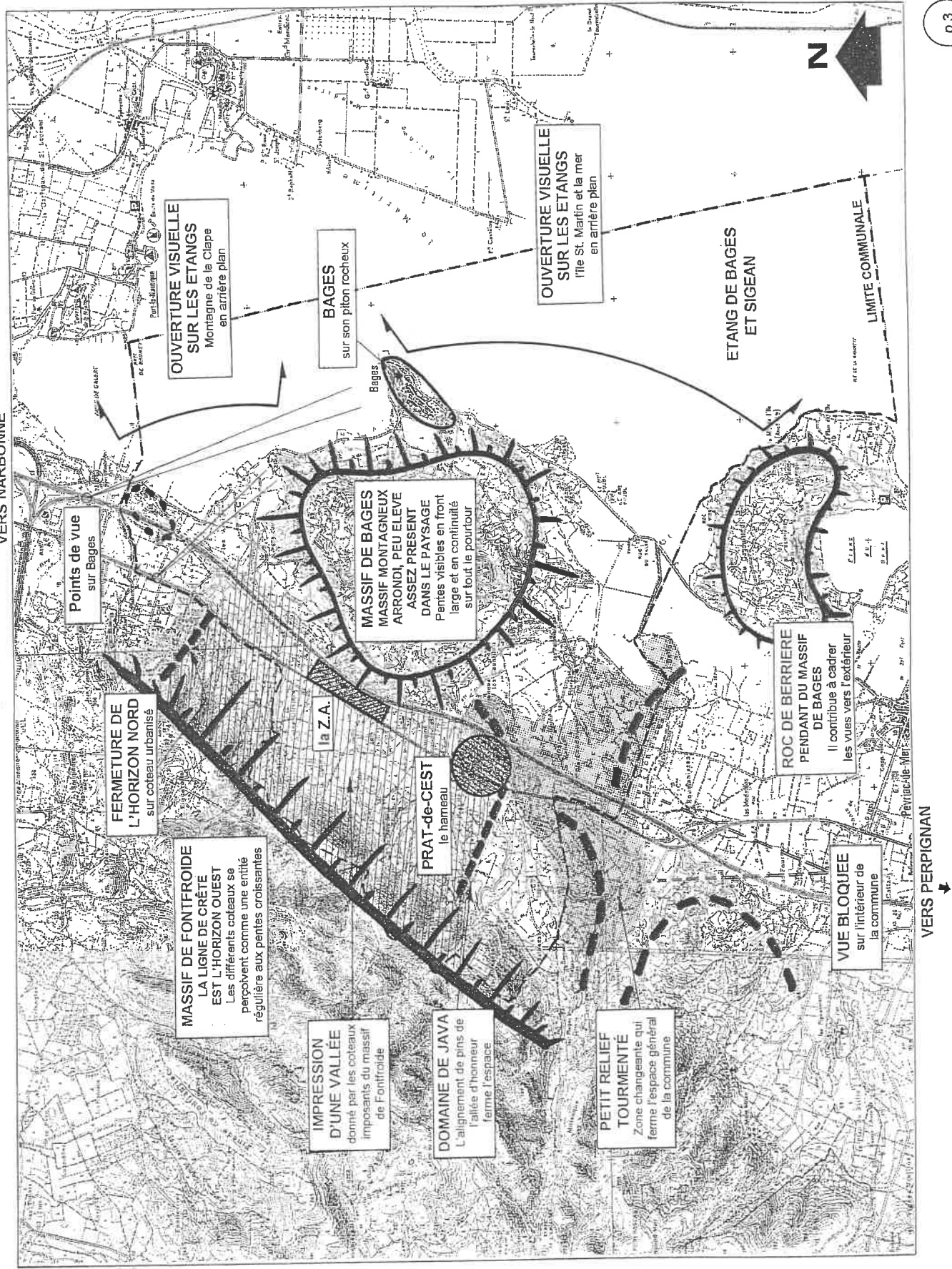


LECTURE GENERALE DU PAYSAGE

(voir les éléments du paysage)

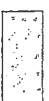
La commune de Bagès se compose de deux paysages distincts. A l'est l'espace aquatique est occupé par l'étang de Bagès, à l'ouest l'espace terrestre inclut les prénèbes des Carbières.

Le secteur d'étude de Prat-de-Cest couvre un ensemble de terres irrégulières en fond de 'vallée' qui oscille entre les deux grandes voies de communication sur des terrains viticoles et des délaissés boisés. Le paysage des étangs n'agit pas dans l'ambiance de ce secteur.



PLAN DE REPERAGE DES ELEMENTS DU PAYSAGE SUR LA COMMUNE

LEGENDE

-  Zone de garrigue arbustive
-  Zone de boisement et garrigue
-  Zone agricole et viticole
-  Zone urbanisée
-  Etang
-  Ruisseaux
-  Autoroute A9
-  Nationale 9
-  Limite communale



LES ELEMENTS NATURELS DU PAYSAGE

(voir les planches 'Lecture générale du paysage' et 'Repérage des éléments du paysage', pages précédentes)

RELIEF ET VEGETATION

Le massif de Fontfroide étend ses coteaux très régulièrement sur tout l'ouest de la commune. Il est suffisamment haut pour cadrer l'espace et fermer complètement l'horizon sur le corps des Corbières.

A l'est des terres, un autre massif de forme arrondie, aux multiples sommets aplatis forme une bonne partie du panorama sur les étangs. Celui-ci isole le hameau du village de Bages, placé en rive à l'opposé de Prat de Cest.

De part et d'autre de ce massif, le paysage s'ouvre à nouveau sur l'étendue des étangs.

Entre deux, la pente est régulièrement décroissante depuis le coteau de Fontfroide jusqu'au départ du relief ouest de Bages. Les mouvements de terrain y sont plus faibles, avec une exposition constante vers le sud-est. Cette sorte de vallée résultante a été investie pour la viticulture. L'importance des domaines de Java et de Réveillon au pied du massif de Fontfroide comme celui d'Estarac près de l'étang, montrent l'intérêt du terrain.

Par le sud le pech Vermeille et les Potences font partie de ces mouvements résiduels des Corbières, qui contribuent à créer de la diversité. Ils sont de petite échelle et ferment l'espace sud-ouest de la commune.

Enfin le Roc de Berrière à l'extérieur sud de la commune, dernier mouvement avant la mer, est le pendant du «massif de Bages». Il contribue à cadrer les vues vers l'est.

Au nord c'est le coteau de Rochegrise qui termine la longueur du massif de Fontfroide et joue le rôle d'obstruteur visuel sur le secteur de Narbonne.

Les sommets sont couverts alternativement en bois de pins et en garrigue comme habituellement en littoral régional. Cependant une saignée de bois brûlé en travers du massif de Bages en modifiera longuement l'aspect positif.

LES COURS D'EAU

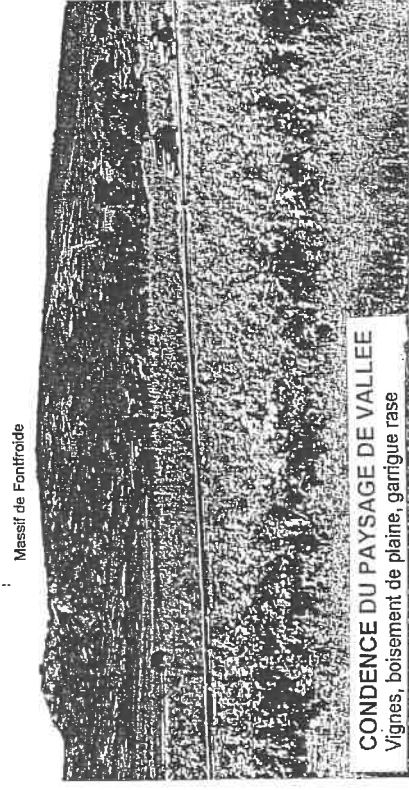
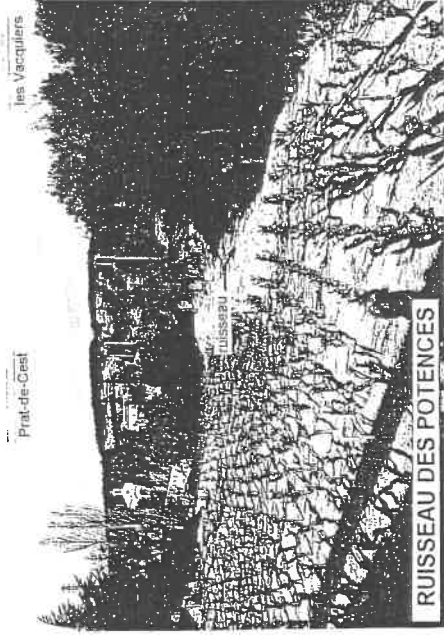
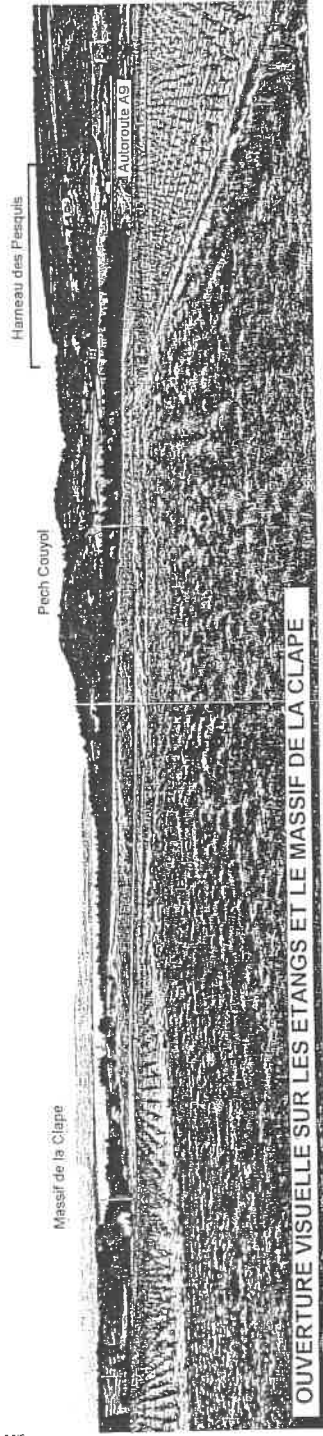
Ils sont nombreux à descendre du massif de Fontfroide sous forme de ruisseaux. Ils forment d'abord de petits vallons qui marquent les pentes, puis sillonnent la plaine de fossés quasi-parallèles avant de contourner le massif de Bages.

Ceux qui peuvent influencer le hameau sont :

- Le ruisseau 'des Potences', au sud, qui démarre au cœur du massif de Fontfroide. Il borde le hameau en une profonde tranchée qui sépare le hameau, des Vacquiers. Plusieurs fossés viennent le conforter. Ils délimitent les groupes d'habitat placés aux points culminants mais en sont surtout les barrières physiques.
- Le ruisseau 'Mairal' longe le Domaine

agricole de Prat-de-Cest et la zone NA2c à urbaniser au nord de l'agglomération. Il est rejoint près de l'autoroute par le ruisseau 'du pont du soldat' passant au creux de la zone NAE. Ils limitent les zones constructibles mais peuvent en contre partie être un élément positif d'un futur paysage urbain.

- Deux ruisseaux traversent la zone artisanale au nord, dont les 'Gourguets' et le ruisseau 'de la Combe Devèze'. L'écoulement de ce dernier rappelle la configuration du terrain, pris entre les voies de circulation, à l'endroit de la rencontre des deux massif (Bages & Fontfroide) : Son flux croise ceux des ruisseaux qui l'encadrent avant d'en rejoindre un. En effet la série de mouvements successifs dans le prolongement des vallons ont des pentes inverses.



LES ELEMENTS CONSTRUITS DU PAYSAGE

(Voir plan de repérage des éléments du paysage page n° 4)

LES VOIES DE CIRCULATION

Nationale et autoroute constituent l'essentiel des circulations. Elles traversent la commune en suivant le coteau du massif de Fontfroide de manière quasi-parallèles entre elles et lui. Le tracé du T.G.V. s'y ajoutera désormais.

Quelques chemins discrets permettent de gravir le relief vers les cultures, domaines et industries ainsi que de lier les hameaux et la commune. La nationale ignore ces voies dont les raccordements sont invisibles ou mal adaptés à la circulation de celle-ci.

La nationale :

En très légère surélévation par rapport au terrain, elle suit le modelé selon une des lignes basses de la « vallée ». Cette voie à grande circulation bien dégagée donne de larges vues sur la commune.

Elle traverse le hameau sans aménagement spécifique continu. Un feu tricolore, quelques mètres de trottoir et des places de stationnement en représentent l'essentiel. L'entrée dans l'agglomération ou l'insertion sur la route en d'autres points urbanisés y sont très incertaines (ex : les Vacquiers). La nationale est d'ailleurs l'éléments de départ modulant la répartition de ce bourg.

L'autoroute :

Elle s'inscrit sur le début du relief du « massif de Bages ». Elle est construite en déblai à l'abord du hameau à l'exception du passage des cours d'eau et petits vallons. Ainsi pour la plus grande part, elle est prise dans un couloir de décaissement, encadrée de talus plantés. Ces pins renforcent l'effet de couloir pour les automobilistes, alors que par rapport aux observateurs extérieurs, ils permettent à la faille autoroutière de se fondre dans le boisement du massif.

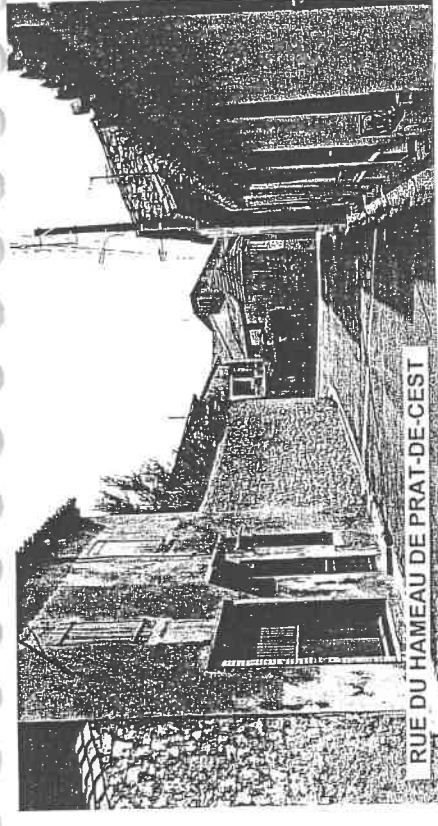
Les deux aires de repos sous les Vacquiers sont aussi bien intégrés au paysage.

LES ECARTS (pâiments, domaines agricoles ou hameaux)

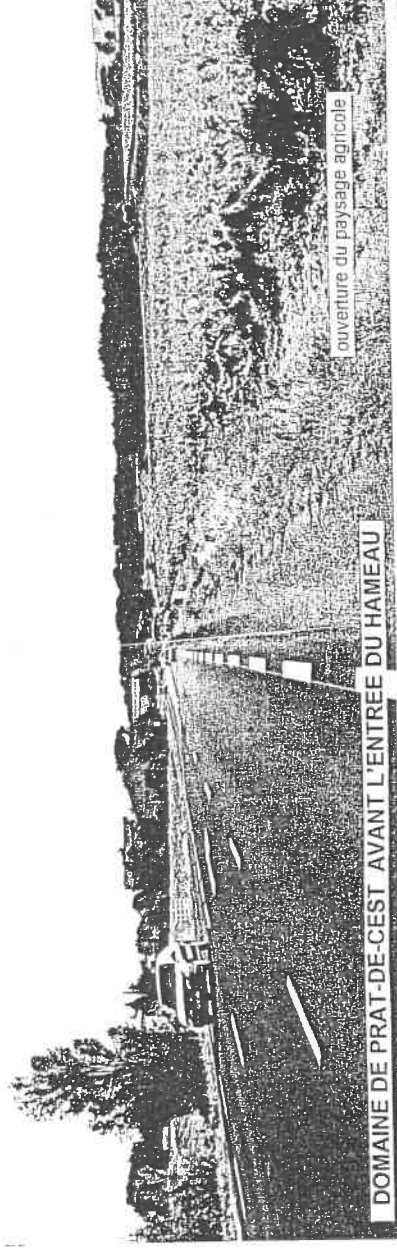
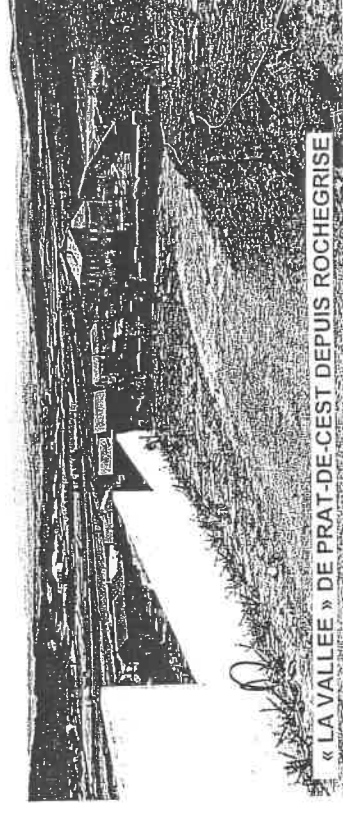
Ils sont relativement discrets, éloignés de la circulation, le plus souvent calés dans un creux du relief et entouré de végétation arborée. Seul le Domaine de Prat-de-Cest a un impact sur le hameau et la Z.A. puisqu'il se trouve à l'une de ses extrémités, en bordure de nationale. Il peut être inclus dans l'unité du hameau. Celui de Java intervient dans le paysage par l'intermédiaire de son allée d'honneur et de ses bois qui créent un écran et séparent les espaces contigus.

LE LOTISSEMENT DE ROCHEGRISE

Celui-ci est actuellement important dans le paysage communal car il est jeune et placé sur l'un des coteaux au nord du massif de Fontfroide particulièrement exposé à la vue (voir : éléments naturels du paysage). Le lotissement occupe presque toute sa hauteur. Il prend, en effet, part au panorama (vu par le sud) depuis Sigean et son impact ne fait qu'augmenter en approchant du hameau et de la Z.A. Le temps atténuera progressivement le bâti au profit de la végétation des jardins privatifs.



Prat-De-Cest



ouverture du paysage agricole

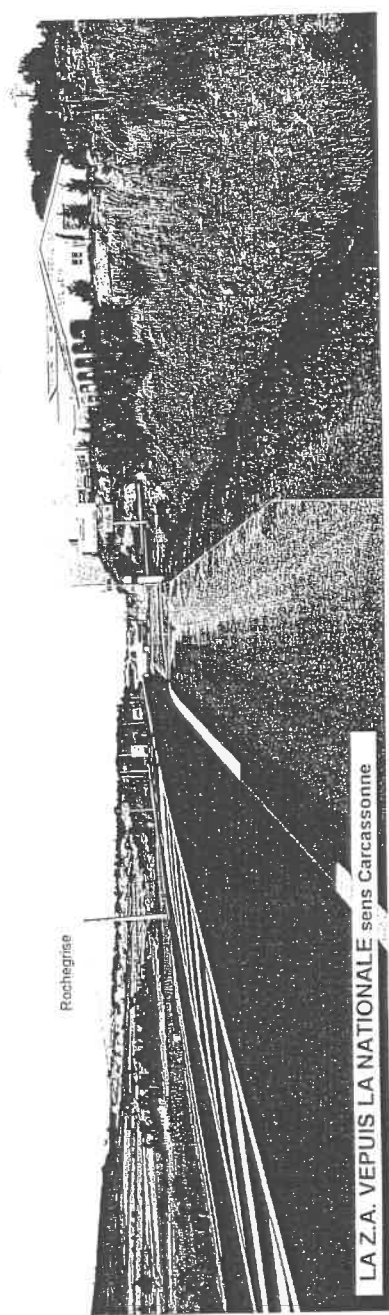
LA DECHETTERIE

Cet élément est lui aussi visible à partir de Sigean. Il se situe dans une combe mais en position dominante. Le bâtiment à grande échelle comporte de hautes surfaces réfléchissantes marquant le site et paraît bien incongru à cette place. Son impact, également plus important depuis le sud que par le nord est variable selon les effets sur les façades, de la position et de l'intensité du soleil. Le décaissement réalisé pour son implantation contribue, par la coloration de la roche mise à nu, à le faire apparaître par contraste de couleur avec l'uniformité du massif montagneux.

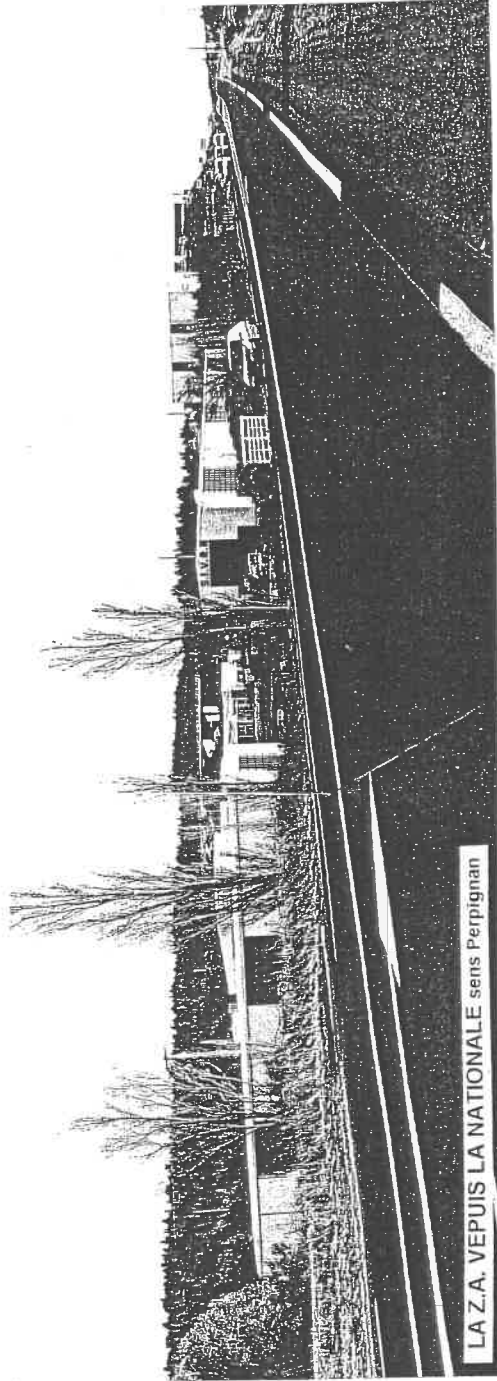
LA ZONE ARTISANALE (Z.A.)

La zone est isolée des agglomérations voisines dans un espace agricole. Placée en bord de route, elle se distingue en se situant en partie sur un promontoire. Les imposantes structures aux couleurs vives ou blanches ne peuvent passer inaperçues. La perception en est lointaine.

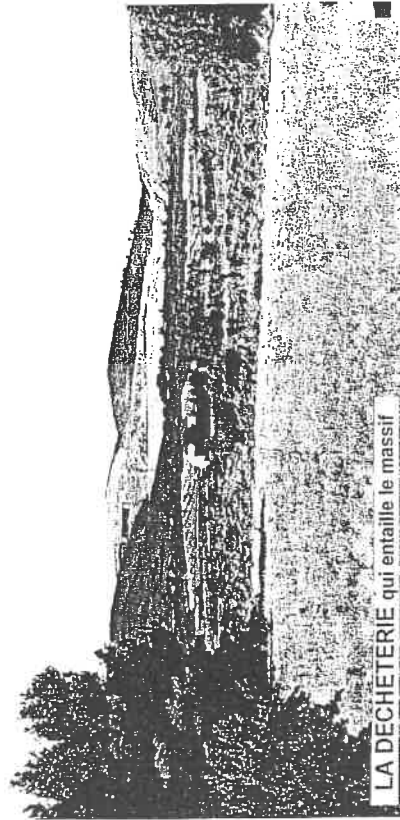
(développement : voir étude par secteur, p 12 & 13)



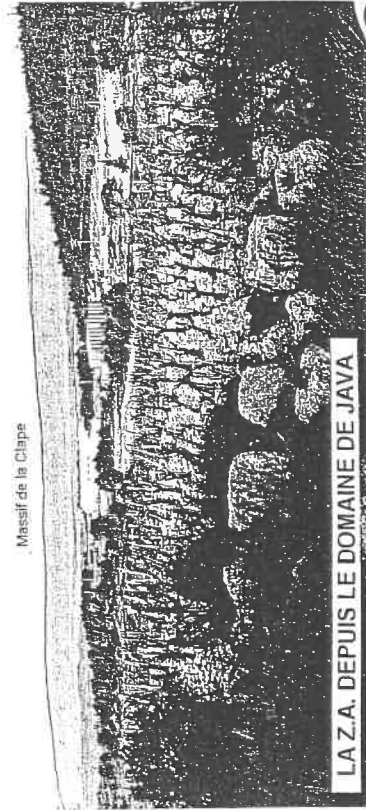
LA Z.A. VEUUS LA NATIONALE sens Carcassonne



LA Z.A. VEUUS LA NATIONALE sens Perpignan



LA DECHETTERIE qui entaille le massif



LA Z.A. DEPUIS LE DOMAINE DE JAVA

LA COMPOSITION DES URBANISATIONS

Prat-de-Cest se décompose en plusieurs groupements urbains implantés en bordure de nationale sur une faible distance. La perception linéaire, qu'a l'automobiliste des Vacquiens, du hameau et des bâtiments agricoles du domaine de Prat-de-Cest constitue globalement un tout, bien que cette vision soit fragmentée. Les bâtiments intermédiaires aux deux noyaux rapprochent visuellement ces entités.

Contrairement aux zones d'habitation, la Z.A. de part ses constructions proéminentes en toiles, et son isolement dans un paysage agricole (intermédiaire entre le hameau et Narbonne), ne permet pas plus de rattachement à la commune qu'à Narbonne.

LE HAMEAU DE PRAT-DE-CEST

Répartition

Le hameau peut être comparé à un oiseau sur sa branche : il s'accroche au fil de la nationale en formant une rue (*espace rue*), alors que l'essentiel du hameau est rejeté à l'est.

Le chapelot de bâtiments se faisant face sans recul sur une centaine de mètres matérialise cette « rue ».

Au nord, une autre série de maisons contiguës s'écarte en biais et forme un autre front continu.

Ces deux types d'ordonnements linéaires, presque ininterrompus constituent les premières lignes bâties. Elles protègent le reste du hameau de la circulation et des regards.

Le bourg ancien, très petit et dense, est strictement serré semble coincé par les rues qui le délimitent.

Il est immédiatement entouré d'un réseau d'habitat plus lâche comprenant du terrain. Cet ensemble est de disposition plus ou moins aléatoire selon les possibilités du sol et le tracé des rues.

Les dernières extensions, sous forme de lotissement, rattachent désormais le cimetière et la chapelle à l'urbanisation globale.

Paysage local

La plaine de l'ouest descend doucement vers les étangs à l'opposé. Elle vient buter sur la colline nommée « les Potences ». La répartition du hameau compose et joue avec ces pentes contradictoires. Les anciennes terrasses semblent être à l'origine du découpage parcellaire et de l'organisation des rues.

A proximité, la vigne, dominante dans le paysage, disparaît au profit de la garrigue et des boisements dans les zones de forte déclivité ou incultes. Sur le coteau les cultures en terrasses sont nécessaires. Elles fournissent le cachet aux constructions proches.

Caractéristiques négatives

Elles sont principalement liées à la nationale. L'éroitesse des rues internes contraste avec l'importance de cette route. Ceci associé au manque de lisibilité, isole le hameau par rapport à son unique voie de desserte.

Ces entrées constituent effectivement des points dangereux par manque d'identification claire des zones de croisement. Un feu tricolore permet une sortie facilitée du hameau mais l'entrée reste à problèmes. (blocage de la circulation des usagers en simple transit en direction du sud)

Caractéristiques positives

L'aspect rural est bon. Il se caractérise, outre les constructions sobres en matériaux locaux, par l'exiguïté des rues, l'absence de trottoir et de places, la densité des premières bâtisses, les hauts murs de clôtures en pierres fermant les rues et enfin les murs de soutènements en pierres des terrasses agricoles.

Le hameau est bien compact. Il est également assez refermé sur lui-même. Les extensions sont progressives, régulièrement réparties, utilisant le bâti existant comme écrans.

Le C.O.S. accorde une part favorable au développement de la masse végétale générale de l'habitat individuel.

La configuration du terrain permet d'absorber les nuisances de l'autoroute, puisque celle-ci pénètre en décaissé dans le coteau de la colline des Potences.

LES VACQUIERS

Répartition

Le lieu dit est dissocié de Prat-de-Cest, sans autre liaison que la nationale. La répartition est unilatérale. Les rares bâtiments d'origine ont servi de départ à l'extension de l'urbanisation à travers le développement d'un ensemble de maisons individuelles. L'espace arrière bénéficie d'une large vue vers les étangs, Port-la-Nouvelle et la mer, mais plonge aussi sur l'autoroute. Là encore la traversée de la chaussée routière est délicate pour les riverains malgré un 'tourne à gauche'.

Paysage local

Le terrain ressemble à un demi dôme dégonflé aux pentes variables et douces. Par contre, au nord en bordure de ruisseau le terrain plonge brutalement et profondément créant des vallons « infranchissables ». Ceci limite le rapprochement des entités urbaines. A l'est, la pente descend graduellement permettant une large vue, mais elle est tranchée par l'autoroute. De part et d'autre, les boisement des 'potences' et des aires de repos de l'autoroute cadrent le panorama (les aires ne sont révélées que par la borne GSM). La masse boisée du domaine de Java s'y appuie par l'ouest.

Caractéristiques négatives

L'absence de passage interne aux bourgs les mettant en liaison, de lien direct avec les chemins alentours, isolent complètement ces endroits et les rendent dépendant de la nationale. Les zones constructibles (secteur

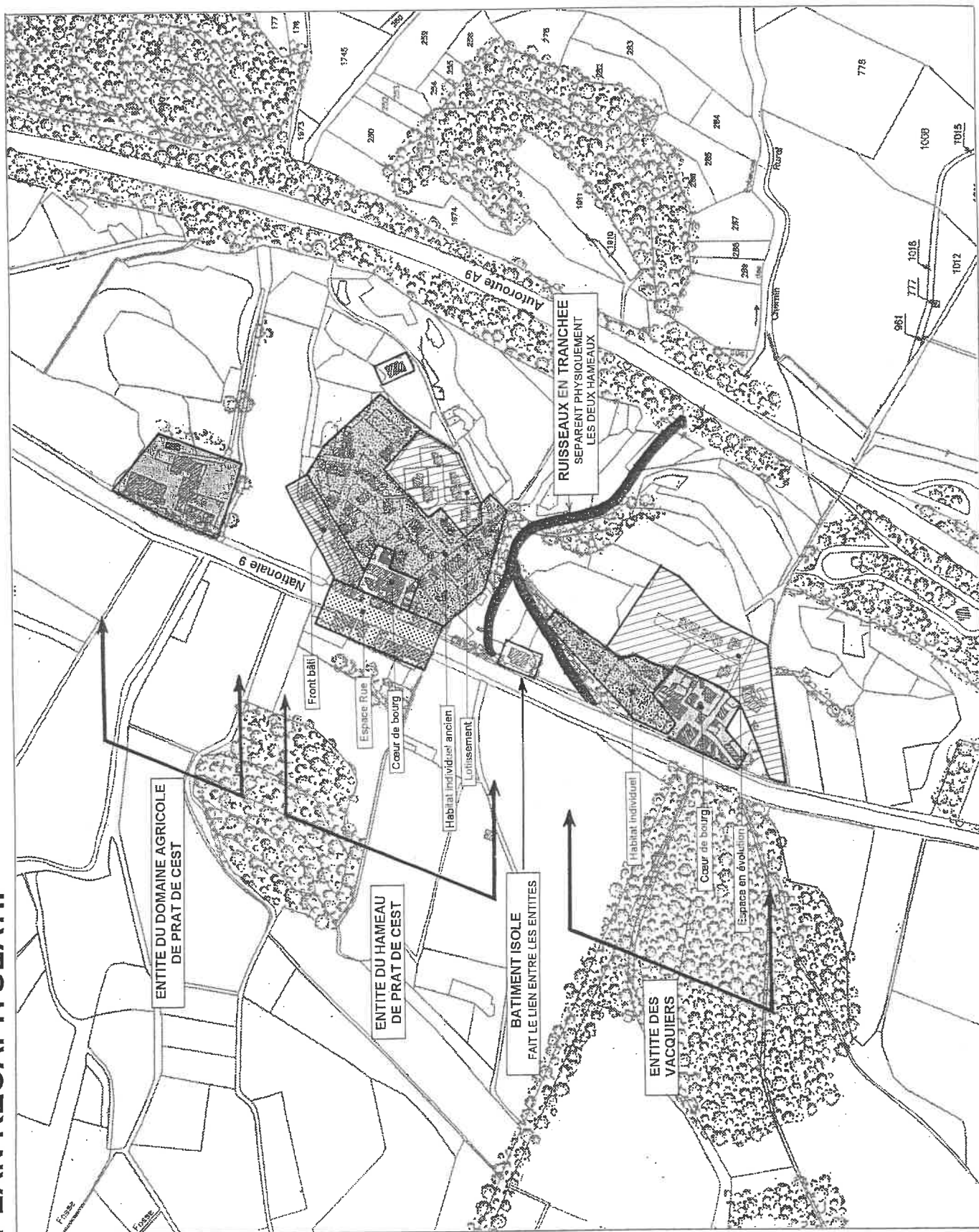
Nac2) ne sont pas aussi bien protégées par le relief que dans Prat-de-Cest. La pente descendante vers l'autoroute ne permettra pas aux lignes d'habitations diffuses de se protéger réellement les unes les autres. Il manque une symétrie par rapport à la nationale et une densité bâtie qui permettrait de prolonger les effets de « l'espace rue ».

Caractéristiques positives

En contre partie, la pente tournée vers l'extérieur du hameau offre une large vue sur le paysage littoral des étangs et de la mer.

Les voies d'accès en cul-de-sac empêchent toute circulation intempestive.

La petite gorge crée par le ruisseau conserve un aspect sauvage dont le couvert boisé est un espace de détente de proximité, procurant une fraîcheur relative aux promeneurs.



RECEPTION PARALLS D

VE RE TAI

1

Etude paysagère de Bages - DIAGNOSTIC
Marianne Paqès -- paysagiste

PERCEPTION PAR LE NORD

Entrée par le nord

Depuis l'entrée sur la commune, la campagne viticole et la massif montagneux dominent le paysage (1). Un rétrécissement au niveau de la Z.A n'altère pas la notion de grand espace. La grande ligne droite en descente donne directement sur les bâtiments du domaine de Prat-de-Cest visible depuis la Z.A. Ils marquent l'inflexion de la route et masquent momentanément le hameau (2). C'est un point fort du cheminement. Il préfigure l'agglomération. Son passage libère la vue sur la hameau. Le dos d'une rangée de maisons contiguës barrent l'espace et forment un demi entonnoir dirigé vers la traversée (3). Elles n'ont pas d'intérêt architectural capital, d'autant plus qu'elles se présentent à l'observateur par l'arrière, mais leur disposition amène progressivement vers la structure urbaine. Domaine et lignes bâties du hameau donnent l'image rurale du bourg. Le reste des constructions passe inaperçu, cachées derrière. Comme part le sud, la traversée de « l'espace rue » (4) reste une anecdote dans la trajectoire. L'ouverture immédiate sur les vignes, qui suit, prévaut (5). Le sentiment d'avoir passé l'agglomération n'est pas vraiment contredit par les constructions des Vacquiers (6). Elles n'offrent aucun intérêt dans ce sens ; trop éloigné, mal structuré, d'aspect négligé, inaccessible facilement, le quartier n'a pas d'influence sur la conduite. Le rétrécissement visuel au niveau de l'entrée du domaine de Java (7) ne joue plus son rôle car l'ouverture qui suit est déjà perceptible (8). Celle-ci associée à la descente a un effet de décompression qui permet aux véhicules de s'échapper en accélérant.

LEGENDE



Sens de perception



Front des élément de fermeture du paysage



LA ZONE D'ACTIVITE

Répartition - Accès

Au point le plus étroit entre route et autoroute, la Z.A aligne tous ses bâtiments, principalement côté nationale. Ceux-ci suivent le relief du terrain se retrouvant successivement en creux ou en élévation. Ce sont des cubes de tôle colorés et sans fenêtre. L'entrée se fait par la nationale. Elle est un peu rigide bien que large car elle est perpendiculaire à la voie (carrefour en T). La voie centrale de décélération pour accéder à la zone se matérialise par un simple tracé au sol.

Paysage local

C'est celui de la jonction entre la « vallée » et des coteaux du massif de Bages. Il se compose d'un espace viticole très ouvert et étendu, accompagné que quelques bois épars. Des mouvements de terrain issus du massif viennent empiéter sur la zone agricole. L'un d'eux accueille la Z.A. Cet accident volumique modifie momentanément le style du paysage mais en est surtout un révélateur pour l'automobiliste auquel il supprime la monotonie de trop grandes étendues.

Perception

Depuis la nationale par le sud

La vigne, à niveau avec la route dégage l'espace jusqu'à la Z.A. Le boisement placé avant joue un rôle de filtre partiel dans la perception des volumes et des espaces.

Au cours de l'approche le terrain est en montée, aussi l'horizon se limite à la route elle-même ainsi qu'au sommet du coteau de part et d'autre de la voie. La Z.A, en bordure de route et au sommet tient donc une place marquante et se repère de loin par les hangars volumineux et colorés.

Depuis la nationale par le nord

La route arrive de plus haut et plonge dans le paysage. Les quelques haies et plantations intercalées aux bâtiments filtrent faiblement les bâtisses. Dès Rocheigrise, les bâtiments

incarnent l'activité. Ils sont ponctuels mais saillants. La encore c'est la couleur vive et la position dominante de certains hangars qui les rend repérables. De plus des petits boisements collent la route du côté opposés. Ceux-ci bloquent la vue sur la « plaine » et dirigent donc le regard vers la Z.A.

En approchant, la Z.A. prend de l'importance. Elle expose les structures graduellement : les hangars se succèdent passant pour le premier d'un emplacement semi-enterré à celui de posé sur un piédestal pour les derniers. Les bosquets de résineux intercalés ne suffisent pas à leur intégration.

Les espaces naturels (secteur Nae) issus du massif de Bages et la plénitude des cultures viticoles réinvestissent ensuite le paysage jusqu'au hameau.

Depuis l'autoroute

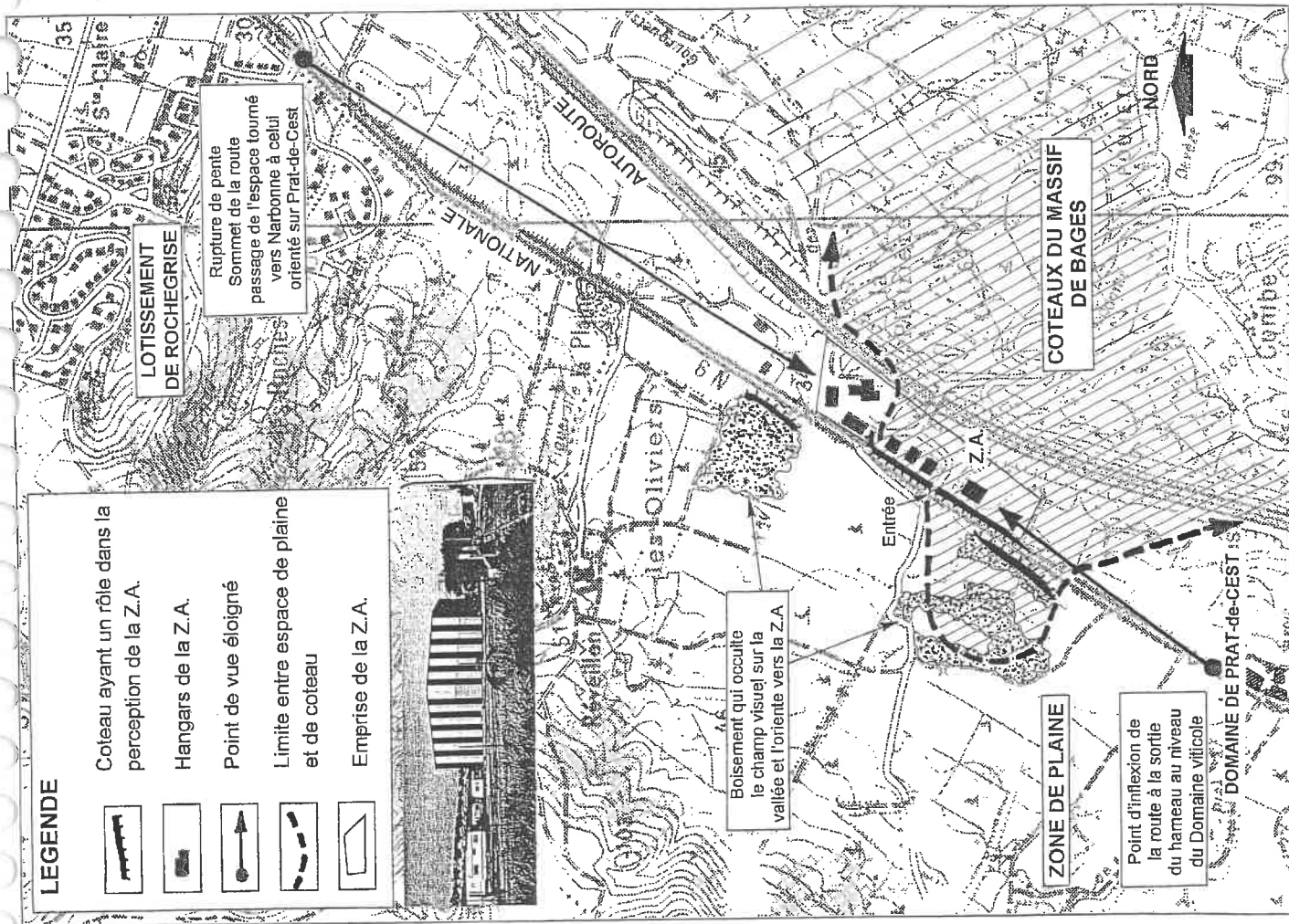
L'autoroute passe en décaissé de la Z.A et ses talus sont boisés. La vue des bâtiments est bloquée sauf en deux points sur les hangars de la SIVRN où à chaque extrémités de son terrain une dépression du talus ouvre au regard.

Caractéristiques négatives

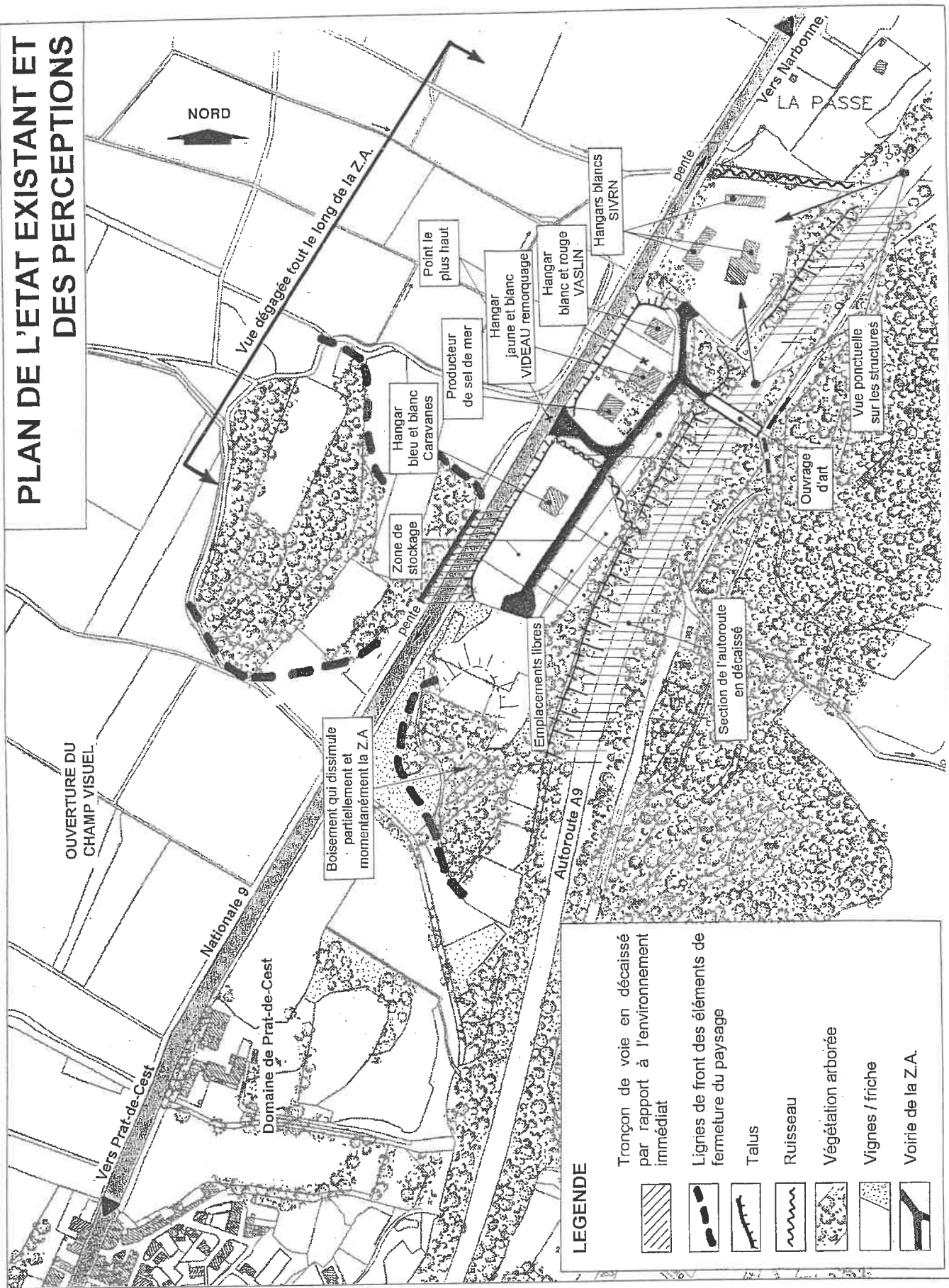
La plupart des terrains de la Z.A. sont surélevés par rapport à la route, par conséquent toute construction ou zone de dépôt en limite de talus agira en surplomb sur l'impact visuel et en amplifiera l'effet. De plus ce qui est actuellement vu correspond à l'arrière et aux côtés des bâtiments. Les espaces libres servent d'emplacement de stockage : caravanes, engins de chantier, camions, matériaux sont un supplément négatif à l'abord de la Z.A.

Caractéristiques positives

Les constructions arrières seront dissimulées par la première ligne de hangars et le modelé de terrain lui-même. Leur utilisation ne pose pas de problème paysager supplémentaire par rapport à la route car les parcelles se trouvent en retrait, donc visuellement mineures en comparaison de la ligne avant. Leur impact n'aura d'effet que sur l'ampleur générale de la zone en en augmentant la masse. Le paysage de la voie interne de la Z.A. et des talus donnant sur la nationale pourrait en atténuer l'effet.



PLAN DE L'ETAT EXISTANT ET DES PERCEPTIONS



LE SECTEUR Nac2

Entre hameau et secteur NAe



Etat existant

Situation et accès :

Cette zone s'appuie sur la nationale et englobe les bâtiments d'exploitation du domaine agricole de Prat-de-Cest. La partie de la langue de terre libre, placée en bordure de route (ouest), est clairement délimitée entre le Domaine agricole de Prat-de-Cest au nord et le bourg dense du hameau au sud. La partie « arrière » (est) se prolonge entre le tracé du ruisseau Mairai et un talus parallèle au sud. La station d'épuration termine le secteur au point bas.

Il n'y a pas d'accès direct bien défini, alors que le hameau s'en approche avec des impasses et qu'un chemin agricole en fait le tour par l'est et le nord.

Caractéristiques :

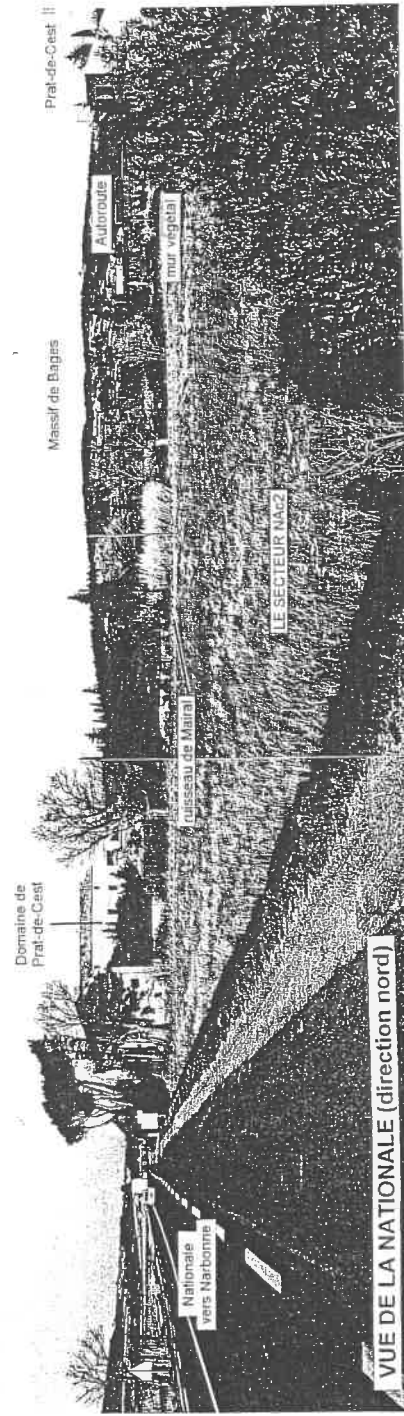
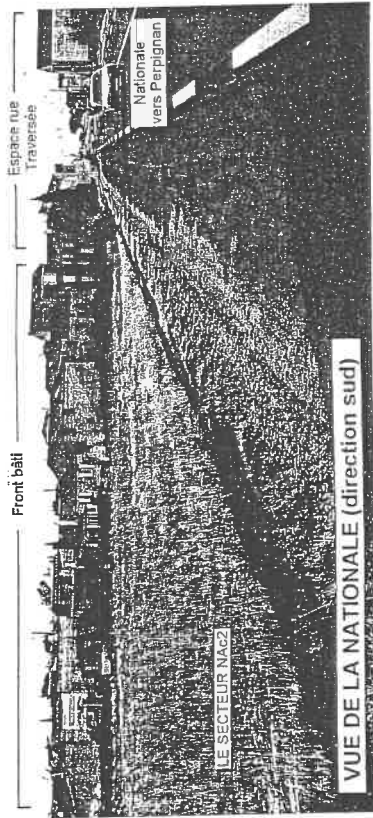
Chaque extrémité (est et ouest) est composée d'une voie de circulation à fort trafic. L'une (N9) touche le secteur et soumet donc la zone à la protection de l'aménagement Dupont ; l'autre (A9) surplombe le terrain à environ 125 mètres avant l'emprise du secteur.

Cette friche herbeuse est entièrement plate et dégagée, ce qui laisse toute liberté qu'en à son utilisation spatiale. La très légère pente dirigée vers l'est est régulière.

Les seules contraintes de terrain correspondent aux limites et à la zone inondable en bordure du ruisseau au nord qui impose un retrait de 7m de large. Le secteur n'est pas de niveau avec le hameau. Le dénivelé qui existe forme une série de talus dont il faudra tenir compte dans le schéma d'urbanisation.

Le dégagement du terrain permet de tous côtés le point de vue sur les bâtiments du domaine agricole, typique du département, ainsi que sur le front bâti linéaire du nord-ouest du hameau.

Les nuisances sonores bilatérales sont une caractéristique irritante. Il est pourtant à remarquer qu'en période estivale, le chant des cigales couvre par endroit le bruit.



Perception :

La vue du secteur se fait par les deux voies latérales et le chemin nord parallèle au ruisseau.

Depuis la nationale, l'absence de végétation et de constructions hautes, ailleurs que le long des limites perpendiculaires, ainsi que le léger contrebas (un petit mètre) rend la zone très clairement lisible dans sa totalité.

L'autoroute en situation très dominante, constitue à présent et durant un court tronçon placé dans l'axe, un belvédère sur cet espace. En effet, la végétation habituellement protectrice du talus de remblai est inexistante ; un incendie l'ayant mis à nu.

La différence de niveau qui sépare le secteur du hameau met ce dernier en surplomb. Les points de vue sont limités par le manque de commodité d'accès de la frange nord du hameau, mais la vue y est plongeante.

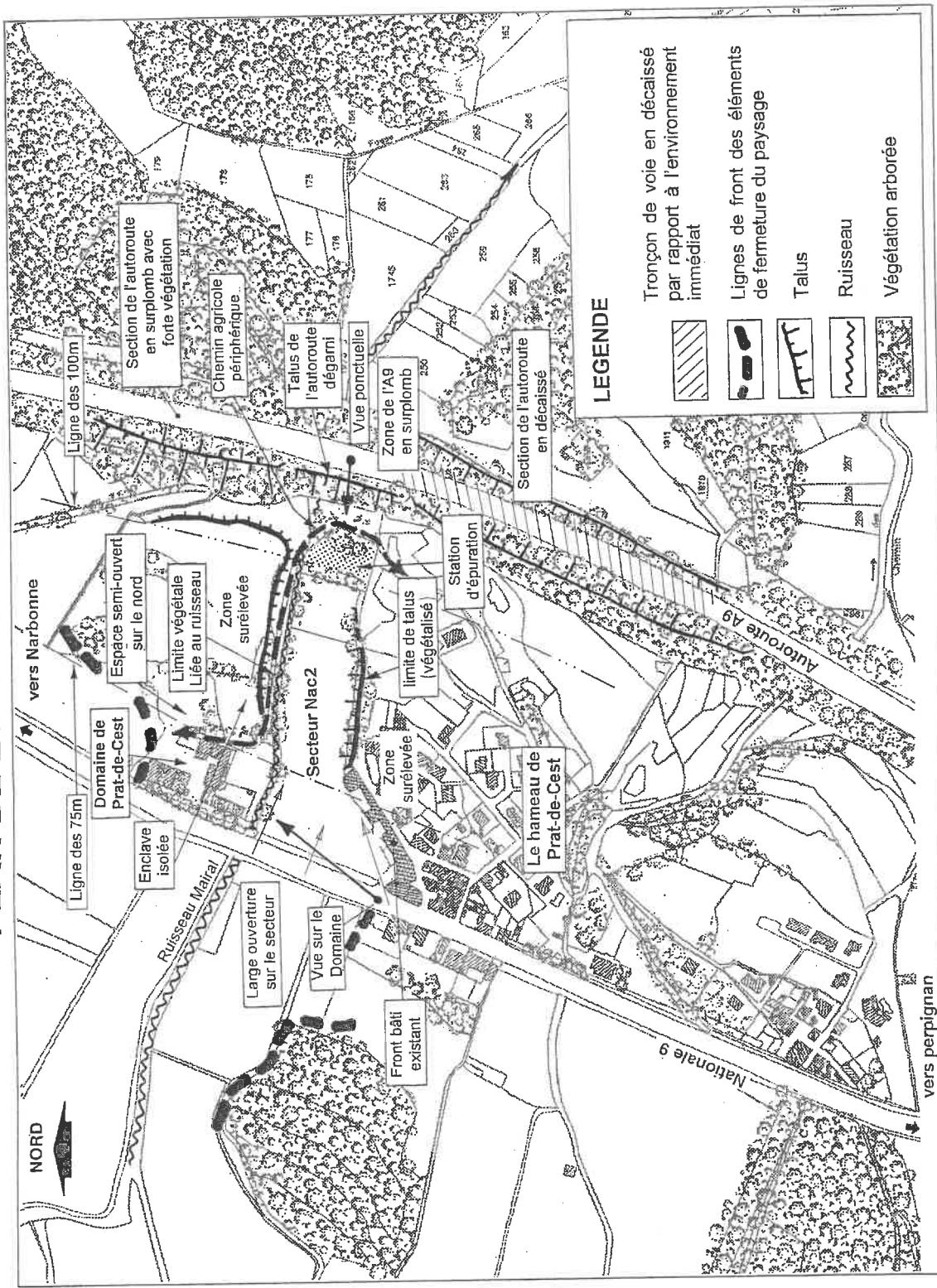
Impact

Le secteur est une zone naturelle destinée à l'ouverture à l'urbanisation. Les plus forts impact sont là encore liés aux voies à grande circulation.

Pour l'autoroute, l'impact dépend entièrement de la qualité d'aménagement de son talus de remblai (propriété d'ASF) ; puisque celle-ci domine nettement le site. Il en va de même pour la zone tampon constituée de la station d'épuration et de la zone de recueillement des eaux contre le talus autoroutier.

Le reboisement du talus fermera la trouée mais restera un écran fragile. Il peut être conforté entre la limite ASF et la station d'épuration ainsi que sur ses abords par la densification de la végétation de grand développement. Ce dernier n'aura cependant pas d'effet sur le bruit.

PLAN DE L'ETAT EXISTANT ET DES PERCEPTIONS



Depuis la nationale, toute intervention aura un impact marquant sur la perception du hameau et du bâtiment d'exploitation agricole en raison de l'ouverture du secteur sur la route.

Si le recul des 75 mètres est maintenu (1) le hameau se retrouvera avec un espace en friche car difficile d'exploitation. Le hameau renforcerait aussi son manque d'unité et de lisibilité.

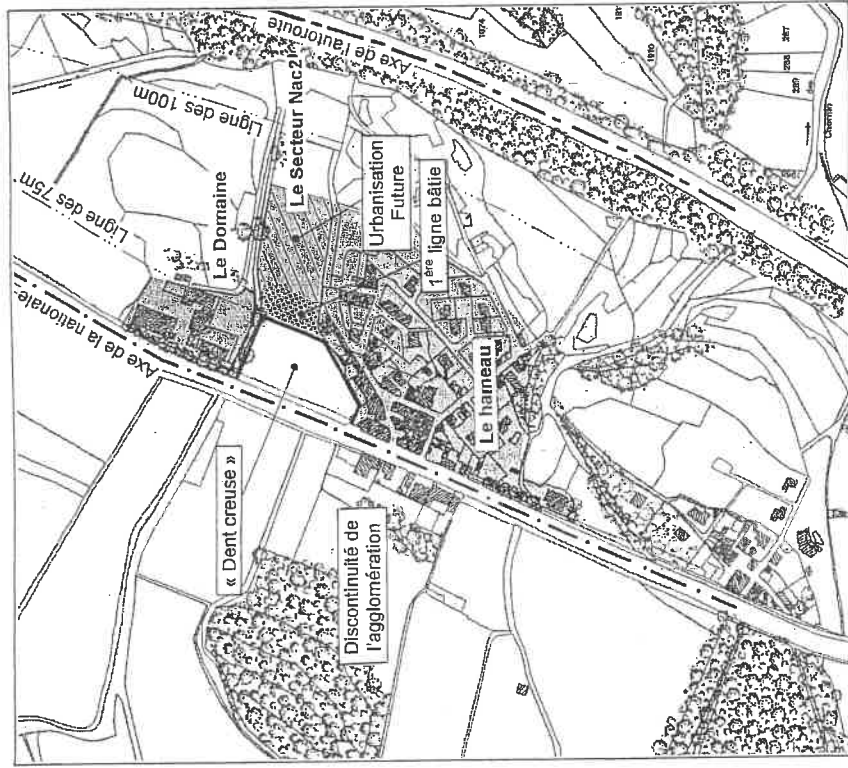
Si l'urbanisation touche la route (2), la sensation de traversé urbain sera prolongée d'autant : l'agglomération prendra de l'importance en longueur ; l'effet anecdotique de la traversée actuelle s'effacera partiellement. Mais les bâtiments du domaine ont le style de ceux du département, il serait dommage de les fondre dans l'agglomération. Il devrait être conservé une certaine aération afin de lui garder son impact rural positif pour l'image de la commune.

En ce qui concerne le hameau, l'urbanisation nouvelle ne peut l'influencer que par des bâtiments plus haut que ceux existants en première ligne ou, par leur fonction centralisatrices (commerces ou entreprises, locaux communaux, hôtellerie...).

Par contre l'aspect des toitures donnera l'image du nouveau secteur puisque la vue depuis le hameau est plongeante.

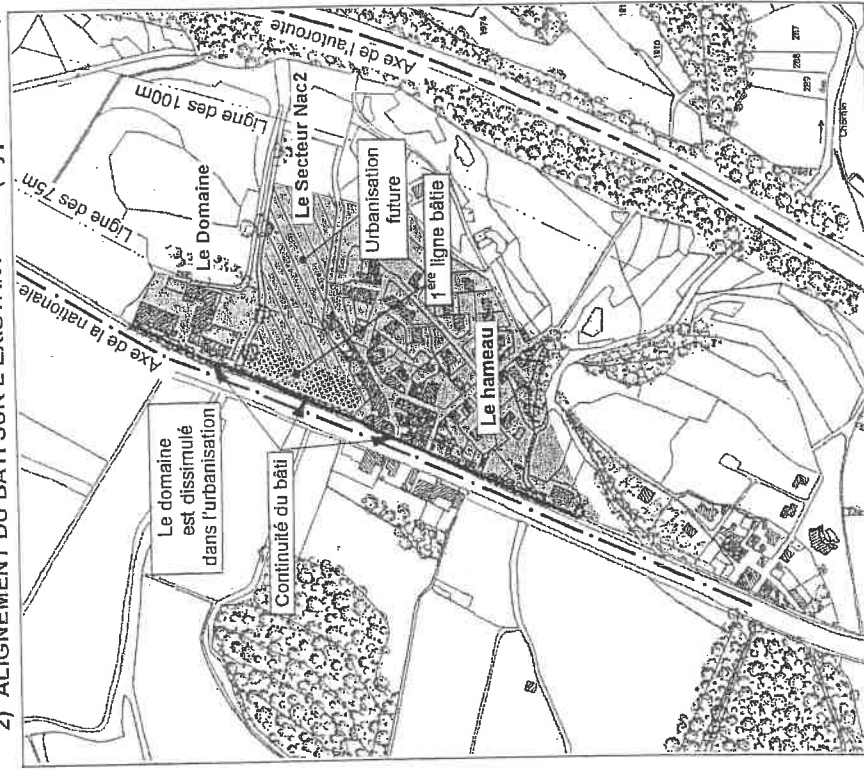
Comme la croissance du hameau s'est opérée vers le sud-est, celui-ci tourne actuellement le dos à cet espace. Une urbanisation de la zone devra faire en sorte de modifier cette physionomie pour ouvrir les quartiers de l'un à l'autre.

Les contraintes d'organisation seront liées à l'urbanisme du bourg et aux priorités de communication données aux aménagements futurs. En effet, différentes possibilités de liaisons sont envisageables à partir des rues existantes du hameau.



1) MAINTIEN DU REcul DES 75M

2) ALIGNEMENT DU BATI SUR L'EXISTANT (hypothèse A)



Intégration au site

Objectifs :

- 1) Protéger le secteur par rapport aux voies à grande circulation.
- 2) Permettre la continuité du tissu urbain existant et éviter l'exclusion du nouveau quartier.
- 3) Conserver l'image rurale du hameau, autant de l'extérieur (vue de la nationale) que de manière interne.
- 4) Favoriser ou faciliter les échanges route/hameau.

Principes :

- 1) L'urbanisation est concevable dans la mesure où elle se défendrait elle-même, de manière à créer un nid central protégé. La construction d'une deuxième barre continue, en avant de celle existante, placée contre la route, (Hypothèse A : voir page précédente, schéma 1) constituerait un écran phonique à l'espace arrière. Elle deviendrait le prolongement de « l'espace rue ». La traversée urbaine en serait triplée par implication des bâtiments du domaine agricole dans la continuité bâtie.

- Cette hypothèse trouverait tous son sens si l'autre côté de la route était aménagé de façon à faire un contre poids volumique et créer un couloir visuel. Celui-ci canaliserait l'attention et favoriserait le ralentissement. De même cet aménagement, qui peut être un alignement d'arbres de haut jet, préparerait à distance à l'entrée en agglomération par le contraste entre l'espace ouvert et le rétrécissement perceptible dès le domaine agricole.

- Le traitement de la traversée est également à soutenir dans l'autre sens jusqu'au goudet des Vacquiers. Ceci donnera une unité à toute la traversée qui sera mieux compréhensible comme espace à vitesse réduite d'un bout à l'autre.

- Accompagnée d'un éclairage de la voirie sur toute la longueur de traversée, l'effet nocturne sera semblable.

- 2) Le fait de créer un écran à la nationale permet de projeter un système d'urbanisation arrière différent de la première ligne, plus en rapport avec la zone de logement individuel du hameau. Ainsi la continuité de l'urbanisation et du réseau de circulation dans une cohérence d'habitat facilitera l'unité générale et donc l'intégration du nouveau quartier.

- Le prolongement des voies existantes et le raccordement à la nationale faciliteront les échanges. Il est important de les concevoir également en fonction de la zone Nae limitrophe qu'il serait logique d'introduire dans le système urbain. Cependant un traitement de la largeur des voies, de leur revêtement, de leurs accotements marquera la différence de lieu.

- 3) Le quartier projeté s'efforcera de relier les voies existantes du hameau à son système interne de circulation. Le système d'îlots irréguliers, en partie liés au relief, est à perpétuer.

- Les liaisons piétonnes sont importantes pour les habitants d'une commune; leur tracé sera suivi et facile d'utilisation.

- Le traitement des rues à intérêt à conserver le type local, par des rues assez étroites, sans trottoir ou à trottoir sans délimitation trop marquée de la chaussée. Le choix de gravillons clairs pour le revêtement donnera l'aspect d'un chemin en contraste avec les voiries traditionnelles. Il sera le repère de l'espace de résidence en opposition à celui d'activité de la zone Nae et de la nationale.

- Les murets séparateurs de faible hauteur (60 cm) et les clôtures végétalisées pérenniseront l'effet rural, surtout si un parement de pierre apparentes s'impose sur tout le quartier.

- Le long de la nationale, les bâtiments accolés entre eux auront à trouver un rythme d'ouvertures et de détails commun et cohérent de l'un à l'autre. Les façades seront planes, simples sans décrochement entre les étages. L'aspect général s'inspirera des bâtiments qui les encadrent

(habitat de « l'espace rue », cave et château du domaine).

- Les toitures en tuiles canal de terre cuite s'imposent. Les façades auront une finition en enduit lissé dans une gamme d'ocres jaunes, certaines (par exemple des pignons) traitées en pierres apparentes contribueront à la ruralité du hameau.

- Une répartition selon un COS proche de 0,3 comprenant des bâtiments de un à deux niveaux n'exclut pas l'établissement de petits immeubles à plusieurs logements.

- L'ensemble formé par le domaine des Prat-de-Cest contribue à l'image positive du hameau : un angle de vue d'une profondeur légèrement inférieure à l'actuelle pourrait être conservé (Hypothèse B : voir schéma page suivante). Le front de construction viendrait alors s'aligner sur celui existant qui formerait le nouveau cône de vue sans appauvrir les principes précédemment exposés. Ce projet soutiendrait l'idée d'un mouvement général du hameau vers la zone Nae dans un but de cohésion. Le domaine deviendrait le pivot de l'extension à engager. L'espace libre dégagé entre domaine et front bâti pourrait servir à la mise en place d'un carrefour d'entrée du hameau par ce secteur.

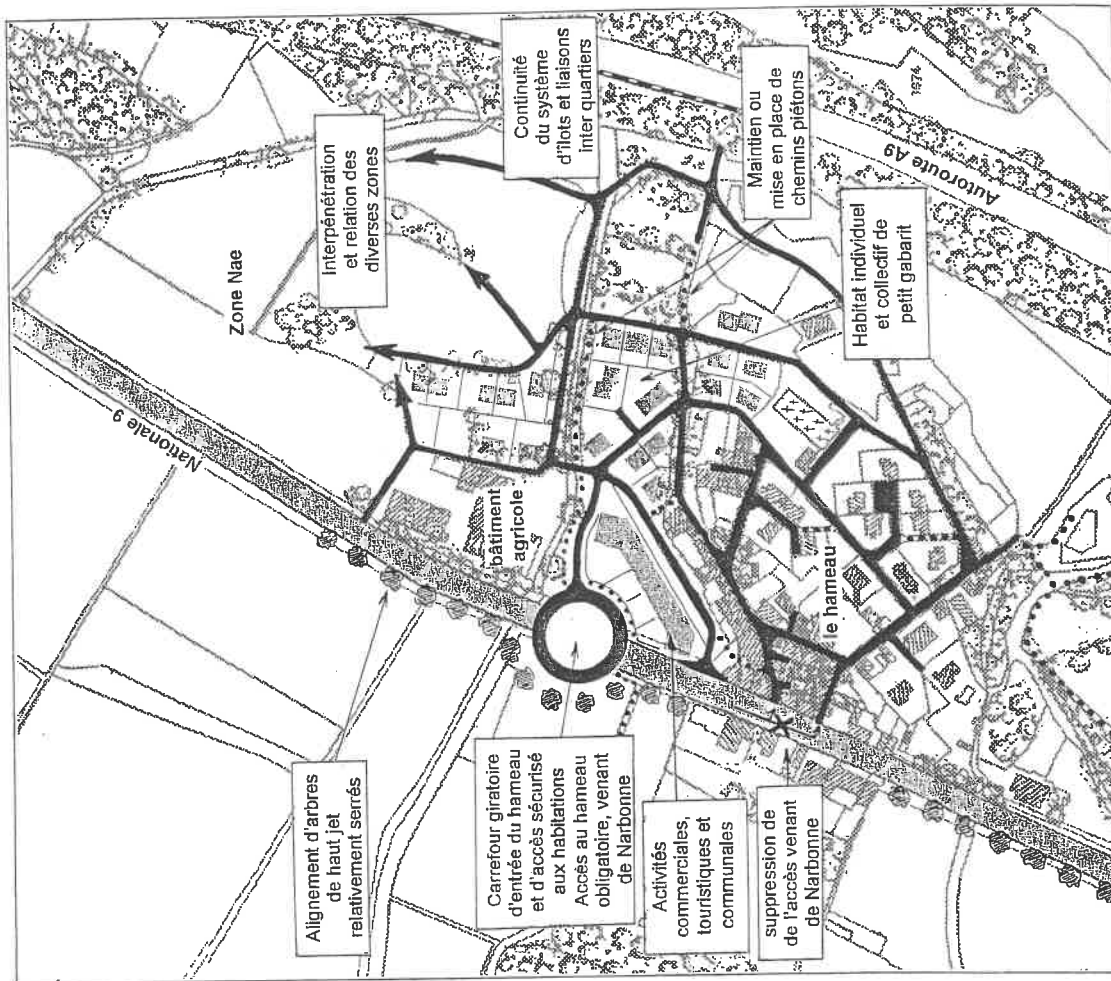
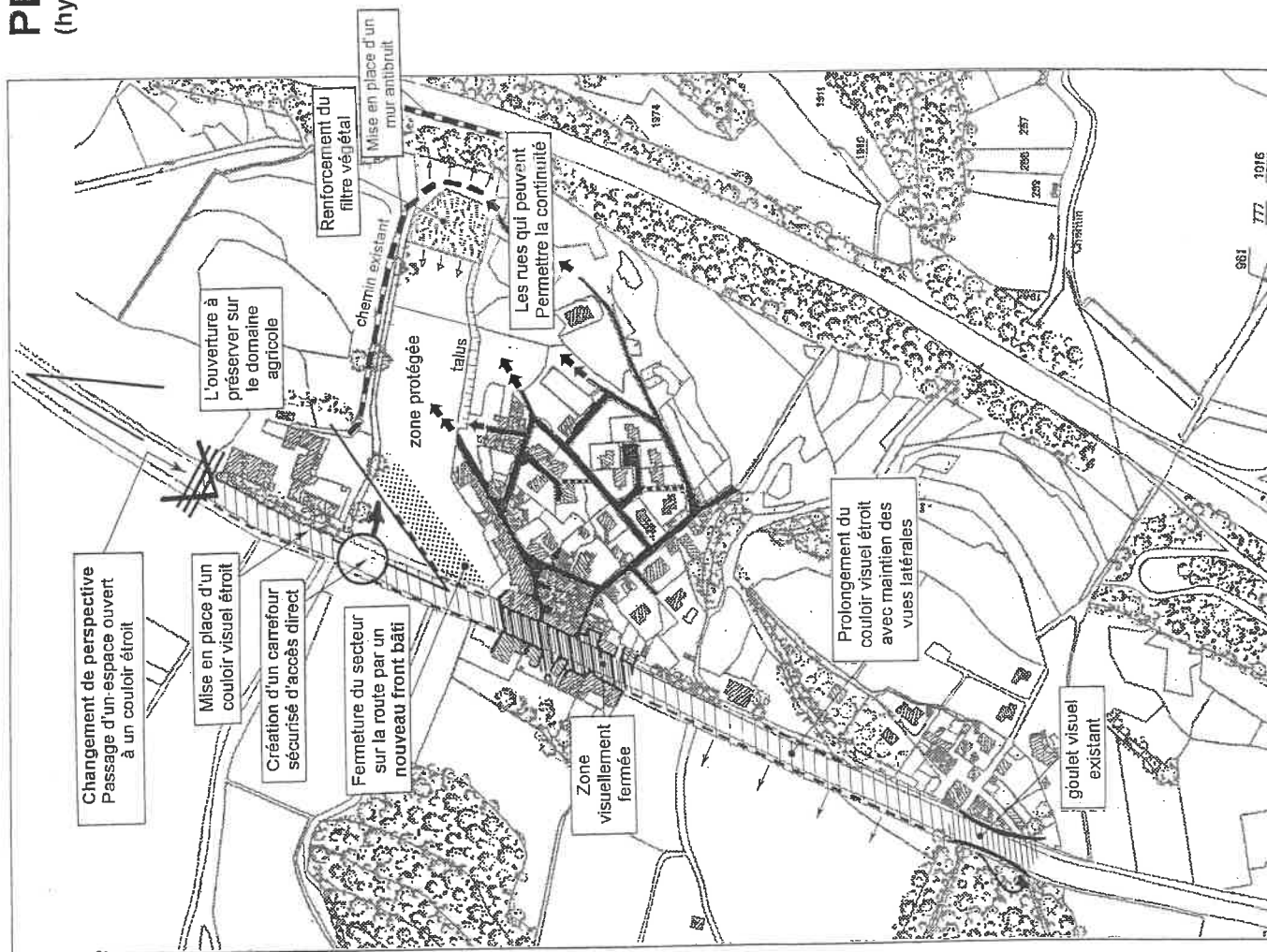
- 4) D'ailleurs le passage du hameau à la nationale et vis-versa pose problème. L'aménagement peut contribuer à l'amélioration de l'accès au hameau. Le principe du carrefour giratoire à fait ses preuves. Il représente de plus en plus les portes de la ville moderne. Le ralentissement obligatoire, le changement de direction, le soin apporté à son espace central et ses abords, sont autant d'éléments compris et reconnus comme le début des zones urbanisées. La mise en place d'un rond-point au pied du secteur Nac2 peut constituer un accès facile, une signalisation inmanquable du hameau et le début d'une zone à vitesse réduite en venant de Narbonne.

- La hiérarchisation des voies et leur diminution progressive vers les habitations permet un repérage instinctif des types de lieux.

PRINCIPES GENERAUX

(hypothèse B)

EXEMPLE D'AMENAGEMENT ET DE CIRCULATION



LE SECTEUR Nae



Etat existant

Situation et accès :

Quatre entités délimitent la zone d'étude du secteur NAE :

- 1- La zone d'activité économique au nord,
- 2- Le hameau, au sud. Il comprend le Domaine de Prat-de-Cest et le secteur à urbaniser en zone NAc2
- 3- La nationale N9 à l'ouest,
- 4- L'autoroute A9 à l'est.

Le système de circulation qui couvre cet espace se limite à quelques chemins agricoles permettant l'accessibilité des terrains exploitables. Leur connections à la route sont particulièrement discrètes. Celui du sud permet de passer du hameau au secteur NAE sans utiliser la nationale 9, il suit le ruisseau Mairal et se divise pour accéder aux diverses vignes de la partie sud du secteur.

Il peut être considéré comme une veine de répartition d'un futur système de circulation entre zone NAE et NAc2.

Caractéristiques :

Nous avons vu que le secteur correspond à la rencontre de deux reliefs aux pentes contradictoires. Ce relief tient une grande place, puisque sans être important, il varie rapidement et irrégulièrement. Il façonne donc le secteur en petites unités, Collines, vallons, plateaux, terrasses se répartissent aléatoirement la surface.

La culture viticole plaque sur ce terrain des tracés géométriques qui induisent talus et murets de soutènement.

- Le premier système cloisonne le terrain par une différence de niveau brutale, mais aussi par la ligne arborée qui l'accompagne et qui limite la vue.
- L'autre marque le site de ligne blanches structurantes. Il met par contre en relation les surfaces cultivées qu'il soutient, avec les autres espaces ouverts, réalisant une continuité visuelle. Toutes ces vignes constituent l'essentiel des zones visuellement dégagées. Certaines

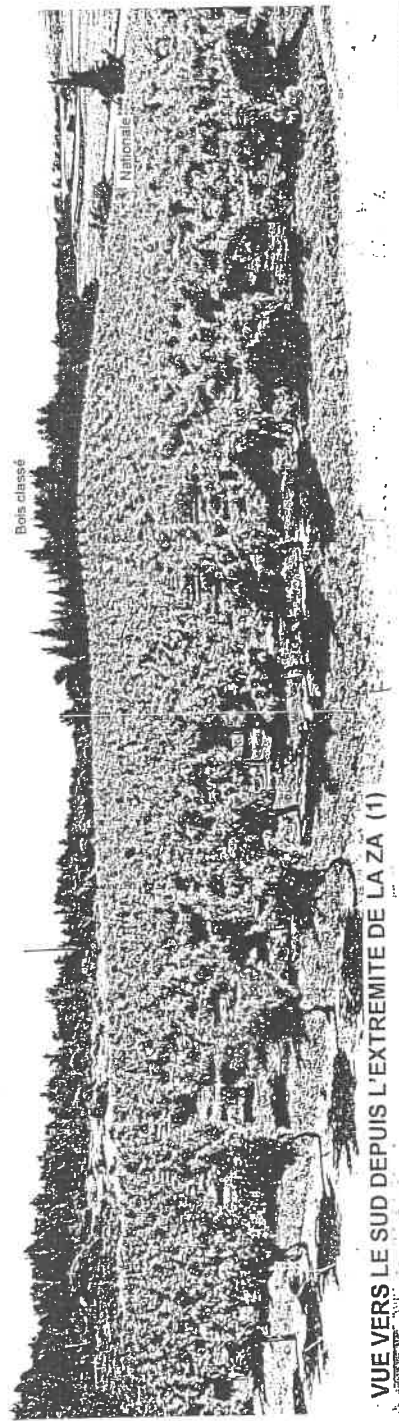
sont transformées en friches herbueses. L'association des deux offre le recul nécessaire pour apprécier les modelés du terrain et les divers boisements de pins.

Un ruisseau coupe en biais le secteur d'étude, uniquement dévoilé par la ripisylve qui l'accompagne. Celle-ci diffère des

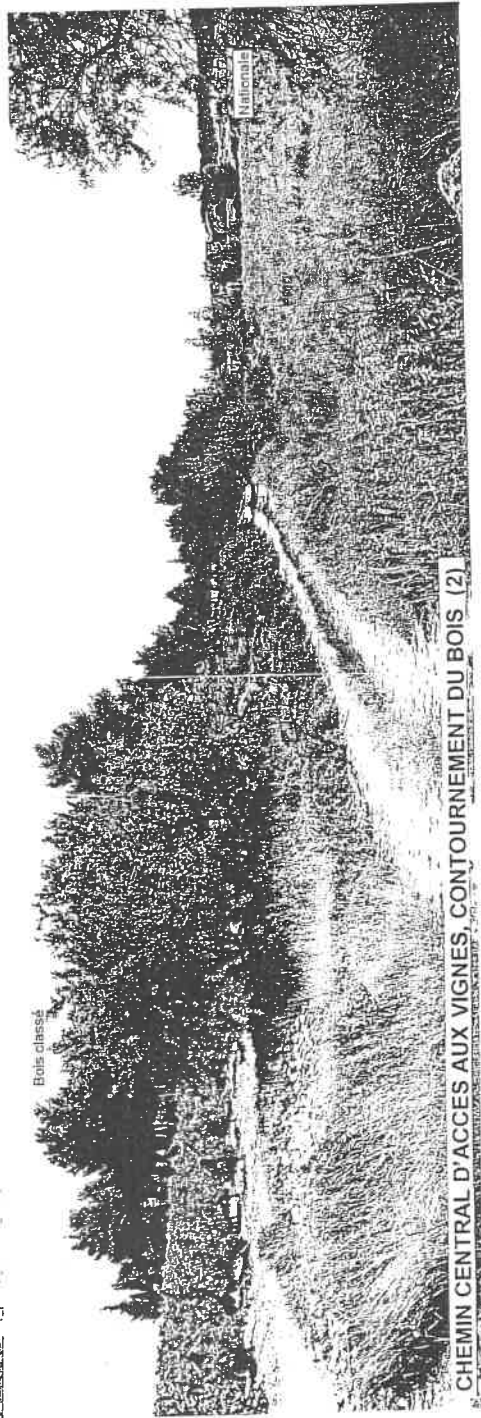
boisements car elle se compose d'un assortiment de feuillus et d'arbustes qui ont spontanément colonisé les berges. Cette ligne interrompue intervient peu dans le cloisonnement de l'espace, mais cadre la vue du Domaine.

PLAN DE L'ETAT EXISTANT

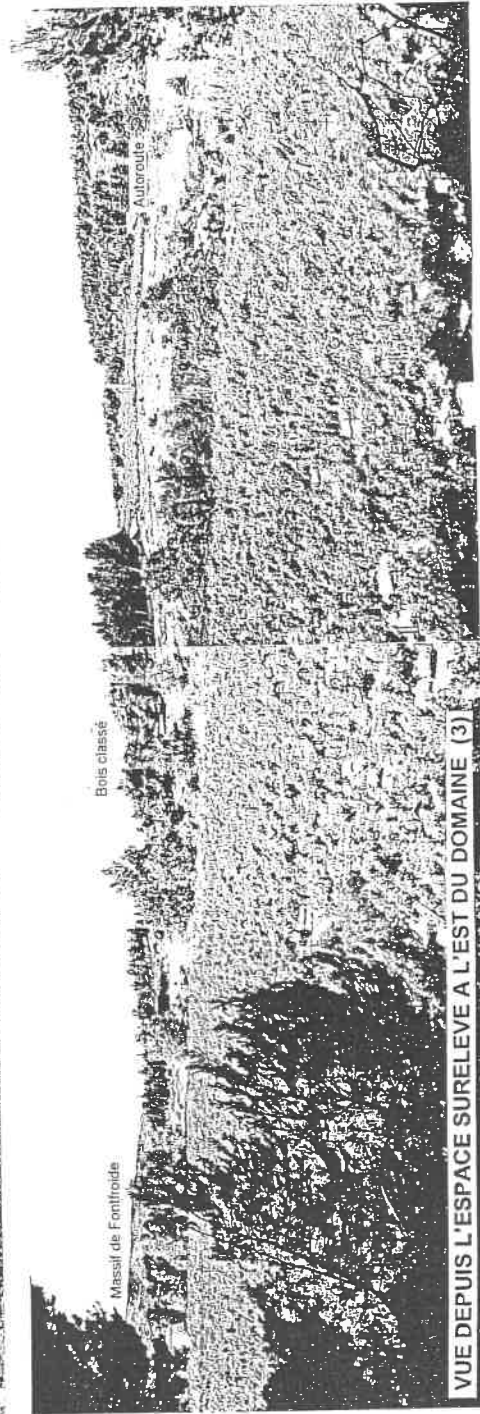




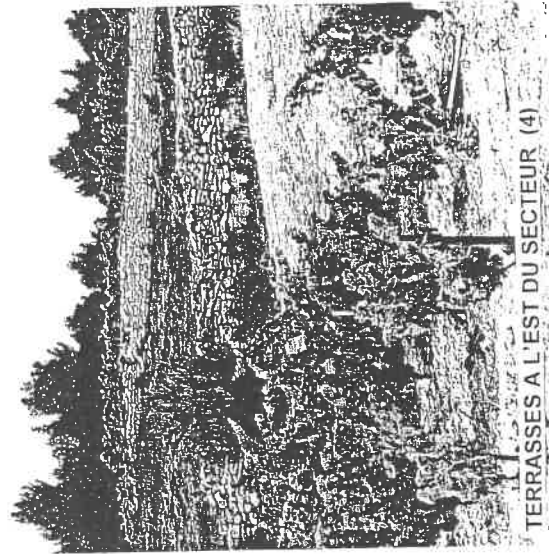
VUE VERS LE SUD DEPUIS L'EXTREME DE LA ZA (1)



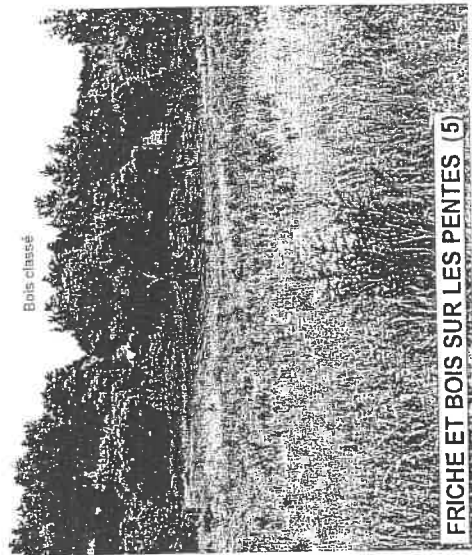
CHEMIN CENTRAL D'ACCES AUX VIGNES, CONTOURNEMENT DU BOIS (2)



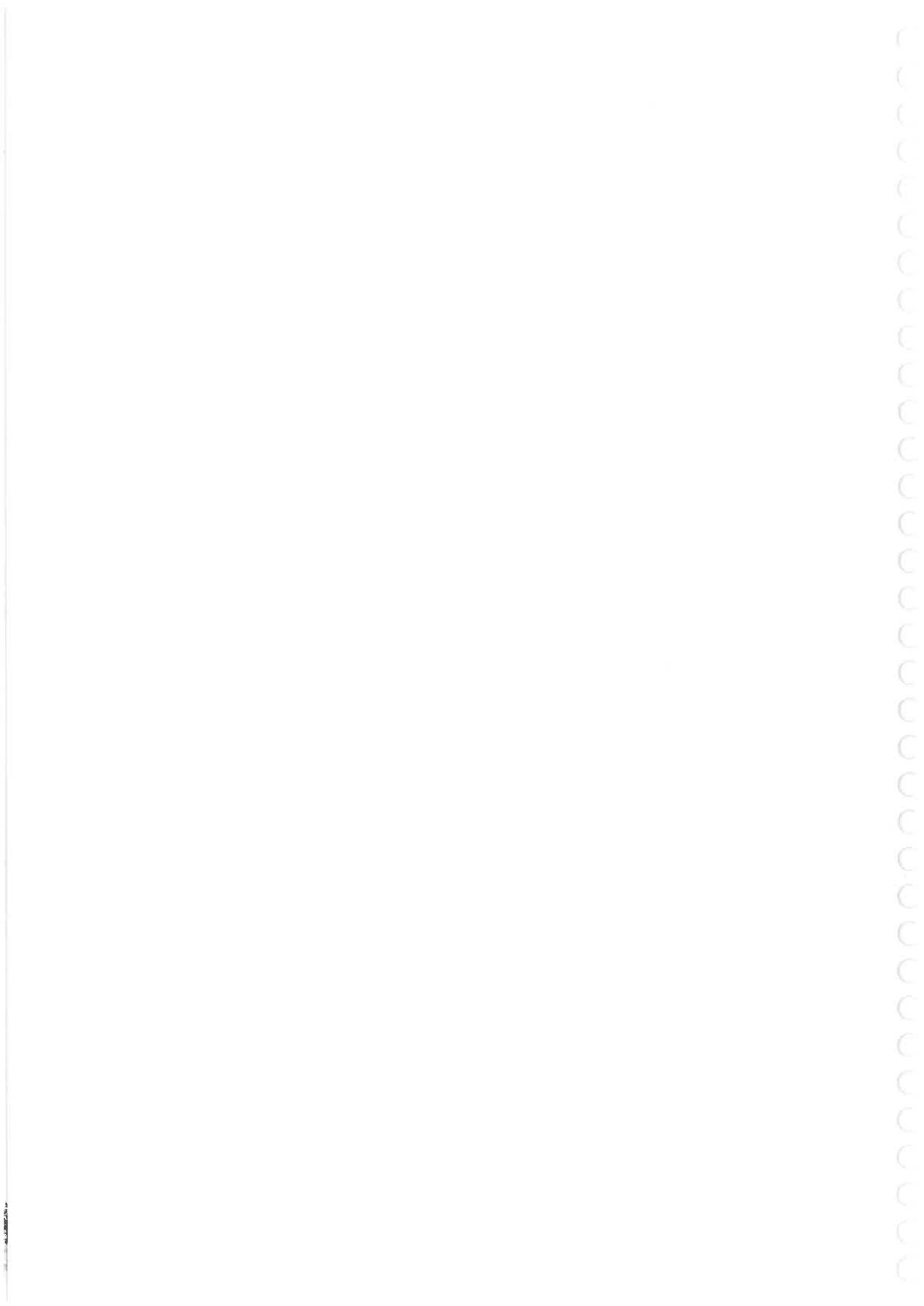
VUE DEPUIS L'ESPACE SURELEVE A L'EST DU DOMAINE (3)



TERRASSES A L'EST DU SECTEUR (4)



FRICHE ET BOIS SUR LES PENTES (5)



Perception :

Le jeu des volumes expose inégalement l'ensemble de la zone.

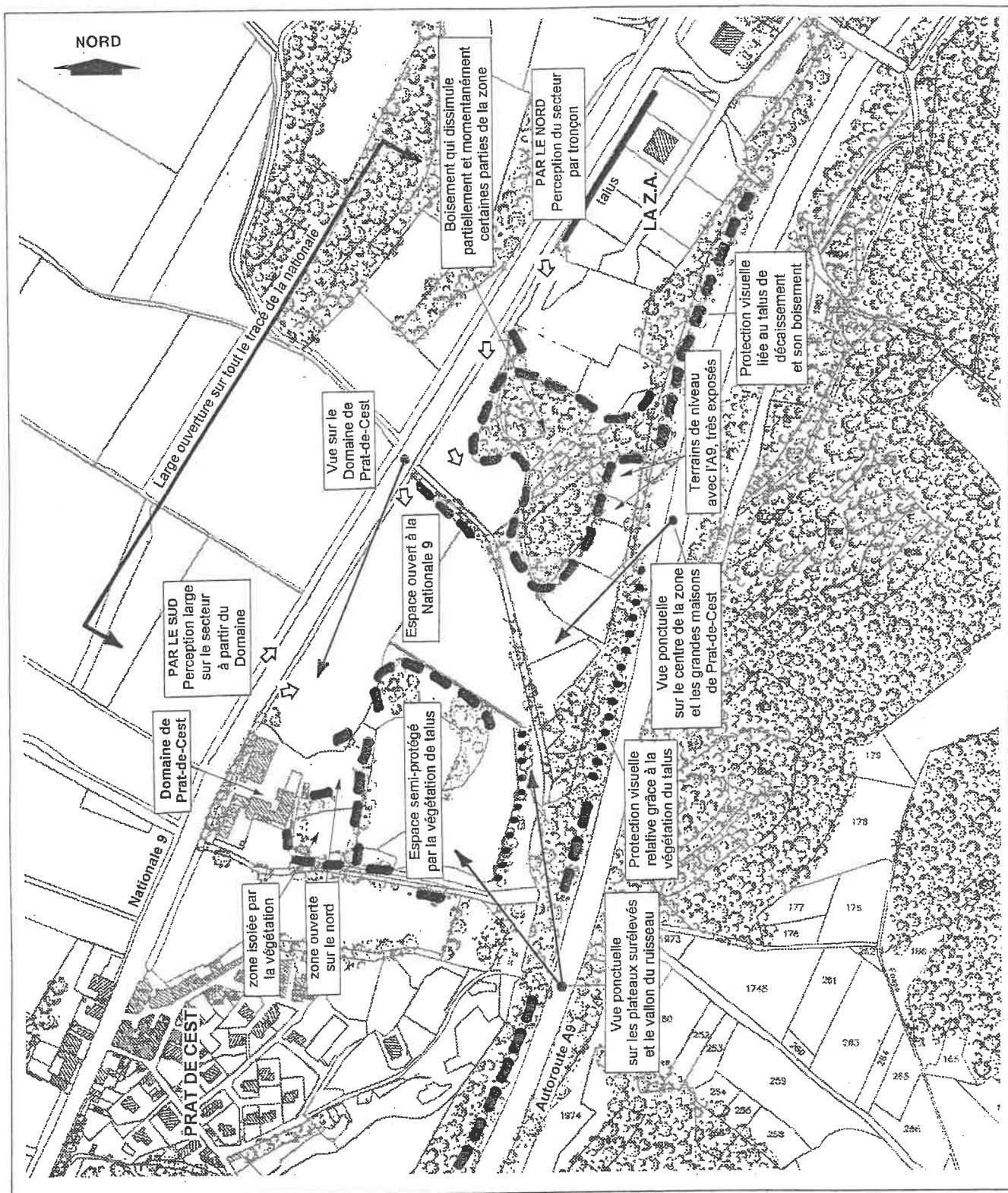
Par la nationale : Une bonne moitié du terrain est fortement perceptible et toute la bordure proche de la route se présente directement au regard. Cette totale ouverture du premier plan laisse deviner les zones reculées du côté de l'autoroute. Les pentes issues du massif de Bages se montrent à la route dans un sens comme dans l'autre de la circulation. Ils forment par endroit écrans, d'autant plus lorsqu'ils sont boisés. Les espaces dissimulés le sont donc, soit par le boisement en premier plan, soit parce qu'ils se trouvent sur une pente inverse dirigée vers l'autoroute.

- En venant de Narbonne, le paysage de la Z.A. est un cap. Le secteur se dévoile par phases. Au niveau du ruisseau l'ouverture visuelle s'étend largement sur les côtés avec en point de mire le Domaine de Prat-de-Cest. Il dissimule encore le hameau qu'il annonce pourtant. Le point de vue est intéressant et plaisant. Il serait à respecter dans la future urbanisation.

- Par le sud, c'est le Domaine qui fait la vraie coupure entre l'agglomération et la paysage agricole. C'est à partir de là que le point de vue du secteur Nae est le plus complet. L'orientation générale des plans successifs y pourvoit par leur oblique.

De l'autoroute : Même si l'autoroute passe en surplomb sur une grande longueur du secteur, son talus est bien végétalisé ce qui empêche une vue directe et trop franche. La vue est donc assez limitée, dans l'état actuel de son occupation, mais l'espace reste sensible en raison des points de vue en surélévation. Ceux-ci sont localisés et orientés (voir plan), mais ils plongent et couvrent de ce fait de longues plages du secteur. Les écrans végétaux sont de plus très fragiles. Cette protection doit être considérée comme provisoire.

Certaines parcelles accolées à l'autoroute et pratiquement de niveau sont, elles, fortement exposées.



Le grand déagagement des espaces libres de la zone Nae soulève le problème de l'impact des futur aménagements sur le paysage. Comme la perception est largement ouverte sur le secteur, l'impact sera d'autant plus important que l'urbanisation sera allongée en premier plan, volumineuse et rapprochée de la route (c'est la principale ligne de perception, car la plus longue).

- L'image rurale passe en partie par le Domaine de Prat-de-Cest et ses cultures car ils donnent le premier point de vue du hameau par le nord. C'est de plus le plus positif. Un cône de vue serait donc à maintenir en cas de progression de l'urbanisation dans ce sens.

- Le relief mouvementé et cloisonné de certaines parties de la zone est lui aussi un atout qui peut jouer en faveur de l'intégration s'il est utilisé dans ce but.

- Une extension de l'urbanisation vers le nord peut également mieux faire appréhender la traversée du bourg dans le sens nord-sud, en allongeant l'emprise construite découverte en amont du tronçon urbain. Il suppose une progression et l'aménagement du site comme de la voie routière en conséquence. Il pourrait alors participer aux moyens suggestifs permettant d'augmenter la sécurité de la traversée du hameau.

Intégration au site

Objectifs :

- 1) Respecter au mieux le site et valoriser l'image rurale du hameau,
- 2) Suivre une continuité dans le tissu urbain,
- 3) Participer à la sécurité des accès et de la traversée,
- 4) Annoncer l'agglomération et progresser vers une urbanisation dense,
- 5) Minimiser l'influence entre autoroute et hameau.

Principes :

- 1) A l'est de la zone d'étude, la ceinture formée d'une part par les boisements successifs, d'autre part par le relief naturel et induit par l'autoroute peut être utilisée pour cadrer l'urbanisation jusqu'à lui donner son mode d'organisation. Il suivrait donc approximativement un arc de cercle autour du Domaine de Prat-de-Cest. Celui-ci deviendrait une sorte de nœud symbolique au centre du hameau.

- Dans le même but, le point de vue que l'on a du Domaine depuis la nationale sera respecté en interdisant toutes constructions dans le cône de protection. Celui-ci est à élargir à la presque totalité de la parcelle de vigne pour entretenir la cohérence agricole. Le point de base de ce champ visuel coïncide d'ailleurs avec la fin de la ligne de force virtuelle de la ceinture volumique.

- Les haies et la végétation de talus ainsi que les talus eux même sont importantes dans la perception des espaces, elles sont à conserver sur les plus longues distances. Leur valorisation passe par un aménagement de leur pente (soutènement ou contrôle des inclinaisons) et une plantation complémentaire plus florifère suivi d'un entretien régulier en zone urbanisée.

- 2) La mise en place de circulations suivies mettront en relation tous les quartiers anciens ou récents du hameau. Elles sont

à hiérarchiser pour bien différencier zone de passage (liaison N9-hameau ; quartiers) et de commerces de celles de résidence plus calmes.

- Afin d'être dans la continuité, le développement pérennisera le système d'îlots de taille réduite (plus ou moins importante selon leur destination) et façonnées en fonction des aléas du terrain. Le parcellaire, les limites et points de cloisonnement constitueront un fond de plan pour la trame viaire urbaine.

- Comme les circulations, l'envergure des d'îlot et des constructions suivront une progression. Les constructions seront à définir en fonction, non pas de leur hauteur totale, mais plutôt d'une ligne altimétrique maximum. Les bâtisses placées en points bas subirait moins de contraintes que celles placées à une altitude supérieure. Les secteurs sont donc à définir en fonction de la topographie.

Par exemple : Pour la zone surélevée à l'est du Domaine, la ligne passant au tiers supérieur de la cave du Domaine représenterait la ligne supérieure autorisée. Il permettrait de ne pas concurrencer les volumes du Domaine qui resterait le point fort de la première image du hameau, vue par le nord. (Sert aussi au point ③)

- Les quartiers de résidence pourront se regrouper en petites unités autour d'impasses. Mais un réseau piétonnier doit ignorer les limites et mettre en relation tous les espaces sans contraintes ou surlongueur.

- 3) L'extension de l'urbanisation redimensionnera le bourg et donc sa perception globale.

- L'aménagement de carrefours avec la nationale participera à l'appréhension du paysage urbain et donc à l'appréciation de son environnement proche (notamment urbain). Il servira à traiter de manière à sécuriser à la fois l'échange hameau-nationale et la traversée du hameau par cette nationale (giratoire, échangeur...).

Pour ce faire un nombre de carrefours restreints est nécessaire pour limiter les

risques liés aux croisements et changements de direction, et pour rendre la lisibilité de l'environnement la plus claire possible.

Ils sont à répartir afin de desservir un grand nombre de secteurs et à organiser l'approche du hameau. Il permettront d'imposer un ralentissement et s'implanteront entre des tronçons courts, pour la maintenir. (voir plan et séquences de la traversée, pages suivantes)

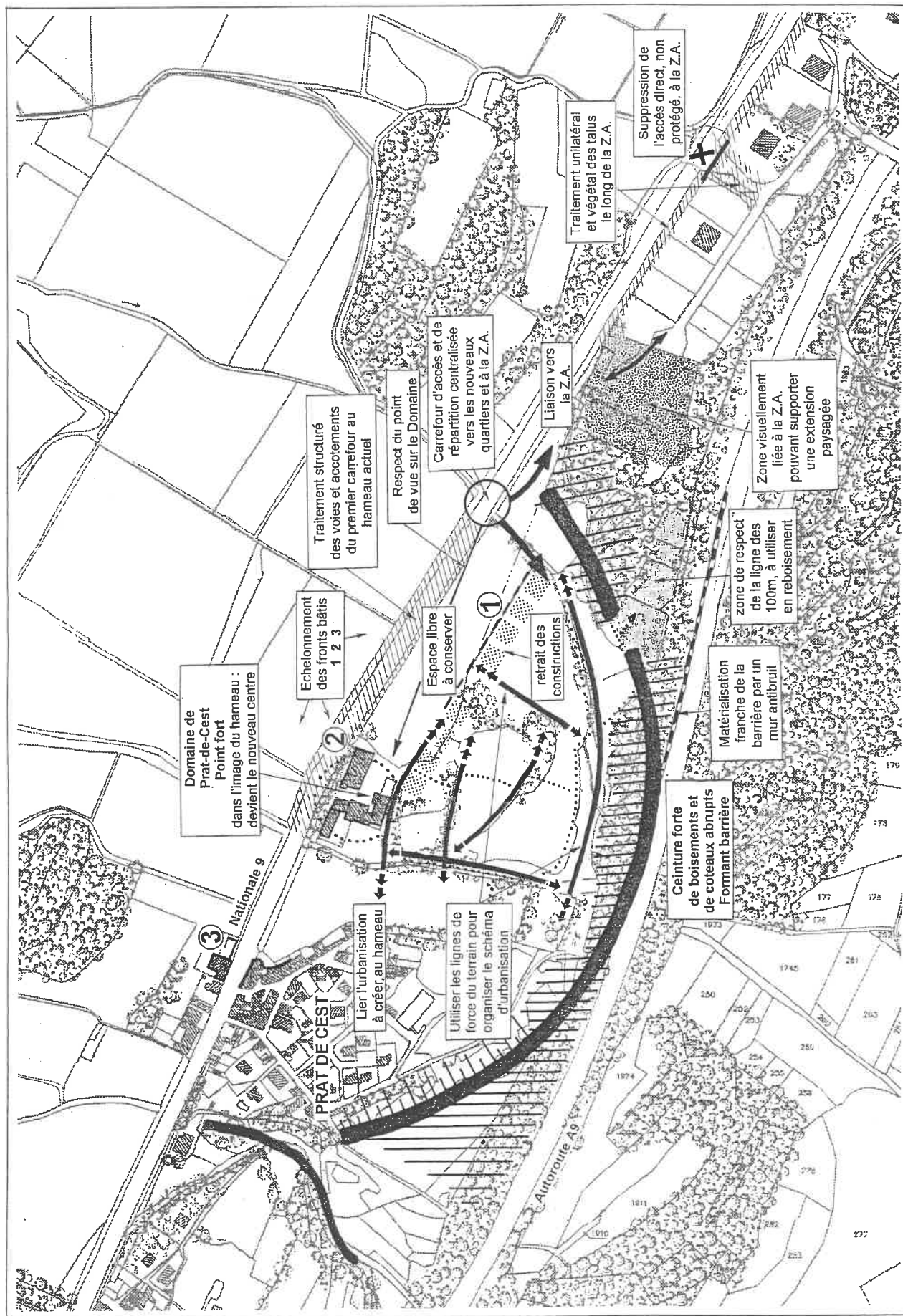
- 4) Les carrefours organiseront la transition entre ville et campagne et créeront des séquences dans le parcours de la trame urbaine.

L'arrivée sur l'urbanisation sera mieux appréhendée si les constructions se rapprochent progressivement de la voie. Le respect d'une bande de recul inconstructible, entre le chemin d'accès central et le Domaine, est donc utile pour repousser les premiers bâtiments vus. Cet éloignement de la première ligne construite contribue à annoncer sans brutalité le bourg.

- 5) Si l'urbanisation comporte de l'habitat, un traitement antibruit s'impose en limite de la voirie de l'autoroute puisque celle-ci est en surplomb de la zone et de plus adossée à un coteau descendant vers le secteur. La totalité du secteur NAE et concerné comme le secteur NAC2.

Un mur antibruit aura multiples fonctions : Outre l'action antibruit, il réalisera une protection visuelle et un écran contre le feu des boisements de talus. Les automobilistes resteront, pendant le passage du massif de Bages, dans une goulotte visuelle pour déboucher sur les étangs au lieu des toitures du hameau. Les occupants du hameau percevront moins le passage incessant de véhicules au dessus de leur tête (acoustiquement et visuellement). Les risques liés aux imprudences des automobilistes franchiront plus difficilement l'emprise de la voirie. Dans ce cas la ligne de recul des 100m peut être abaissée dans les espaces ne se trouvant pas trop proches en hauteur de l'autoroute.

PRINCIPES GENERAUX

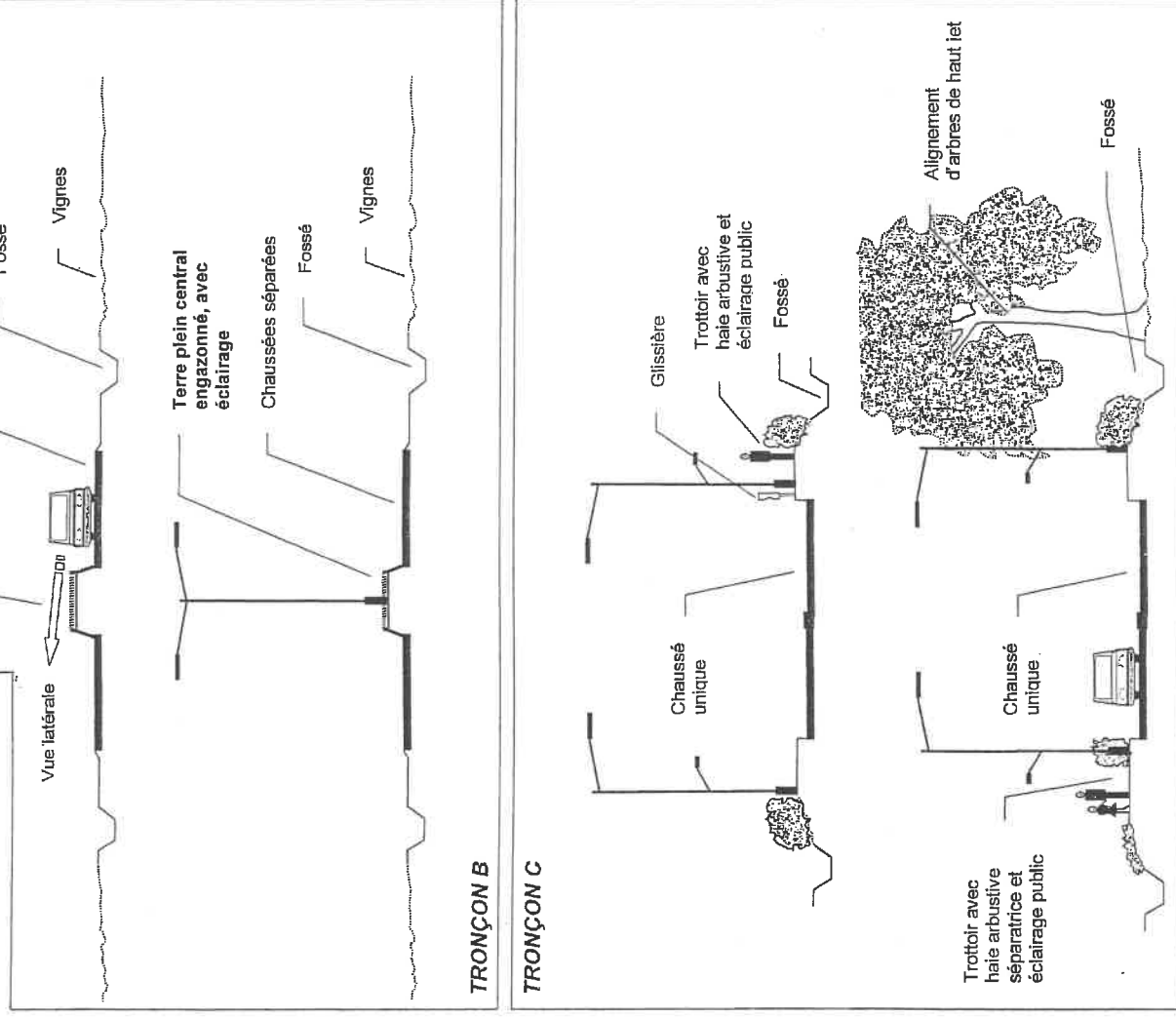


RECAPITULATIF DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA NATIONALE

Séquences

Par rapport aux développements prévisibles de l'agglomération, la revalorisation globale de la traversée et du hameau suppose un traitement de la nationale sur toute la longueur de son urbanisation. Les séquences seront liées à l'environnement immédiat et à la sensation à donner à leurs utilisateurs.
(voir aussi : Perception de la traversée du bourg p.10,11 et secteur Nac2 p.18)

- A) Route à trois voies entre la Z.A et le premier carrefour. Aucun aménagement spécifique n'est nécessaire à l'exception de l'accès à la Z.A si elle est maintenue. Dans ce cas un îlot directionnel permettra la traversée de la voie en deux temps et à l'abri.
- B) Route à deux voies séparées par un terre-plein bas (hauteur de glissière béton) et végétalisés (plantes rases ou gazon). Le champ visuel s'ouvrira sur le Domaine et l'extension de l'agglomération, mais le champ d'action serait limité pour les automobilistes. Un aménagement structuré et entretenu commençant avec l'urbanisation, même reculée par rapport à la voie, suggérera la ville. L'automobiliste se trouve là dans un espace de pré-agglomération jusqu'au carrefour suivant. Un éclairage central peut augmenter l'impression urbaine.
- C) Route à deux voies sur la même chaussée, de largeur réduite à celle d'une rue, comme « l'espace rue ». Elle est à composer comme en centre ville avec trottoir, éclairage bilatéral et accompagnement végétal (de type alignement de haut jet). (Voir aussi secteur Nac2). Ce style d'accompagnement urbain est à prolonger jusqu'à l'espace rue, puis au delà jusqu'au 'goulet des Vacquiers' qui constitue la fin de l'agglomération.



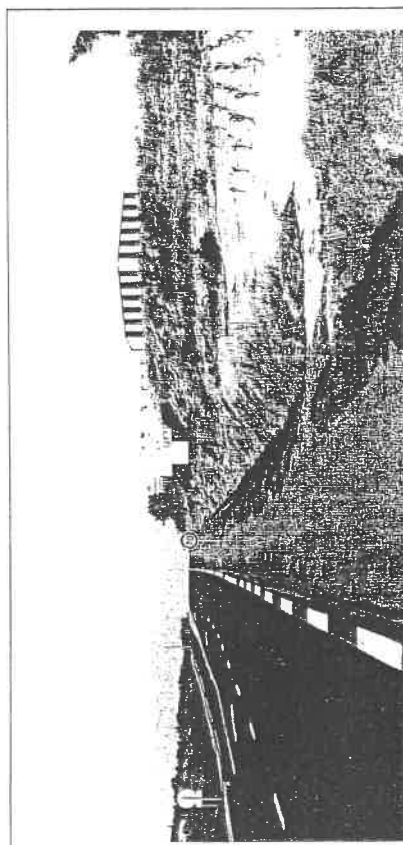
EXEMPLES DE TRAITEMENT PAYSAGER

septembre 1999

Etude Paysagère de Prat-de-Cest

AVANT REVISION
DU P.O.S. DE LA COMMUNE DE
BAGES

ANNEXE



Aménagements paysagers d'intégration de la zone d'activité

Les talus sur la nationale

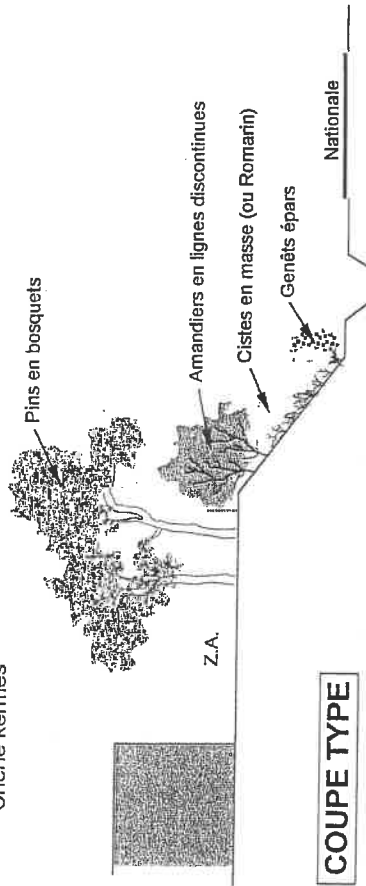
Quelques genêts d'Espagne et amandiers se sont implantés sur les abords. Ce sont les végétaux locaux les plus courants ; ils colonisent les délaissés et les bords de chemin. La garrigue est plutôt composée de cistes. L'utilisation combinée de ces végétaux, associés à quelques autres végétaux communs donnera un aspect tout naturel, comme librement végétalisé. Les amandiers seront placés en

hauteur par rapports aux arbustes positionnés en bordure de voie et sur toute la hauteur des talus. Les pins, encore au dessus, sont à grouper en petits bosquets et en isolés. L'aspect rigide du talus doit être cassé par les masses dissymétriques et variées des groupements végétaux.

Le débordement au delà du talus de la surface de plantation y aidera également.

Végétaux à utiliser : (liste non limitative)

- Amandier
- Pins d'Alep (masse & isolés) et parasol (isolés)
- Cyprès méditerranéen
- Genêt d'Espagne
- Ciste de Montpellier
- Ciste cotonneux
- Romarín et Buis
- Chêne kermès



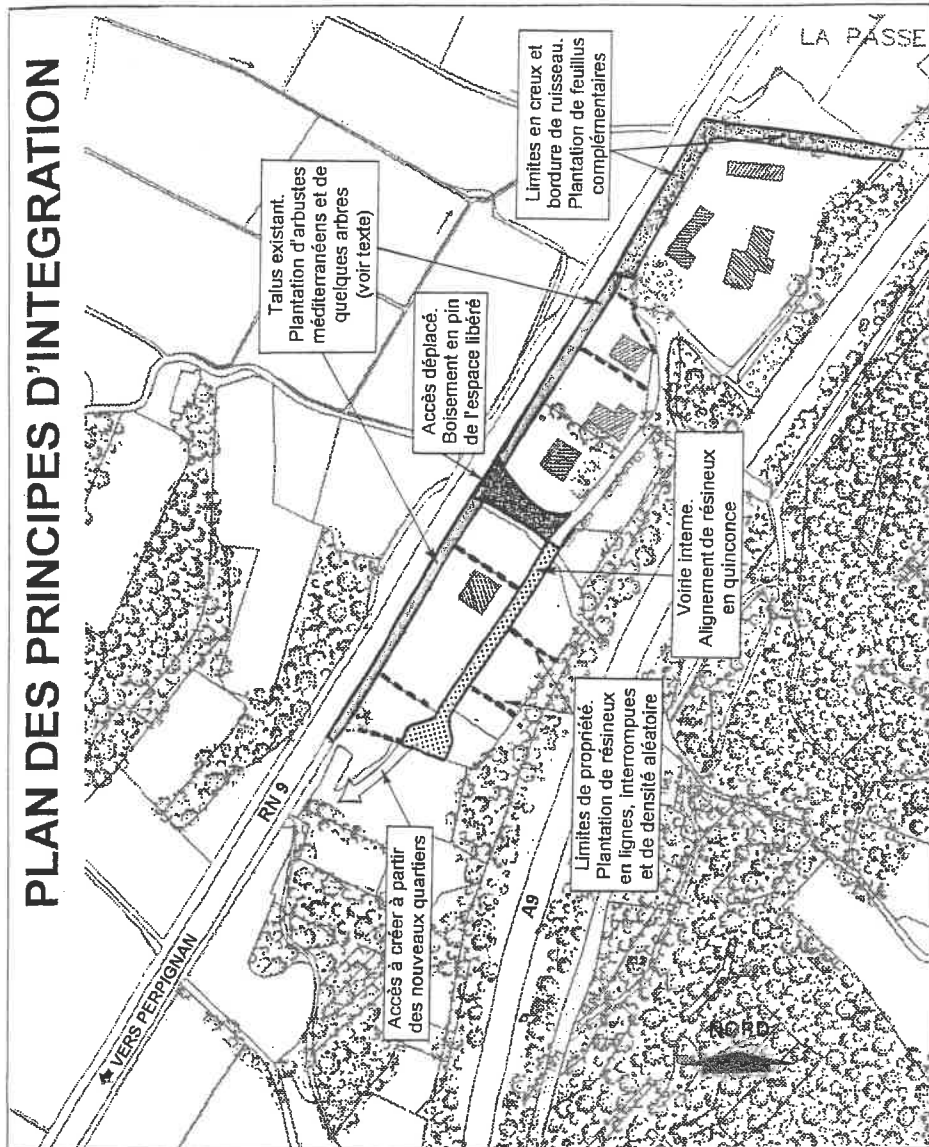
Les voies internes

Un simple alignement de pins d'Alep suffirait à créer une liaison entre le boisement des pentes du massif montagneux et les plantations du talus. L'entre axe sera courts (5 à 7m) avec une implantation en quinconce de part et d'autre de la voie.

Les limites séparatives

Là encore les pins plantés de chaque côtés des clôtures sur 3 à 5 rangs, sans les systématiser contribuera à la continuité visuelle du couvert végétal.

PLAN DES PRINCIPES D'INTEGRATION



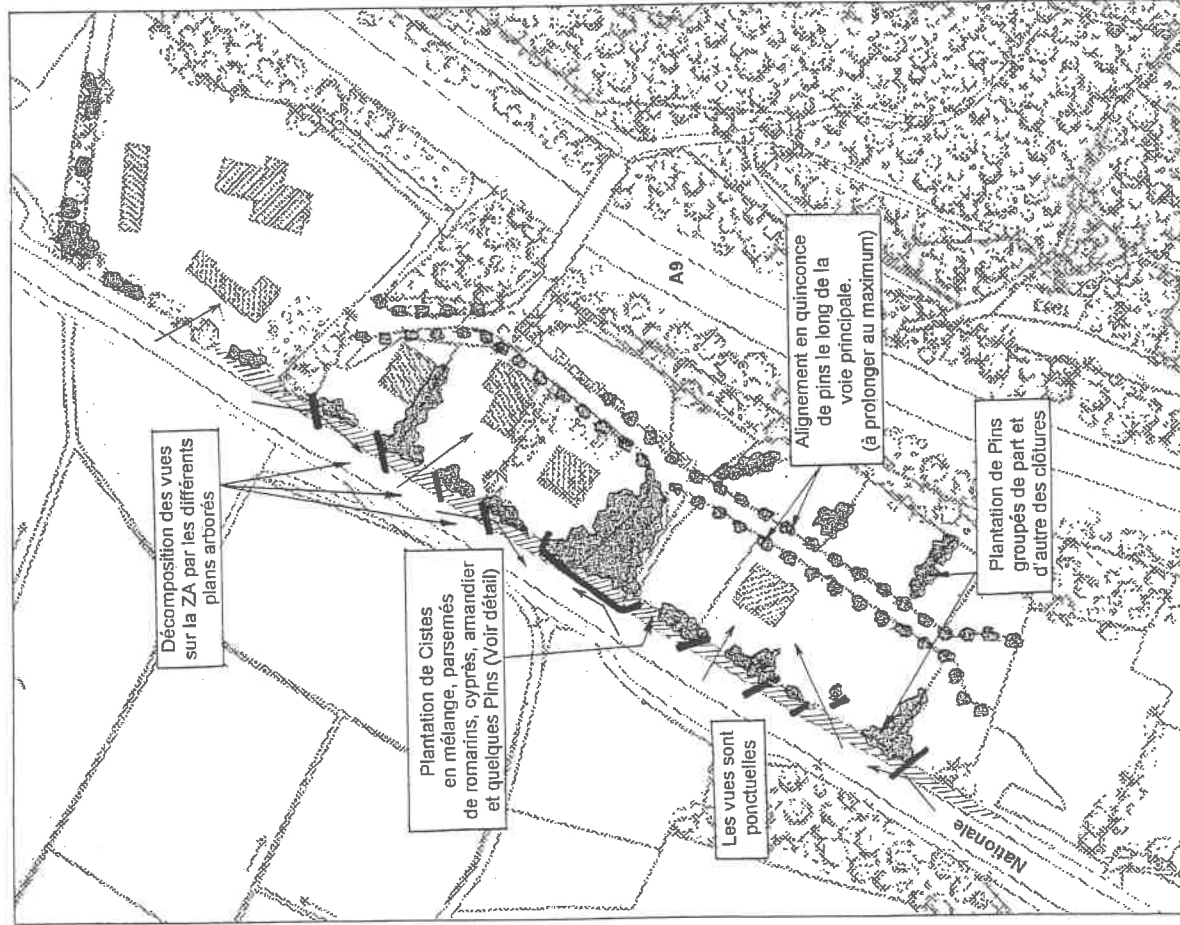
Les limites en creux

Le principe d'association d'arbustes et d'arbres reste valable, cependant les feuillus sont à privilégier.

Végétaux à utiliser : (liste non limitative)

- Amandier
- Peuplier tremble, noir...
- Frêne oxyphylle
- Tamaris

EXEMPLE DE PLANTATIONS SELON LES PRINCIPES DECRITS



DETAIL DE L'EXEMPLE SUR LE TALUS

