



HABITAT



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT



ECONOMIE



COMMERCE & ARTISANAT



PATRIMOINE



MOBILITÉS

# SCoT

Schéma de Cohérence Territoriale  
Région **Lézignanaise**  
**Corbières & Minervois**

Document d'Orientations et d'Objectifs

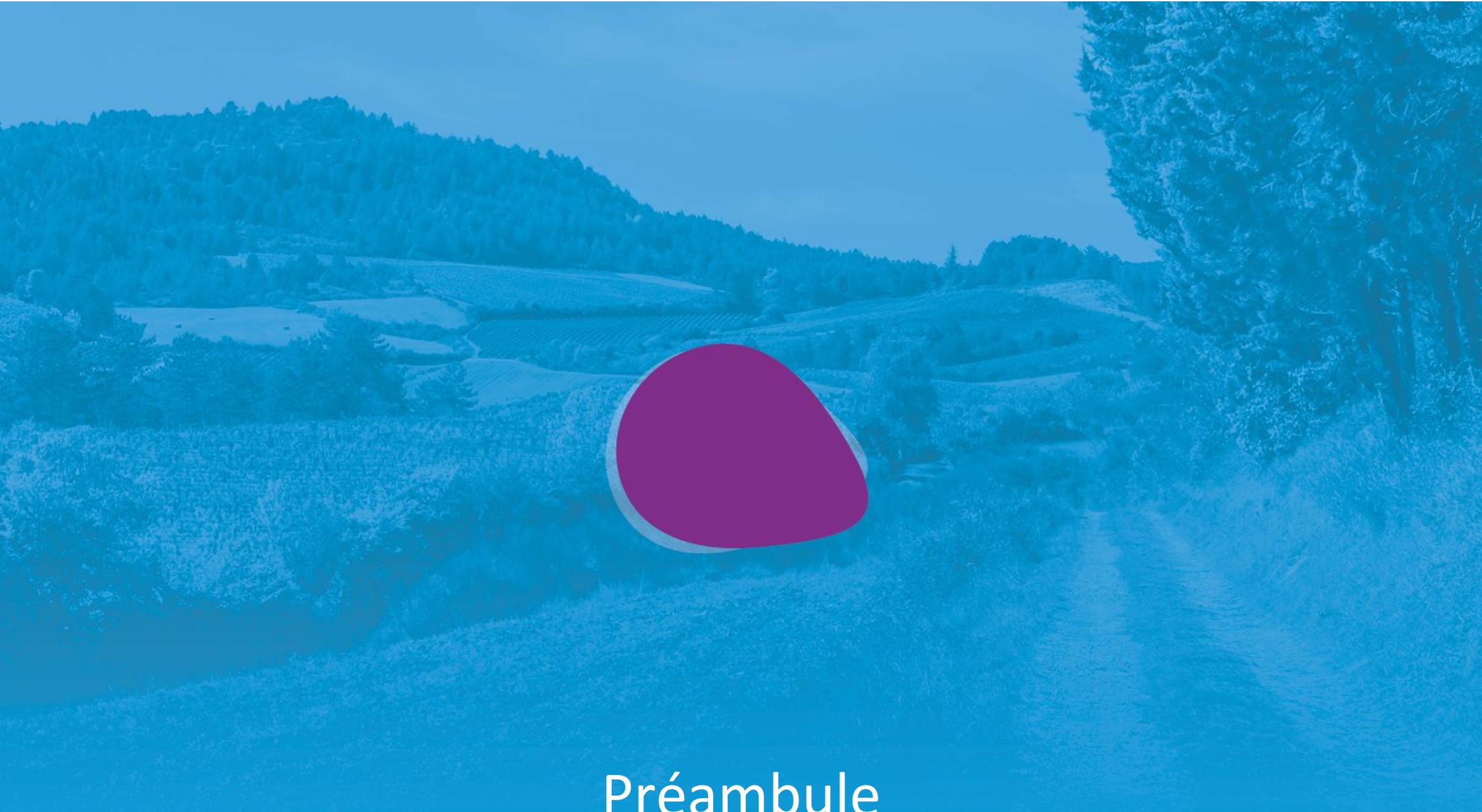


## SOMMAIRE

<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
Le DOO : le document déterminant les conditions d'application du PAS .....	5
<b>Les activités économiques, agricoles, commerciales et logistiques .....</b>	<b>9</b>
Préambule .....	10
Axe 1. Maintenir une offre foncière de qualité sur la plaine lézignanaise tout en accompagnant les économies du territoire .....	11
Axe 2. Soutenir et diversifier les activités agricoles (agriculture, viticulture, pastoralisme, arboriculture, sylviculture...) .....	16
Axe 3. Développer le tourisme sur l'ensemble du territoire .....	20
Axe 4. Développer des dialogues « à la carte » avec les territoires voisins .....	23
Axe 5. [DAACL] Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain .....	24
<b>L'offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification.....</b>	<b>41</b>
Préambule .....	42
Axe 1. Soutenir le dynamisme démographique en recherchant un équilibre du territoire .....	43
Axe 2. Engager une politique volontariste de remobilisation du parc ancien et de rénovation urbaine .....	49
Axe 3. Assurer un maillage cohérent du SCoT en matière d'équipements et de services afin de répondre aux besoins de toutes les populations.....	53
Axe 4. Maintenir une offre de santé ancrée localement.....	55
Axe 5. Inscrire le territoire dans des mobilités plus durables .....	57
Axe 6. Miser sur le numérique pour diminuer les mobilités non essentielles .....	59
<b>La transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers .....</b>	<b>61</b>
Préambule .....	62

Axe 1.	Maîtriser la consommation foncière sur l’ensemble du territoire .....	63
Axe 2.	Développer une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau .....	67
Axe 3.	Protéger la ressource en eau pour l’alimentation en eau potable .....	70
Axe 4.	Favoriser une gestion durable et multifonctionnelle de la forêt .....	72
Axe 5.	Améliorer la gestion des déchets en prévenant la production des déchets ménagers, en privilégiant l’économie circulaire et les ressourceries .....	74
Axe 6.	Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques de catastrophes naturelles .....	76
Axe 7.	Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables comme levier de développement local .....	79
Axe 8.	Encourager la rénovation énergétique .....	81
Axe 9.	Préserver et renforcer localement la trame verte et bleue (TVB).....	82
Axe 10.	Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager .....	84
Axe 11.	Améliorer la qualité du paysage urbain .....	86
Axe 12.	Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, naturel et culturel .....	87
<b>Volet spécifique – Loi Montagne .....</b>	<b>88</b>	
Préambule .....	89	
Axe 1.	Opter pour une urbanisation maîtrisée en cohérence avec l’urbanisation existante .....	91
Axe 2.	Valoriser l’immobilier de loisir .....	93
Axe 3.	Préserver les patrimoines emblématiques du massif des Corbières .....	95

VERSION DE TRAVAIL JUIN 2024



# Préambule

## Le DOO : le document déterminant les conditions d'application du PAS

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) définit les conditions de la mise en œuvre de la stratégie et des objectifs du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) qui a pour ambition d'assurer un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement ainsi que les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le DOO traduit les ambitions politiques du PAS en prescriptions, recommandations et mesures d'accompagnement qui devront être déclinées, selon un principe de compatibilité dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Le DOO fixe également des orientations applicables aux projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale, au travers de son document d'aménagement artisanal et commercial Logistique (DAACL).

Le DOO est un document opposable pour mettre en œuvre les objectifs et la stratégie du PAS.

- *Mode d'emploi du Document d'Orientations et d'Objectifs*

Pour rappel, les quatre grands axes du Projet d'Aménagement Stratégique sont les suivants :

1. Penser le territoire dans un contexte de dérèglement climatique
2. Faire de la transition énergétique et du respect de l'environnement et du paysage, le fondement du projet de territoire
3. Aménager le territoire en prenant en compte toutes ses spécificités
4. Maintenir le « bien-vivre », richesse du territoire

L'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale a réorganisé le Document d'Orientations et d'Objectifs organisé à présent autour de grands blocs thématiques inscrits dans le Code de l'Urbanisme (articles L141-5 à L141-14) :

- Activités économiques, agricoles, commerciales et logistiques
- Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification
- Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Ces blocs thématiques sont complétés par deux blocs spécifiques selon les territoires : l'un pour les territoires concernés par la loi Montagne et l'autre par la loi Littoral (territoire non concerné).

Puisqu'il en est la traduction concrète, ces blocs présentés ci-après reprennent les thématiques et enjeux abordés dans le cadre du Projet d'Aménagement Stratégique.

Chaque thème du DOO fait l'objet de trois parties complémentaires :

1. Un texte d'introduction et de présentation de la thématique, de l'objet avec un rappel des objectifs du PAS
2. Des prescriptions nécessaires à la mise en œuvre des objectifs du PAS. Les prescriptions constituent des orientations juridiquement opposables. Elles s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme et de planification de rang inférieur dans la hiérarchie des normes juridiques.
3. Des recommandations pour accompagner les prescriptions et préciser certaines conditions de leur mise en œuvre, complétées par d'éventuelles mesures d'accompagnement et les outils proposés. Les recommandations et mesures d'accompagnement correspondent à des intentions générales, des grands principes, parfois illustrés de bonnes pratiques qui ne présentent pas de caractère obligatoire, mais qui sont souhaitées et proposées à titre incitatif.

Le cas échéant, prescriptions ou recommandations et mesures d'accompagnement peuvent être accompagnées de textes libres et d'illustrations permettant une meilleure compréhension.

Le DOO comprend un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial et Logistique (DAACL).

Dans ces orientations et objectifs, le Document d'Orientation et d'Objectifs présente deux niveaux de gradation opérationnelle allant de plus prescriptif qui s'impose juridiquement, à la simple recommandation qui relève davantage du conseil. Les orientations et les objectifs ayant un caractère prescriptif traduisent la volonté de conférer au DOO une portée opérationnelle forte, adossée aux ambitions exprimées dans le PADD.

## Les prescriptions

Les prescriptions inscrites dans le DOO constituent les orientations dont la mise en œuvre est obligatoire. Elles recouvrent à la fois les notions d'objectif et d'orientation édictées dans le code de l'urbanisme.

Le rapport d'opposabilité, entre les prescriptions du DOO et les documents d'urbanisme ou de planification, **est un rapport de compatibilité**. La compatibilité implique une obligation de non-contrariété aux orientations fondamentales de la norme supérieure, en laissant une certaine marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations des documents ou normes supérieures.

- **Les orientations du SCoT de la Région Lézignanaise Corbières & Minervois doivent :**
  - o **Être compatibles avec les normes supérieures définies par :** les règles du SRADDET, Charte des Parcs naturels régionaux, SDAGE Rhône-Méditerranée, les SAGE, le PGRI, le SRC d'Occitanie, le PEB de l'aéroport de Lézignan-Corbières
  - o **Prendre en compte :** les objectifs du SRADDET, et les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et des services publics.
- **Les orientations du SCoT orientent à leur tour :**
  - o Conformément au code de l'urbanisme (art L.142-1) les PLU(i) et cartes communales (CC), les PLH et PDU ainsi que la politique départementale des espaces naturels sensibles (art L.113-9)
  - o D'autres opérations conformément au code de l'urbanisme art L.142-1 et R.142-1 :
    - Les opérations d'aménagement et permis de construire de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - Les projets de commerces (création et extension) soumis à autorisation ;
    - Les ensembles cinématographiques de plus de 300 places ;
    - Les zones d'aménagement différé (ZAD) et les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
    - Les réserves foncières d'un seul tenant de plus de 5 ha ;
    - Les plans de sauvegarde et de mise en valeur ;
    - La délimitation des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

## Les recommandations

Les recommandations proposent un mode opératoire, des outils à mobiliser ou des conseils. Elles proposent des suggestions qu'il est souhaitable de mettre en œuvre en vue d'atteindre les objectifs et les orientations du SCoT et de guider l'élaboration des documents d'urbanisme et autres projets. Elles n'ont qu'une portée incitative. Ces recommandations n'ont donc pas de caractère obligatoire. Il s'agit :

- Soit de mesures qui ne relèvent pas du domaine d'application et d'opposabilité du SCoT.
- Soit de propositions et suggestions qui pourraient être mises en application dans les documents de rang inférieur, mais qui restent de nature opérationnelle.

Lorsque qu'une prescription s'applique aux « documents d'urbanisme locaux » cela s'appliquera naturellement aux documents d'urbanisme locaux : PLUi (H, M, B), PLU, POS et aux cartes communales dans le cadre de leurs moyens.

Les documents graphiques peuvent avoir une valeur de prescription ou de recommandation, mais doivent être interprétés à l'échelle du SCoT et non pas à une échelle communale réalisée après agrandissement.



1

Les activités économiques,  
agricoles, commerciales et  
logistiques

## Préambule

Le premier bloc « Activités économiques, agricoles, commerciales et logistiques » est régi par deux articles du Code de l'Urbanisme définissant son champ d'action (articles L141-5 et L141-6) :

### Article L141-5 – Code de l'Urbanisme

*Dans un principe de gestion économe du sol, le document d'orientation et d'objectifs fixe les orientations et les objectifs en matière de :*

1. *Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ;*
2. *Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires ;*
3. *Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes.*

### Article L141-6 – Code de l'Urbanisme

*Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.*

*Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des*

*formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.*

*Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.*

*Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.*

*Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.*

*Il peut également :*

1. *Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;*
2. *Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;*

*La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence.*

## Axe 1. Maintenir une offre foncière de qualité sur la plaine lézignanaise tout en accompagnant les économies du territoire

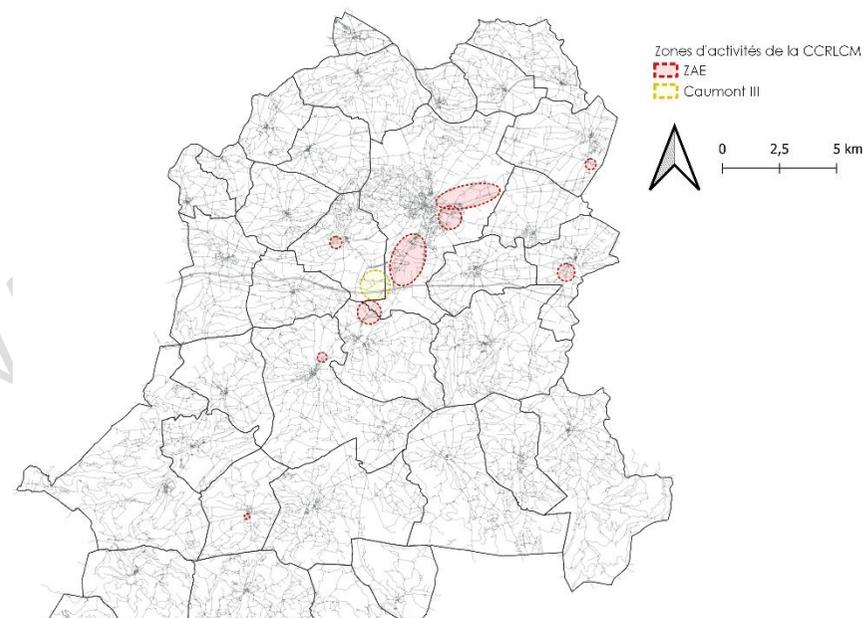
L'économie du territoire s'est développée ces dernières décennies du fait de la disponibilité de fonciers économiques concurrentiels (proximité d'infrastructures de transport majeures, facilité d'aménagement...). Les réserves foncières sont aujourd'hui épuisées, mais les demandes continuent.

Dans un contexte de développement du port de Port-La-Nouvelle, de rareté du foncier sur les territoires limitrophes... le SCoT entend développer de nouveaux fonciers économiques dédiés aux activités, hors commerce, avec une volonté de plus grandes exigences qualitatives.

Bien évidemment, l'économie du territoire ne se limite pas aux Zones d'Activités Economiques, elle est plus diverse. Le SCoT souhaite accompagner l'ensemble des économies locales, source d'emplois sur l'ensemble du territoire.

Il est envisagé un schéma de zones d'activités ambitieux et structuré principalement défini par l'extension d'espaces économiques déjà existants. Ce schéma d'accueil économique se caractérise par la mise à disposition de **48,75 hectares de foncier à caractère économique**, dont 30 hectares à court terme (d'ici 2031), 15 ha entre 2031 et 2041 et 3,75 hectares à long terme, après 2041.

L'accueil en zones d'activités économiques ne doit pas se faire au détriment des centres-bourgs et centres-villes qu'il conviendra de conforter dans l'ensemble de leurs fonctions (habiter, travailler, commercer...), en déclinant dans les documents d'urbanisme locaux les outils nécessaires à la préemption commerciale et à l'installation de nouveaux acteurs économiques, tout en favorisant les aménités de ces bourgs et le désir d'investir des acteurs économiques (requalification des espaces publics, concentration des services publics, etc.).



## Prescription 1

Le SCoT donne la **priorité à la requalification et l'optimisation des zones d'activités existantes** avant d'envisager, dans les documents d'urbanisme locaux, des extensions ou des créations de zones d'activités. Ceci constitue un phasage.

**Justifier tout projet d'extension ou de création de zone d'activités** par les collectivités à :

- d'une part, que les sites économiques existants ont fait l'objet d'une réflexion et d'une stratégie en termes de remplissage, de requalification et de renouvellement interne en vue de renforcer et de permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur un foncier déjà équipé et susceptible de répondre à ces usages ;
- d'autre part, que les besoins identifiés en termes d'extension ou de délimitation de nouveaux sites à vocation économique répondent à une stratégie de développement économique dont l'emprise foncière et les investissements nécessaires ont été justifiés préalablement par un projet économique et un projet d'aménagement favorisant l'optimisation du foncier et la qualité des aménagements, notamment par :
  - la démonstration de non-mise en concurrence entre les projets existants ;
  - l'analyse préalable des capacités résiduelles des autres sites et des capacités d'anciens espaces d'activités inoccupés.

## Prescription 2

**Toute création ou extension de ZAE** devra intégrer les objectifs suivants :

- une **recherche d'optimisation foncière** notamment : positionnement du bâti, mutualisation des accès et du stationnement entre entreprises (et/ou poches de stationnement) à privilégier sur les arrières de projet ;
- une **recherche de qualité architecturale** et des principes constructifs des bâtiments ou locaux d'activité notamment : matériaux utilisés, traitement des façades et des enseignes, critères d'économie d'énergie et d'énergie renouvelable... ;
- une **intégration paysagère** du site notamment par une réflexion sur les clôtures, les espaces extérieurs... ;
- un **traitement plus qualitatif et paysager des eaux pluviales** notamment par des bassins enherbés, des noues..., favorisant notamment la biodiversité et la perméabilité de la Trame Verte et Bleue (TVB) ;
- la **qualité de la desserte en transport en commun et modes doux**, notamment les liaisons piétonnes et cyclables, les abris vélos... ;
- la **réduction des îlots de chaleur** ainsi que leurs impacts notamment sur les usagers du territoire, le cycle de l'eau, la biodiversité, les canicules et les risques sanitaires associés ;

la **promotion des îlots de fraîcheur**.

### Prescription 3

**Pour les activités économiques**, les documents d'urbanisme locaux utiliseront en priorité le foncier disponible dans le tissu urbain existant, en :

- donnant la priorité aux friches et locaux vacants notamment dans les ZAE ;
- privilégiant la densification des ZAE (divisions parcellaires, cessions de surfaces privées disponibles) ;
- ouvrant la possibilité aux entrepreneurs et aux artisans de s'installer ou de s'étendre dans les enveloppes urbaines existantes (dent creuse\*...) ou en renouvellement (friches, local vacant...), à condition de limiter les nuisances et les risques pour la santé auprès des populations ;
- en permettant la mutualisation de l'offre de stationnement.

En complément, les documents d'urbanisme locaux limiteront l'ouverture de nouvelles zones dédiées aux activités économiques, le commerce étant exclu. Le besoin foncier en extension pour l'économie est estimé à **48,75 hectares** (soit en moyenne 2,44 ha par an) pour la période du SCoT, soit 20 ans.

\***Dent creuse** : un espace non construit entouré de parcelles bâties.

### Prescription 4

**Organiser un meilleur accueil des nouvelles implantations d'activités artisanales**, en visant à :

- privilégier les zones artisanales existantes et/ou dans le tissu mixte,
- lutter contre le mitage.

Seules les communes des pôles d'appui du pôle urbain, des pôles relais et des pôles de proximité, ont la possibilité de créer un espace de surface limité en extension d'un bourg pour l'accueil d'activité artisanale. Ce besoin ne dépassera pas **les 10 hectares à l'échelle du SCoT** pour la période du SCoT, soit 20 ans.

### Prescription 5

**Porter une attention particulière à la qualité des constructions et des rénovations à usage d'activités ou de commerce** notamment par : le traitement qualitatif des façades (couleurs, enseignes, matériaux...) et des limites (clôtures...), les aménagements paysagers des espaces extérieurs (notamment espaces de stockage des matériaux et des déchets).

### Prescription 6

**Analyser et rendre possible la mutualisation de l'offre de stationnement** pour toutes nouvelles création et extension.

### Prescription 7

**Favoriser la multimodalité dans les ZAE** notamment par le maillage et la sécurisation des voies piétonnes et cycles ; par l'organisation du covoiturage et l'autopartage ; par la qualité de la desserte en transports en commun.

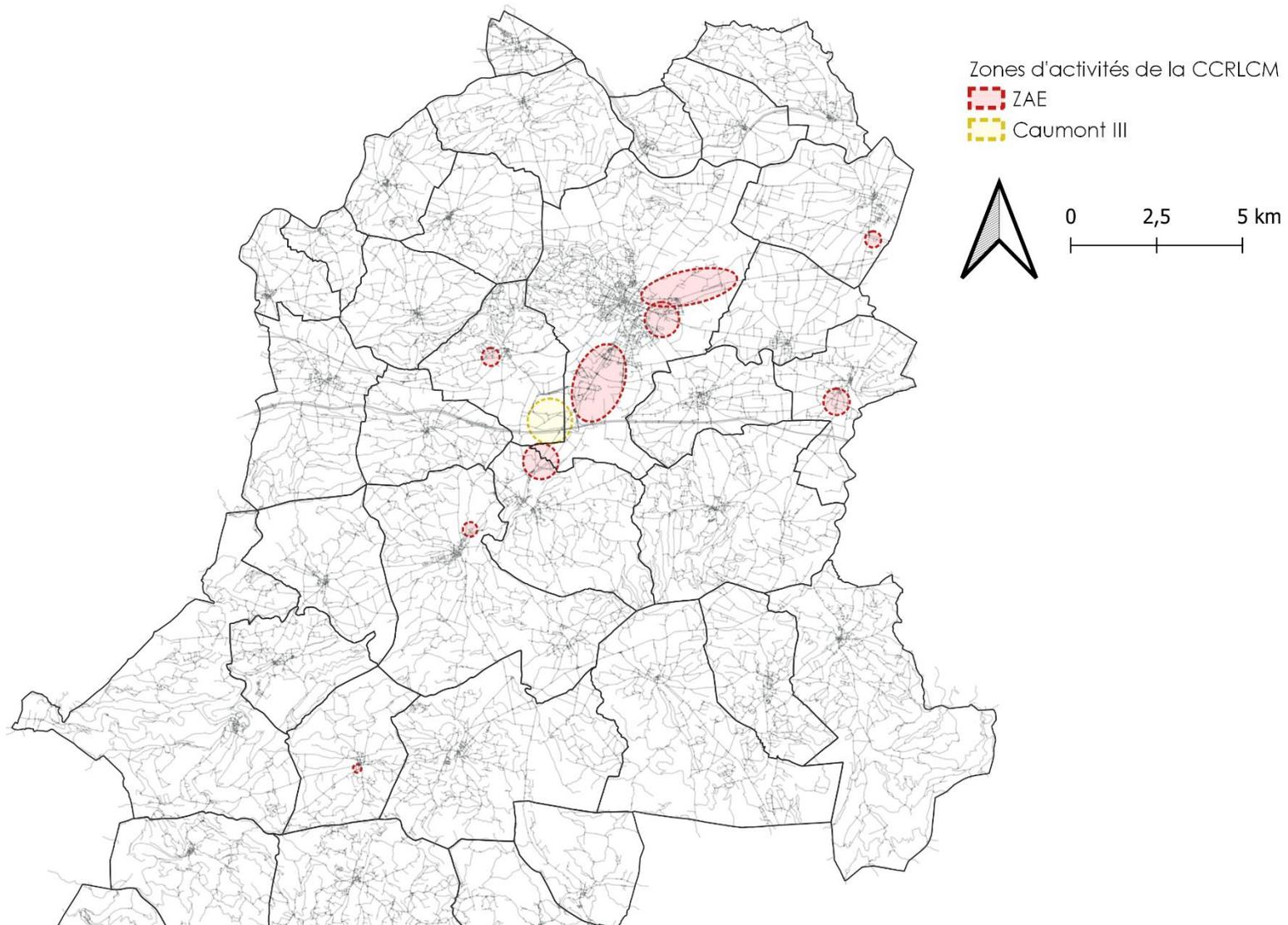
### Prescription 8

**Rechercher l'exemplarité énergétique des nouvelles ZAE**, notamment en définissant des niveaux de performance par zone, des objectifs de consommation énergétique en énergie primaire, ainsi que des objectifs ambitieux de limitation des émissions de gaz à effet de serre.

#### Les secteurs d'activités projetés

Il s'agit d'hypothèses de localisation, principalement en extension d'espaces déjà existants déjà urbanisés, à proximité des réseaux et des dessertes routiers. Leur création pourra être réalisée sous réserve de l'analyse des enjeux environnementaux, paysagers, de la desserte, de l'accessibilité, etc. qui devront faire l'objet d'une investigation approfondie, et à la réalisation des études prévues par la réglementation en vigueur, et de l'application de la doctrine « éviter-réduire-compenser » en cas d'enjeux environnementaux avérés.

Il est à noter que ces surfaces ne seront pas nécessairement des surfaces artificialisées. Elles correspondent aux périmètres des opérations, à l'intérieur desquels seront aussi planifiés des espaces verts, paysagers, ou laissés à l'état naturel en fonction des études environnementales et des programmes de chaque zone.



## Axe 2. Soutenir et diversifier les activités agricoles (agriculture, viticulture, pastoralisme, arboriculture, sylviculture...)

L'agriculture du territoire est plurielle. Elle connaît des évolutions contrastées. Les enjeux sont nombreux : risque de déprise agricole, nécessité d'une diversification de cette activité, meilleur usage de la ressource en eau, etc. Le SCoT vise à réaffirmer l'importance de cette activité en accompagnant les mutations agricoles et en créant les conditions d'une agriculture en lien avec les besoins des populations et l'économie locale. À ce titre, le SCoT souhaite porter des objectifs assurant la pérennité de l'activité, répondre aux enjeux de diversification des exploitations, et inscrire ces objectifs dans une démarche de développement durable.

### Prescription 9

**Soutenir et diversifier les activités agricoles.**

**Notamment, en s'appuyant, au sein des documents d'urbanisme locaux, sur un diagnostic agricole fin**, visant notamment à :

- identifier les sièges et les bâtiments d'exploitation, et notamment ceux soumis à périmètre de réciprocité ;
- recenser les projets éventuels à court terme (nouveaux bâtiments agricoles, diversification, vente à la ferme) ;
- analyser succinctement le foncier agricole (qualité des sols, relief, labels de qualité, équipements et aménagements agricoles pour l'irrigation et le drainage...) afin d'assurer la protection des terres de meilleure qualité.

Ce diagnostic permettra de guider les élus dans leurs choix de développement en veillant à limiter au maximum les impacts du développement urbain sur l'agriculture. Il permettra également une meilleure prise en compte des évolutions possibles de l'activité agricole lors de la traduction réglementaire.

### Prescription 10

**Faciliter la cohabitation des usages** notamment par le biais des documents d'urbanisme locaux qui identifieront les limites entre les espaces urbains (ou à urbaniser) et les espaces agricoles, et réaliseront des « zones tampons ».

## Prescription 11

**Eviter et réduire l'extension urbaine en espace agricole** notamment pour préserver les exploitations et les espaces agricoles.

**Justifier tout choix de développement urbain à l'échelle communale ou intercommunale** au regard :

- des enjeux agricoles identifiés notamment dans le diagnostic agricole des documents d'urbanisme locaux ;
- de la prise en compte du potentiel agronomique des terres, du niveau d'équipements, de la plus-value économique et paysagère de ces espaces.

**Veiller, pour toute création de construction, à :**

- ne pas perturber les pratiques agricoles ;
  - ne pas fragmenter davantage l'espace agricole et viticole ;
- respecter l'identité patrimoniale.

## Prescription 12

**Interdire le mitage des espaces agricoles.** L'implantation des nouvelles constructions, y compris accessoires à l'activité principale ou pour un logement de fonction nécessitant une présence permanente sur place, sera privilégiée à proximité des bâtiments d'exploitation existants et en recherchant une bonne intégration architecturale et paysagère. La réutilisation du bâti existant sera privilégiée avant l'édification d'un nouveau bâtiment.

**Garantir la préservation de l'outil de production agricole et limiter le mitage du territoire** notamment par le biais des documents d'urbanisme locaux qui définiront spécifiquement une distance maximale d'implantation de nouveaux bâtiments en zone agricole par rapport à l'existant sur l'exploitation.

## Prescription 13

**Autoriser les changements de destination des constructions existantes**, notamment à travers les documents d'urbanisme locaux, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère et architecturale du site, et ne nécessite pas une augmentation des capacités des réseaux notamment d'adduction et d'assainissement.

### Prescription 14

**Préconiser un éloignement significatif entre tout bâtiment d'exploitation agricole et les zones à urbaniser** et opérations d'aménagement ou de construction à vocation d'habitat, notamment dans les documents d'urbanisme locaux.

Les conflits d'usage entre les activités agricoles et la proximité de logements devront être anticipés. La bonne gestion de ces cohabitations au sein des espaces en transition est un enjeu fort pour la cohésion, l'équilibre des usages et la construction d'un urbanisme moderne et humain.

### Prescription 15

D'autres activités isolées dans l'espace rural (sites de loisirs et d'hébergements touristiques, sites de production d'énergie renouvelables...) nécessiteront un classement en Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour le maintien et le développement limité de ces activités, sans porter atteinte aux entreprises agricoles.

Il en est de même pour les sites potentiels d'accueil de structures utiles à la mise en œuvre de filières courtes de proximité de vente directe et/ou de transformation des produits issus de l'exploitation pour lesquels :

- Le choix des sites ne devra pas compromettre le développement des activités agricoles.
- Les dispositions réglementaires pourront autoriser l'implantation de structures spécifiques : atelier de transformation de la production issue de l'exploitation ou de la production des exploitations agricoles associées, espaces de vente des produits de l'exploitation agricole ou des exploitations agricoles associées, ...).
- La capacité de la zone et les caractéristiques de la desserte en réseaux divers et voirie devront être suffisantes pour assurer la logistique nécessaire.

### Prescription 16

**Favoriser le maintien et le développement du maraîchage** ainsi que celui de productions innovantes au travers notamment les documents d'urbanisme locaux et leur diagnostic agricole et les outils réglementaires à leur disposition.

VERSION DÉ

## Recommandation 2

Une stratégie foncière en soutien à l'agriculture est à formaliser pour gérer dans l'intérêt de tous, les choix de consommation foncière pour l'urbanisation, ou de restitution de foncier pour l'usage agricole.

## Recommandation 3

Les documents d'urbanisme locaux pourront recourir aux outils de préservation des espaces agricoles dont :

- **Les Zones Agricoles Protégées (ZAP)** : servitudes d'utilité publique instaurées par arrêté préfectoral, à la demande des communes, pour la protection de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique.
- **Les Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)** : instaurés par le département avec l'accord de la ou les communes concernées et sur avis de la chambre d'agriculture, pour envisager un programme d'actions et faciliter les acquisitions foncières des collectivités en faveur du maintien de l'agriculture et des paysages. Le PAEN précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

VERSION DE TRAVAIL

### Axe 3. Développer le tourisme sur l'ensemble du territoire

Le tourisme est un vecteur de croissance fondé sur l'histoire, le patrimoine et les qualités paysagères et écologiques des milieux. Il est contributeur de la création de richesse, d'emplois non délocalisables et d'attractivité.

À ce titre, il apparaît comme un potentiel économique à développer au bénéfice de tous, habitants et visiteurs, et dans le respect de la pluralité de l'offre (nature, culture et patrimoine, loisirs...). A proximité de grands sites touristiques (Carcassonne, les plages audoises...), le territoire du SCoT doit affirmer ses atouts en mettant en place une politique et une offre touristique au service de tous.

#### Prescription 17

**Protéger les paysages emblématiques et les éléments patrimoniaux identitaires du territoire**, notamment à travers les documents d'urbanisme locaux en :

- identifiant les panoramas majeurs et les sites d'intérêt paysager naturels et agricoles non bâtis les plus visibles, afin de maintenir le caractère ouvert des paysages et en préservant les paysages singuliers ;
- limitant le développement dispersé des bâtiments d'exploitation ou de stockage dans les espaces agricoles ; en luttant contre la banalisation des paysages en proscrivant notamment le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'urbanisation linéaire le long des infrastructures routières.

#### Prescription 18

**Encourager le développement d'une offre d'hébergement touristique attractive**, notamment en hôtel - restauration, chambres d'hôte, gîtes ruraux.

Des exceptions au principe d'implantation des nouvelles constructions au sein ou en continuité de l'espace urbanisé pourront être admises en raison de la nature de l'activité ou de la mise en valeur de sites ou patrimoines locaux (activités de tourisme ou de loisirs, restauration au sein de secteurs ruraux, réhabilitation du patrimoine vernaculaire...), sans porter atteinte aux sensibilités environnementales et paysagères.

## Prescription 19

**Intégrer pour tous projets d'aménagement touristique** – équipement ou hébergement - les critères de réflexion suivants (en lien avec les travaux entrepris par le Pays Touristique Corbières Minervois) :

- la qualité architecturale des formes urbaines et l'inscription au sein de l'histoire ;
- la performance énergétique du bâtiment et la qualité des matériaux utilisés en privilégiant si possible l'utilisation locale ;
- la qualité de traitement des espaces publics ;
- la prise en compte du paysage, de la biodiversité et de la TVB, de la gestion des eaux pluviales, du tri des déchets et l'insertion au sein des paysages remarquables du territoire ;
- la connexion aux modes doux.

## Prescription 20

**Adapter pour tous les publics les conditions d'accueil et de fréquentation** des sites touristiques. Une attention particulière devra être portée aux services d'accompagnement (accessibilité, stationnement, signalétique, points d'eau, toilettes ...). De même, l'amélioration qualitative et quantitative de l'hébergement touristique de groupe (hôtels notamment) sera recherchée, en complément de la poursuite de l'amélioration de l'offre globale en matière d'hébergement touristique marchand.

## Prescription 21

**Développer l'agritourisme et l'œnotourisme.**

Les documents d'urbanisme locaux devront notamment rendre possible ces activités, en définissant des secteurs susceptibles d'accueillir des projets agritouristiques qui feront l'objet d'un zonage et d'une réglementation adaptés au vu de la prise en compte :

- Des possibilités de développement de l'activité agricole, qui devra rester l'activité principale de la zone.
- De la sensibilité des paysages et des écosystèmes à proximité.
- Du patrimoine bâti.

En outre, la fréquentation touristique liée à l'agrotourisme et l'œnotourisme devra s'accompagner de précautions et règles de fréquentation pour préserver les milieux naturels associés aux sites :

- zones tampons autour des habitats sensibles ;
- direction du trafic touristique vers les zones spécialement aménagées pour éviter les zones sensibles ;
- ateliers et panneaux informatifs sur les bonnes pratiques sur les sites ;
- limitation quantitative de fréquentation des sites.

## Prescription 22

**Penser et organiser les modes de déplacements doux en direction des principaux sites touristiques et de loisirs.**

## Recommandation 4

Le SCoT incite les communes à :

- Mettre en place des actions de sensibilisation et d'information au public concernant la richesse écologique du territoire,
- Mettre en place des actions de valorisation touristique et écologique des sites tout en veillant à encadrer la fréquentation des espaces naturels remarquables : circuits balisés dans les secteurs les moins sensibles sur le plan écologique et interdire l'accès aux zones d'habitats les plus vulnérables, prévoir la gestion des déchets, stationnement, etc.

## Prescription 23

**Replacer le Canal du Midi comme support de développement économique et touristique** sur les communes concernées par son passage (Paraza, Roubia, Argens-Minervois et Homps), notamment à travers les documents d'urbanisme locaux.

## Prescription 24

**Mettre en exergue les principaux sites touristiques du territoire** notamment par les politiques locales, et les documents d'urbanisme locaux qui intégreront des stratégies de développement de ces destinations, voire une protection des abords des sites et particulièrement les sites suivants :

- Le château de Termes, labellisé « Citadelle du vertige » et à la recherche d'une inscription au Patrimoine mondial de l'Unesco.
- Les abords du Canal du Midi sur l'ensemble des communes concernées par son passage : Paraza, Roubia, Argens-Minervois et Homps.
- L'abbaye de Lagrasse.

Ces sites reconnus (en lien également avec le dispositif « Grand Site Occitanie ») participent à la richesse des patrimoines culturel et naturel du territoire et à un large rayonnement touristique.

VERSION DÉ

## Axe 4. Développer des dialogues « à la carte » avec les territoires voisins

Conscient que le territoire s'inscrit sur des espaces et des logiques plus larges que ses propres limites, la mise en place de dialogues avec les territoires voisins et les métropoles d'Occitanie doit permettre de mieux identifier les phénomènes observés et d'apporter des réponses englobantes.

### Prescription 25

**Prendre en considération les relations existantes avec les polarités narbonnaises et carcassonnaise** et leurs conséquences dans les choix d'aménagement (flux induits, choix dans les espaces à urbaniser...), notamment par les documents d'urbanisme locaux.

### Recommandation 5

La CCRLCM s'inscrit dans la démarche Cœur d'Occitanie : un groupe de réflexion sur l'avenir économique des intercommunalités audoises. La position stratégique du territoire au centre de la région doit être appuyée dans ce cadre afin de favoriser un développement économique pérenne où la mise en avant de logiques de réciprocité avec les grands pôles régionaux permettent de bâtir une vision prospective d'un développement économique pérenne.

### Recommandation 6

Le SCoT encourage le territoire à établir une logique de continuité du projet, allant bien au-delà des frontières administratives de la CCRLCM. Cette volonté pourrait s'illustrer au travers d'une volonté d'initier les bases d'une réflexion inter-SCoT.

### Recommandation 7

Les chantiers de Port-la-Nouvelle conduise à des changements importants dans les relations du territoire. Le territoire devra mener un travail prospectif de coopération.

## Axe 5. [DAACL] Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain

Le commerce est très disparate sur le territoire. Plusieurs typologies de commerce coexistent et jouent d'effets concurrentiels. Au regard des volontés de rechercher un équilibre territorial entre les espaces commerciaux périphériques de Lézignan-Corbières, les commerces de centres-bourgs et ceux d'espaces ruraux, le SCoT accompagne les mutations présentes et futures.

Cette orientation correspond au document d'aménagement artisanal et commercial et logistique (DAACL), outil intégré dans le SCoT, venant préciser le DOO volet commerce et logistique en fixant des conditions d'implantations des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Les prescriptions et recommandations suivantes s'appliquent aux commerces de détail et activités artisanales inscrites au registre du commerce. Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973.

### Prescription 26

Les spécificités de l'organisation commerciale du territoire sont regroupées autour **d'une ossature commerciale en trois niveaux** :

- Polarité commerciale supérieure ;
- Polarité commerciale intermédiaire ;
- Polarité commerciale de proximité.

Les prescriptions territorialisées prendront en compte cette ossature afin de bâtir une armature commerciale cohérente.

### Polarité commerciale supérieure

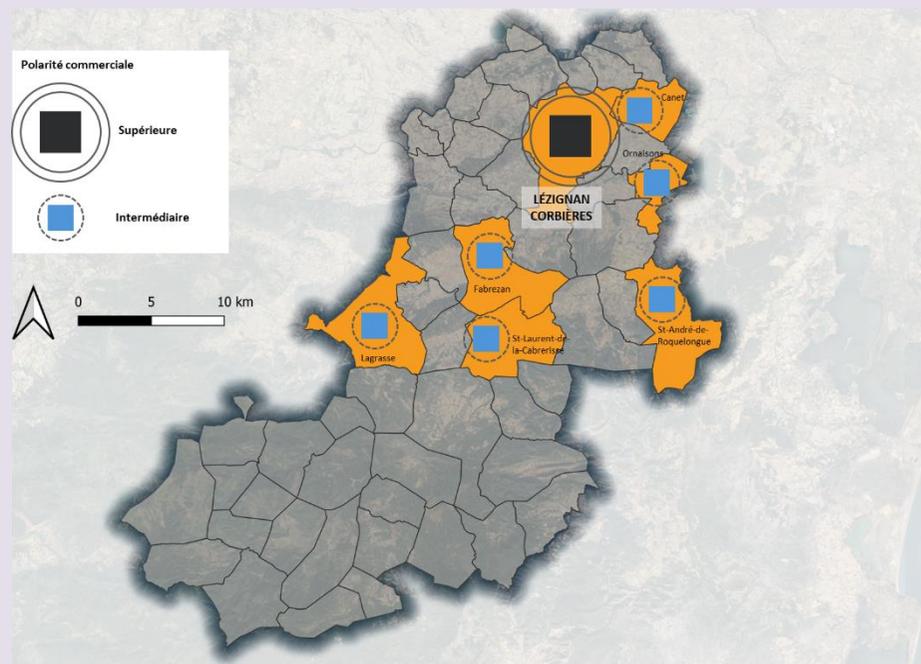
Elle correspond à la ville de Lézignan-Corbières. Il s'agit de la polarité centrale du territoire. Elle se distingue par un commerce en centre-ville présent, mais aussi une offre périphérique composée de grandes surfaces. Elle détient un rayonnement large sur le département de l'Aude, lié à sa proximité autoroutière.

### Polarité commerciale intermédiaire

Ces polarités correspondent aux communes de Lagrasse, Fabrezan, Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse, Ornaisons, Canet et Saint-André-de-Roquelongue. Elles détiennent des commerces « de proximité », à savoir la présence d'une supérette ou d'une épicerie et de quelques commerces de détail complémentaires (boulangerie, boucherie, etc.), tous localisés en centre-ville. Ces commerces de centre-ville répondent ainsi à des besoins quotidiens auprès des populations dans les communes concernées, mais également celles voisines. Elles jouent un rôle de relais de la centralité lézignanaise en faisant le lien avec les espaces ruraux.

### Polarité commerciale de proximité

Leur présence répond à des besoins quotidiens de proximité. Ils sont localisés dans les différents bourgs des communes. Ces établissements détiennent un rôle très important dans les communes concernées, mais également pour celles alentour. Ces polarités se caractérisent par la présence d'un ou deux commerces sur l'ensemble d'une commune, souvent organisés autour d'une supérette.



VERSION

### Polarité commerciale supérieure

Le principal pôle de l'armature commerciale du territoire est Lézignan-Corbières avec ses espaces de périphérie et de centre-ville. Cette caractéristique corrèle à la trame urbaine du territoire en étant le principal lieu de concentration urbaine et suit les tendances démographiques.

Le développement de Lézignan-Corbières en bordure d'autoroute a entraîné une concentration des commerces sur ces espaces avec une action municipale sur plusieurs décennies ayant multiplié les projets de ZA et de ZAC sur la périphérie sud de la commune, le long de la D611.

Les grands espaces commerciaux se concentrent sur ce secteur tant sur le nombre d'établissements, le nombre d'employés ou encore la surface occupée. C'est également sur ces espaces que se concentrent les commerces catégorisés comme « intermédiaires » ou « supérieurs » auprès de l'INSEE, à savoir des commerces spécialisés ou de grandes surfaces (supermarché et hypermarché). Ils répondent ainsi à la fois à des besoins quotidiens, mais également plus ponctuels (hebdomadaires, bimensuels, mensuels, etc.) auprès d'une clientèle s'étendant sur l'ensemble du territoire du SCoT par une offre et des infrastructures pensées sur cette échelle.

Cet unique pôle commercial majeur du territoire regroupe tous les équipements commerciaux d'importance avec une offre de grandes surfaces qui dépend ainsi fortement de la desserte automobile avec des infrastructures totalement pensées en ce sens.

Ce rôle de polarité se fait cependant au détriment d'une qualité paysagère, architecturale et environnementale faible sur une des entrées de ville principale de cette commune (grands espaces commerciaux, concessionnaires, publicité abondante, artificialisation des sols prononcée, etc.) accueillant des flux denses provenant de l'ensemble du territoire, et même au-delà. Cette configuration est également marquée par une absence d'infrastructures piétonnes ou cyclables.



### Polarité commerciale supérieure

Cette tendance est à relier avec la compétence de développement économique détenue par la CCRLCM s'appuyant sur les avantages offerts par ces espaces urbanisés, synonymes d'atouts stratégiques dans l'accueil d'activités.

Lézignan-Corbières joue ainsi ce rôle structurant confirmant sa place entre Narbonne et Carcassonne comme polarité commerciale et de services à l'échelle du département de l'Aude.

Il est à noter que malgré un pic de constructions neuves en 2010 pour les activités artisanales et commerciales (69 108 m<sup>2</sup> de surface entre les deux activités), l'artificialisation des sols autour de ces activités s'est nettement diminuée au cours de la dernière décennie pour être totalement nulle en 2017 et 2019.

Cette évolution est à mettre en perspective par la présence d'un taux d'équipements commerciaux répondant de manière satisfaisante aux besoins du territoire, mais également du reflet d'un changement de paradigme de l'action municipale souhaitant se tourner davantage vers la revalorisation commerciale de son centre-ville.

À ce rôle structurant que joue la périphérie de Lézignan-Corbières, s'additionne le poids de son centre-ville.

Ce centre-ville, qui a été longtemps le cœur commercial de Lézignan-Corbières est en difficulté. La vacance commerciale est prégnante. Cette réalité que l'on retrouve dans bon nombre de petites villes est un enjeu fort pour le territoire. Il est nécessaire de trouver un équilibre entre le commerce de périphérie et le commerce de centre-ville.

Cet espace conserve un rôle de centralité important auprès des habitants de la CCRLCM par une présence commerciale notable et diversifiée, n'étant possible là-également qu'au travers de ce rôle de polarité.

Ce rôle est complété par la tenue de deux marchés par semaine, composant un temps où les mobilités piétonnes sont favorisées.



### Polarité commerciale supérieure

En plus de cela, les efforts municipaux de revitalisation de ces espaces confirment la perception de cet espace comme polarité structurante auprès de tout un territoire avec des initiatives saisies par l'action municipale afin de développer ces espaces tant par la conservation ou le développement de la présence commerciale que par son développement qualitatif (Programme Bourg-Centre, Petites Villes de Demain).

Cette offre commerciale rentre ainsi en adéquation avec l'importance des flux vers Lézignan-Corbières : à la fois des populations intercommunales et de nouveaux arrivants sur la commune. Elle est également cohérente vis-à-vis du nombre de services disponibles et plus généralement de sa fonction urbaine de polarité qui doit se maintenir face à la poursuite probable du développement démographique à l'échelle de l'intercommunalité.

L'observatoire du Commerce et de la Consommation indique un chiffre d'affaires d'environ 100 M€ pour le pôle Lézignanais, contre trois fois pour les pôles carcassonnais et narbonnais.

Lézignan-Corbières se situe au même niveau que les deux autres petites villes de l'Aude : Castelnaudary et Limoux.

La CCRLCM souhaite ainsi s'appuyer sur ce rôle de centralité que joue Lézignan-Corbières à l'échelle de son territoire, mais également du département pour poursuivre la construction d'une armature commerciale équilibrée et cohérente avec l'ossature urbaine, répondant aux demandes du territoire tout en cherchant à combler les problèmes inhérents aux caractéristiques décrites.

Cette dualité s'appuie notamment sur l'Union des Commerçants Industriels et Artisans du Lézignanais accompagnant l'animation et le développement commercial de ces espaces.



### Polarité commerciale intermédiaire

Au-delà de cette centralité majeure, se retrouve quelques polarités commerciales intermédiaires : celles-ci se concentrent surtout à proximité immédiate de Lézignan-Corbières et plus précisément au nord de la CCRLCM. Ces polarités se caractérisent par la présence de commerces dits « de proximité », à savoir la présence d'une supérette ou d'une épicerie et de quelques commerces de détail complémentaires (boulangerie, boucherie, etc.), tous localisés en centre-ville et représentant entre 5 à 10 commerces dans les communes concernées.

Du fait de ces spécificités, ces commerces constituent une part importante de la vitalité des centres-bourgs, leurs présences étant souvent greffées à d'autres activités dépassant le commerce de détail en structurant une offre d'établissements et de services présents en centralité.

Ces commerces de centre-ville répondent ainsi à des besoins quotidiens auprès des populations dans les communes concernées, mais également celles voisines. Elles jouent un rôle de relais de la centralité lézignanaise par leur positionnement géographique, mais également par une concentration plus importante du taux d'équipements de commerce vis-à-vis du nombre d'habitants.

La commune de Lagrasse est un cas spécifique. Elle accueille 9,17 commerces/1000 habitants grâce à sa vocation touristique (spécifique à l'échelle intercommunale) avec une très importante activité de restauration variant fortement selon la saisonnalité. Ce taux correspond au double de la moyenne intercommunale (4,6 commerces/1000 habitants).

Contrairement au pôle lézignanaise, ces commerces se situent au cœur des centres-villes historiques des communes. Leurs localisations les dotent d'une accessibilité certaine pour les piétons et les riverains de ces bourgs irrigués par les routes départementales. Ces offres commerciales répondent ainsi à la fois à des demandes locales mais également des demandes provenant des communes alentour peu ou pas desservis en équipement commercial. Ils constituent une offre certaine, mais qui demeure uniquement complémentaire à celle déjà présente sur la centralité lézignanaise.



Quelques exemples de polarités intermédiaires : Fabrezan, Lagrasse, St-Laurent-de-la-Cabrerisse

### Polarité commerciale intermédiaire

La CCRLCM souhaite ainsi maintenir cette ossature essentielle à l'équilibre de son territoire. La fermeture de services en centralité est un phénomène touchant l'ensemble de ces espaces et cherche à être contenue, notamment sur le volet commercial.

L'armature commerciale doit ainsi poursuivre à se structurer autour du rôle de complémentarité essentielle que jouent les offres commerciales de ces communes, avec des établissements jouant le rôle de pivot entre une concentration lézignanaise et des espaces ruraux peu denses.

### Polarité commerciale de proximité

Au-delà de ces différentes centralités, se retrouvent également des polarités commerciales de proximité en milieu rural. Elles se caractérisent par la présence d'un voire deux commerces sur l'ensemble d'une commune, souvent organisés autour d'une supérette. Elles se concentrent principalement sur le nord de la CCRLCM avec une véritable division entre le nord et le massif des Corbières.

Leur présence répond à des besoins quotidiens de proximité de « dépannage » et en étant là-également localisé dans les différents bourgs des communes. Malgré cette faible densité commerciale, ces établissements détiennent un rôle très important dans les communes concernées, mais également pour celles alentour.

Les exemples de Laroque-de-Fa ou d'Albas sont ainsi significatifs, les deux communes détenant les plus grands taux d'équipements de commerces de l'intercommunalité (respectivement 13,25/1000 habitants et 12,99/1000 habitants) alors qu'elles sont situées au cœur du massif des Corbières, caractérisé par une présence commerciale très limitée où de très nombreuses communes ne disposent d'aucun commerce.

Se note également une faiblesse du nombre d'équipements de commerce par rapport au nombre d'habitants au nord de l'intercommunalité (aucun équipement commercial à Fontcouverte, 1,96 équipements commerciaux/1000 habitants à Roubia, 2,16 à Cruscades...) s'expliquant par leur situation « d'entre-deux » entre les pôles lézignais et carcassonnais ou narbonnais. Ces positionnements ne favorisent pas le développement d'une armature commerciale viable avec des modes d'habiter se référant davantage à ces différents pôles urbains plutôt qu'un attachement à la structure commerciale de ces communes.



*Quelques exemples de polarités de proximité*

### **Polarité commerciale de proximité**

Cette présence commerciale fait face au phénomène décrit précédemment de fermeture de services et de commerces. Pour plusieurs communes où il ne reste plus qu'un seul commerce, la fermeture potentielle de ce dernier est le reflet d'un déclasserement de ces communes tant dans leur offre de services privés que publics. Il y a donc une importance fondamentale quant au maintien de ces commerces, synonyme de la survie de ces communes et jouant un rôle fondamental dans leur attractivité, surtout dans le maintien ou l'arrivée de nouvelles populations.

La présence de friches commerciales (nombreuses sur le territoire) doit chercher à être luttée par l'action intercommunale. Cet enjeu est ainsi identifié comme une opportunité pour une large partie des communes avec une reconquête devant s'effectuer sur des espaces de centres-bourgs ayant besoin d'un renouveau commercial, passant par la reconquête de ces bâtis.

Enfin, une réalité composant une large partie de l'ossature commerciale de ce territoire est l'absence totale d'équipements de commerce sur au moins 25 communes de la CCRLCM (Source : BPE), soit près de la moitié des communes composant l'intercommunalité. Elles sont situées dans l'immense majorité des cas sur le massif des Corbières au sud du territoire.

Les habitants de certaines communes des Corbières se retrouvent ainsi dans l'obligation d'effectuer plus de 25 minutes de voiture pour atteindre le premier équipement commercial et près d'une heure pour atteindre Lézignan-Corbières et des différents supermarchés.

Cette absence se corrèle donc à la structure démographique de ces espaces et justifie l'importance des différents pôles commerciaux décrits : Lézignan-Corbières comme centralité obligatoire sur des besoins fréquents (hebdomadaire, etc.), nécessitant donc des déplacements automobiles vers ces espaces pensés en fonction, mais également des petites polarités commerciales de proximité constituant un relais pour ces populations autour de besoins de « dépannage ».

Comme sur les autres types de polarité, l'offre commerciale se bâtit également sur des moments commerciaux ponctuels. Sur ces communes, le principal exemple est la présence d'un marché de producteurs hebdomadaire en été et bi-hebdomadaire en hiver à Laroque-de-Fa qui est l'unique marché de plein vent sur le massif des Corbières de la CCRLCM.

À ces moments commerciaux ponctuels, s'additionnent la présence de quelques commerces ambulants comme une épicerie ambulante à Conilhac-Corbières. Ces commerces font offices de services de proximité auprès de communes ne disposant pas d'épicerie ou de supérette.

L'armature commerciale de ce territoire est donc le reflet de son ossature démographique : un déséquilibre nord-sud prononcé et dans le domaine commercial un déséquilibre encore plus fort entre une centralité principale autour de laquelle des espaces ruraux se structurent et s'organisent. Cette forte polarisation entraîne un recours obligatoire à l'automobile pour la majorité des habitants de la CCRLCM.

La CCRLCM cherche ainsi à construire et consolider un équilibre territorial : conforter la place de la centralité lézignanaise en maintenant son haut niveau d'offre commerciale qui concentre les différents flux de ce territoire tout en construisant autour une structure commerciale rurale de proximité répondant aux spécificités du territoire et permettant la survie des espaces ruraux selon une logique de complémentarité. La volonté intercommunale étant de trouver cette complémentarité entre la centralité urbaine et le reste du territoire par la consolidation des polarités commerciales existantes créant un maillage spécifique à cette réalité rurale.

Tout cela est pensé en gardant en perspective la proximité des villes moyennes que sont Narbonne et Carcassonne. Elles possèdent toutes les deux une offre commerciale très importante avec de grandes périphéries commerciales qui peuvent être attractives pour une partie des communes du territoire. A titre d'exemple, la partie du Sud est du territoire ont un temps similaire pour se rendre les périphéries commerciales de Lézignan-Corbières ou Narbonne. Narbonne possède également un centre-ville attractif offrant une expérience commerciale inégalable sur le territoire.

Tous ces enjeux ont été identifiés par l'action intercommunale, en témoigne le consensus important autour de l'affirmation de « maintenir le maillage territorial en commerces, services et équipements de proximité » : elle a été identifiée comme un des enjeux les plus importants dans le cadre d'ateliers où la crainte du phénomène de « villages dortoirs », de déplacements automobiles de plus en plus longs (et inégalitaires auprès de certaines populations fragilisées) depuis des villages éteints ou encore la crainte des pollutions liées sont tout autant de points soulevés par les élus.

VERSION DE TRAVAIL

## Prescription 27

Le DAACL définit les localisations préférentielles des commerces, selon deux catégories :

- **Les centralités commerciales**, qui correspondent aux centres-villes / bourgs qui présentent une mixité de fonctions urbaines (habitat/services/emplois) avec une concentration de commerces. Elles correspondent à différentes réalités et différentes densités commerciales, mais partagent une concentration du commerce autour des noyaux historiques de différentes communes.
- **Les secteurs d'implantation commerciale périphériques**, qui correspondent aux zones d'activités dédiées au commerce de Lézignan-Corbières.

Les centralités commerciales et les polarités commerciales périphériques concernées par les dispositions du DAACL sont localisées sur les cartes ci-après. Ils correspondent aux localisations préférentielles des commerces ou ensembles commerciaux soumis à CDAC de plus de 1000m<sup>2</sup>.

Fréquence d'achat	Type d'activités commerciales concernées	Typologie de pôles concernés
Quotidienne	Boulangerie, boucherie charcuterie, tabac presse, fleurs, alimentation, services	Tous
Hebdomadaire	Supermarché, hypermarché, alimentation spécialisée	Centralités majeures, Centralités intermédiaires,
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage, petits matériaux	Centralités majeures,
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie, jeux jouets, petite décoration, petit électroménager	Centralités majeures Centralités intermédiaires
Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, aménagement de la maison (cuisines, salles de bains...), concessionnaires automobiles	Centralités majeures

Pour rappel, le DAACL doit identifier deux types de localisation : les **secteurs d'implantation périphérique** ainsi que les **centralités urbaines**. Les prescriptions liées à chacun de ces secteurs sont différenciées. Les cartes ci-dessous précisent les secteurs retenus dans le cadre du SCoT.

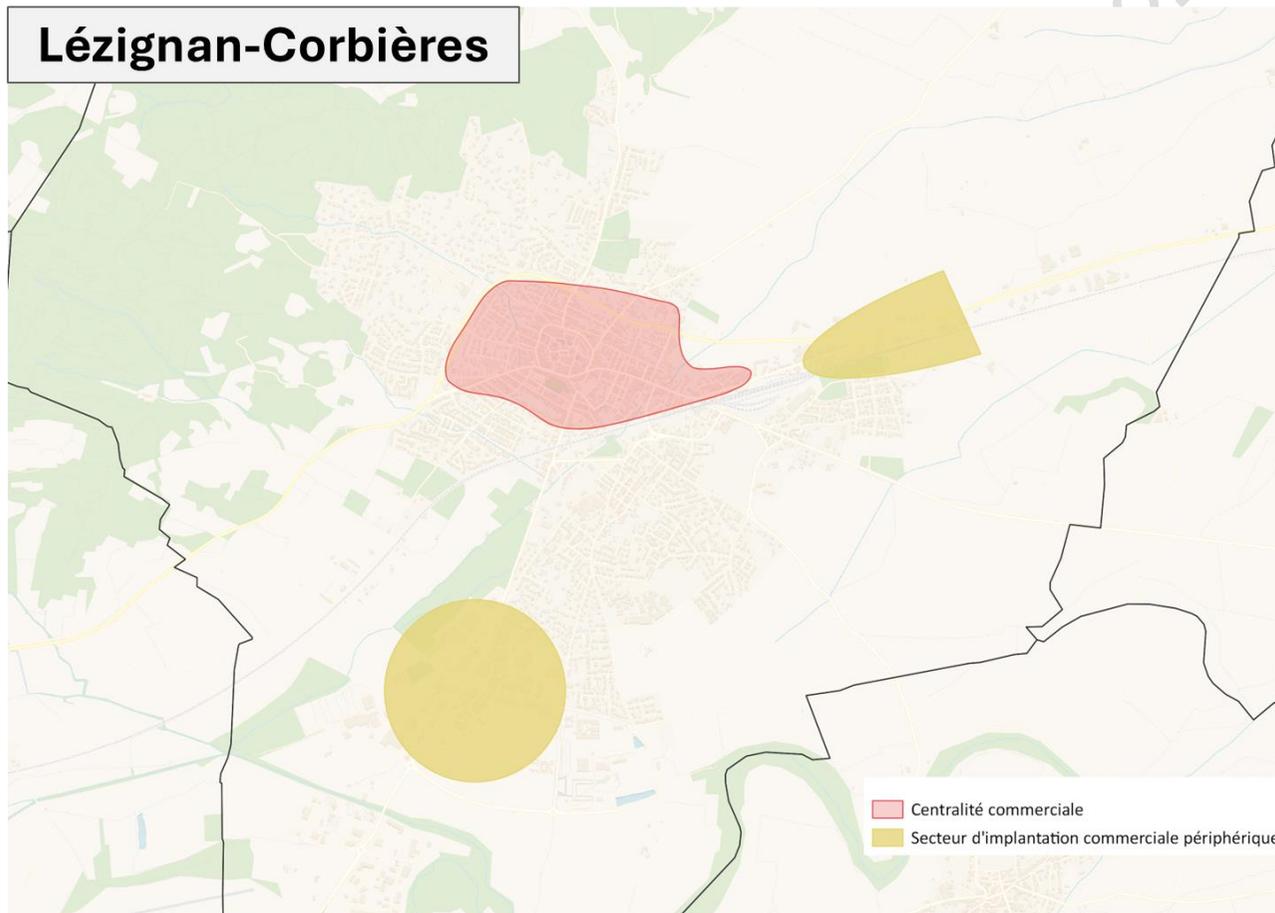
### Article L141-6 – Code de l'Urbanisme

[...]

*Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.*

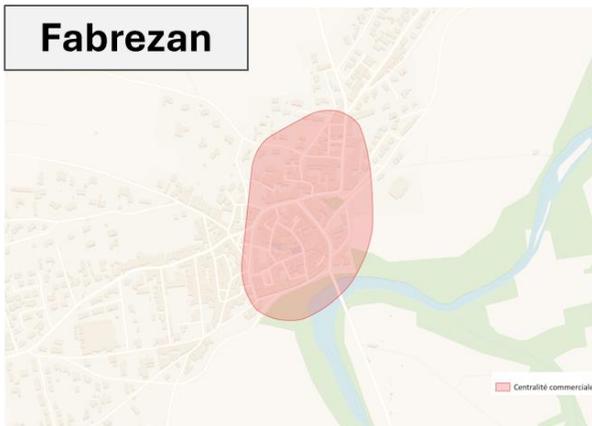
**Polarité commerciale supérieure**  
Localisation préférentielle

**Lézignan-Corbières**

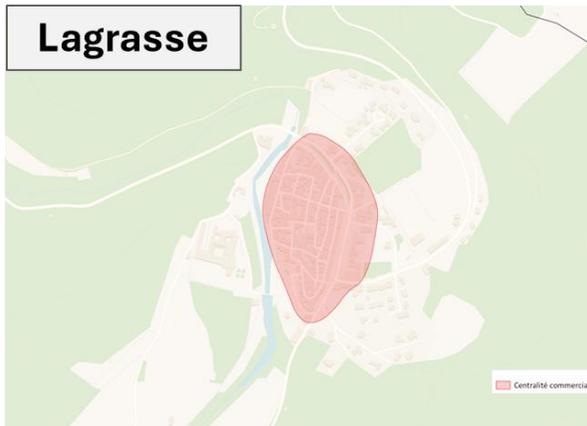


**Polarité commerciale intermédiaire**  
Localisation préférentielle

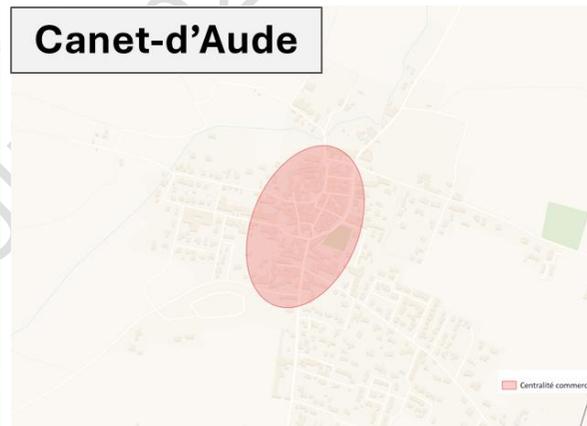
**Fabrezan**



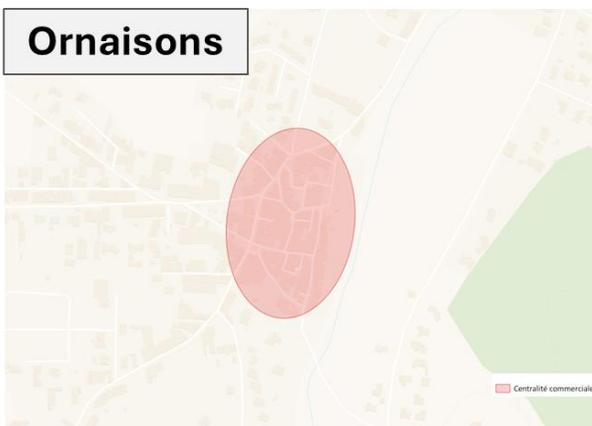
**Lagrasse**



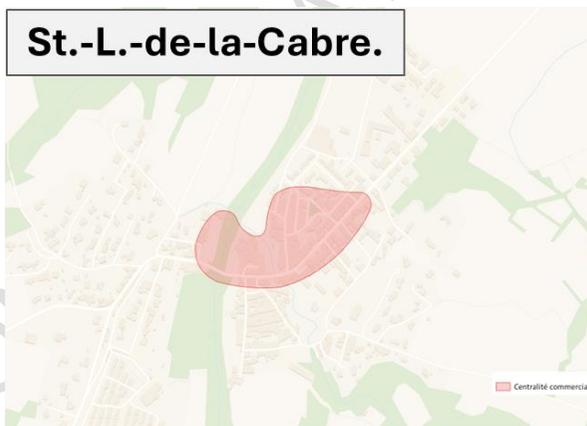
**Canet-d'Aude**



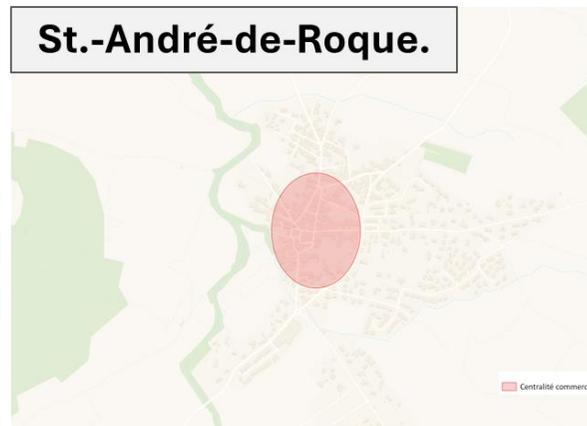
**Ornaisons**



**St.-L.-de-la-Cabre.**



**St.-André-de-Roque.**



### Prescription 28

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à définir précisément les contours des centralités commerciales et des secteurs d'implantation commerciale périphérique, en cohérence avec les définitions du DAACL.

### Prescription 29

Pour les communes n'étant pas définies comme des pôles commerciaux par le DAACL, les documents d'urbanisme locaux pourront définir les conditions d'accueil ou de maintien du commerce au sein de l'enveloppe urbaine existante.

### Prescription 30

**Prioriser le développement commercial en centralité et faire de la lutte contre la vacance commerciale en centralité un sujet prioritaire.**

### Prescription 31

Au sein des polarités commerciales identifiées dans le DAACL, le développement de surfaces de vente devra se faire prioritairement par réhabilitation ou rénovation. En cas d'impossibilité technique démontrée liée à la nature du projet, les créations de surfaces de vente devront être réalisées dans des dents creuses permettant de contribuer à la continuité commerciale au sein de la zone.

### Prescription 32

Les commerces installés dans les centralités commerciales identifiées devront s'implanter en rez-de-chaussée de logements ou de bureau, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec ces fonctions.

### Prescription 33

Pour la commune de Lézignan-Corbières, les projets d'implantation commerciale dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup> sont à prioriser en centralité. Si, il est avéré que cela n'est pas possible (notamment surface non disponible), ils pourront se localiser dans les secteurs d'implantation commerciale périphérique identifiés.

### Prescription 34

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à instaurer des règles incitatives pour l'implantation des commerces en centralité, notamment en matière de stationnement, de hauteur des bâtis, d'intégration du bâti au paysage urbain existant (alignement, visibilité, hauteur, orientation des bâtis et tous les aspects extérieurs au sens large) et plus généralement par un traitement qualitatif de l'espace public. Ils devront particulièrement veiller à l'intégration harmonieuse des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et penser les espaces publics de façon fonctionnelle et esthétique pour contribuer à la qualité et l'animation du commerce.

### Prescription 35

Au sein des secteurs d'implantation commerciale périphérique identifiées par le DAACL dans la commune de Lézignan-Corbières, les documents d'urbanisme locaux devront délimiter des trames commerciales clairement identifiées à la parcelle. Dans ces trames, les documents d'urbanisme locaux devront interdire le changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce.

### Prescription 36

Les secteurs d'implantation commerciale périphérique sont les lieux d'accueil préférentiels des commerces qui, pour des motifs techniques ou fonctionnels qui devront être démontrés, ne trouveraient pas leur place au sein des centralités.

Les secteurs d'implantation commerciale périphérique sont définis en nombre limité autour de la périphérie de Lézignan-Corbières, en cohérence avec la stratégie de structuration et de polarisation de l'activité commerciale sur le territoire. Les documents d'urbanisme locaux veilleront à en préciser précisément les contours, en cohérence avec les définitions du DAACL.

### Prescription 37

Les projets commerciaux localisés en secteur d'implantation commerciale périphérique devront recourir autant que possible à des procédés permettant des économies d'énergie ou recourant aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, isolation, végétalisation...).

### Prescription 38

Les implantations commerciales veilleront à sauvegarder les vues existantes.

### Prescription 39

Les implantations commerciales veilleront à réaliser des choix de gabarits de bâtiments ainsi que des matériaux et des couleurs conférant à la zone commerciale une qualité et une certaine unité ainsi qu'un traitement qualitatif des limites de zones.

De même, les bâtiments commerciaux indépendants à la trame urbaine préexistante devront respecter les coloris et textures environnants.

### Prescription 40

Le développement commercial sur des secteurs ouverts à l'urbanisation devra rechercher à créer des aires de stationnement mutualisés afin de réduire son impact en matière de consommation foncière. Le stationnement devra contribuer à l'intégration paysagère du site en cherchant une moindre imperméabilisation des sols et en contribuant au verdissement de ces espaces. Ces espaces devront également prendre en compte le stationnement des vélos.

### Prescription 41

**Promouvoir les ventes à la ferme** comme mode de commercialisation, pour permettre la diversification des activités agricoles. Notamment, les documents d'urbanisme locaux devront prévoir cette possibilité auprès des réglementations des zones agricoles.

### Prescription 42

**Penser l'accueil des activités commerciales non-sédentaires par des aménagements d'espaces publics adaptés**, notamment dans les documents d'urbanisme locaux .

### Prescription 43

**Privilégier la localisation des commerces de type Drive au sein des pôles commerciaux périphériques** identifiés dans le DAACL, notamment par les documents d'urbanisme locaux. Leur développement ou leur implantation est conditionné à une recherche de mutualisation, à une desserte adaptée et à une accessibilité en mobilité douce.

Ces espaces commerciaux détiennent les mêmes règles d'implantation que les autres activités commerciales (relative à leur dimensionnement, inférieur ou supérieur à 300 m<sup>2</sup>).

Ils devront également définir des exigences en matière architecturale et paysagère afin de permettre l'intégration de ces nouveaux espaces de consommation.

### Prescription 44

**Les activités logistiques ne seront prévues que sur les seules zones d'activités Caumont II et Caumont III.**

### Prescription 45

**Les projets de développement d'activités logistiques** devront prouver la faisabilité technique du projet en matière de capacité des voiries (existantes ou en projet) à gérer les flux de marchandises.

## Prescription 46

**La division ou/et la transformation de locaux conduisant à la création de nouveaux locaux commerciaux qui, pris individuellement, ne respectent pas les seuils définis n'est pas souhaitée en en secteurs d'implantation commerciale périphérique.**

Notamment, les documents d'urbanisme locaux définissent ainsi les règles permettant cet encadrement du commerce en secteurs d'implantation commerciale périphérique, en mobilisant notamment une différenciation des règles pour les destinations et sous-destinations, (par exemple volume constructible en référence à l'emprise au sol et la hauteur par exemple, règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions, limitation des possibilités d'implantation d'autres activités dont les surface constructibles se situeraient en dessous du seuil de 300m2 ...).

## Recommandation 8

Les équipements publics, la restauration, les activités de santé et l'hôtellerie chercheront à se localiser de façon préférentielle au sein des centralités définies par le DAACL afin de contribuer à l'animation de ces espaces de manière globale.

## Recommandation 9

Les programmes de redynamisation communaux (Petites Villes de Demain, Programme Bourg-Centre Occitanie) devront porter une attention particulière à la dimension commerciale en intégrant au cœur de leurs programmes des objectifs en matière de lutte contre la vacance commerciale en centralité.

## Recommandation 10

Dans les centres-bourgs des communes, le maintien ou le développement commercial pourra passer par une réflexion conjointe avec la mutualisation de certains services, avec la mise en place, par exemple, de services de conciergerie ou de maisons de services.

## Recommandation 11

Les projets commerciaux visant à améliorer le cadre paysager et architectural des secteurs de centralités seront encouragés.

## Recommandation 12

Dans tous les pôles commerciaux, une réflexion autour d'espaces de stationnement dédiés pourra être menée afin de faciliter l'accès aux commerces à certains publics (familles, covoiturage...).

## Recommandation 13

Afin d'harmoniser les pratiques en matière de publicité et de maîtriser les affichages aux abords des sites stratégiques en matière de paysage (entrées de ville, axes structurants...), les communes pourront de se doter d'un Règlement Local de Publicité (RLP).

## Recommandation 14

Les commerces ambulants et les services itinérants devront être encouragés pour aller au plus près des populations non-mobiles.

VERSION DE TRAVAIL



# 2

L'offre de logements, de  
mobilité, d'équipements, de  
services et densification

## Préambule

Le second bloc « Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification » est régie par trois articles du Code de l'Urbanisme définissant son champ d'action (articles L141-7 à L141-9) :

### Article L141-7 – Code de l'Urbanisme

*Dans le respect d'une gestion économe de l'espace, afin de lutter contre l'artificialisation des sols, et pour répondre aux besoins en logement des habitants, le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs.*

Il fixe :

1. *Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;*
2. *Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ;*
3. *Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;*
4. *Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;*
5. *Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs.*

### Article L141-8 – Code de l'Urbanisme

*Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article L. 141-3, le document d'orientation et d'objectifs peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte :*

1. *Des besoins en matière de logement et des obligations de production de logement social résultant de la législation applicable, en lien avec la dynamique démographique du territoire ;*
2. *Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ;*
3. *Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et de l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne et des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;*
4. *De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liées au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses au sens des données statistiques de densité établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;*
5. *Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme ;*
6. *Des projets d'envergure nationale ou régionale dont l'impact en matière d'artificialisation peut ne pas être pris en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au second alinéa du même article L. 141-3, mais est pris en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales ;*
7. *Des projets d'intérêt communal ou intercommunal.*

### Article L141-9 – Code de l'Urbanisme

*Le document d'orientation et d'objectifs peut également, en fonction des circonstances locales, subordonner toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau à la réalisation préalable d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par l'article L. 122-1 du code de l'environnement.*

## Axe 1. Soutenir le dynamisme démographique en recherchant un équilibre du territoire

L'aménagement du territoire intercommunal se caractérise par des déséquilibres importants. La diversité des situations s'illustre sur différents sujets : l'attractivité démographique, l'économie, la ressource foncière, les typologies de logement...

Dans sa volonté stratégique le SCoT souhaite repenser cet aménagement autour de logiques englobantes et de réciprocités selon un modèle soutenable pour l'ensemble des communes. Cette volonté implique une prise en compte de l'ensemble des problématiques liées et des spécificités de chaque espace. La prise en compte de l'ensemble des activités comprend un aménagement repensé, particulièrement sur la question foncière et de l'habitat.

Le territoire se structure autour d'une **armature territoriale** qui témoigne du poids de l'histoire et de la variété des paysages en s'appuyant sur 4 bassins de proximité fonctionnels autour desquels s'organise la vie quotidienne des habitants, notamment en termes d'accessibilité aux services et aux loisirs. Il s'agit ici de faire mieux coïncider l'offre de services, d'équipements et d'emplois avec le développement de l'offre en logements ; en dessinant l'organisation territoriale future du SCoT.

- **La ville centre de Lézignan-Corbières**

Représentant un tiers de la population de la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise Corbières Minervois, la ville centre de Lézignan-Corbières est considérée comme le cœur de l'armature territoriale du SCoT. Seule commune du territoire à disposer d'une gamme large et diversifiée d'équipements de services dans tous les domaines, elle dessert un bassin de vie et d'emploi étendu duquel dépendent, à des degrés divers, la majeure partie des communes du SCoT, voire au-delà.

- **Pôle d'équilibre**

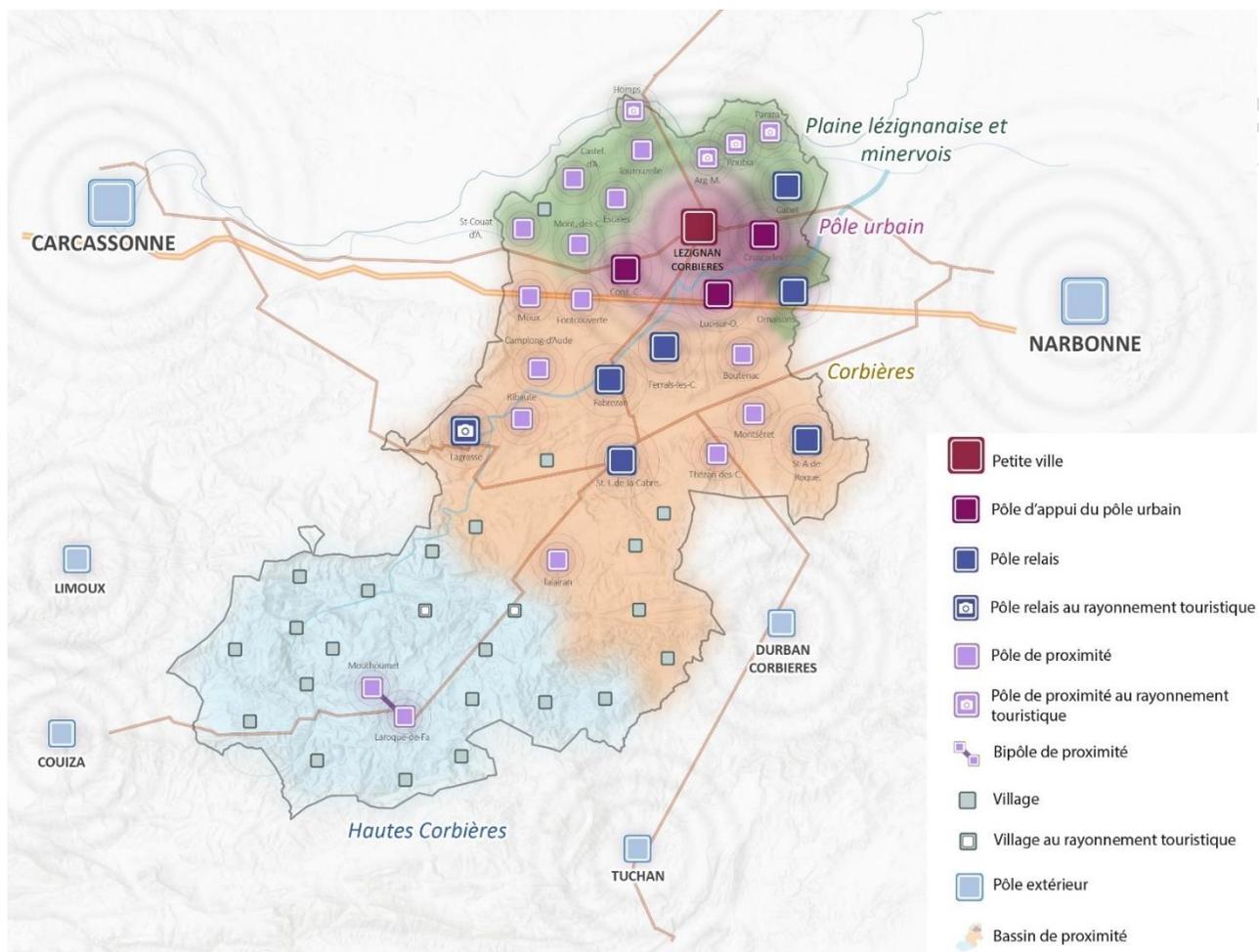
Les communes relevant de cette catégorie offrent ou ont vocation à offrir une gamme intermédiaire de services entre ceux de Lézignan-Corbières et les pôles de proximité, notamment en termes de commerces et d'équipements. Pour asseoir leur rôle polarisant et véritablement complémentaire à l'échelle du SCoT, les pôles d'équilibre doivent se développer plus intensément que les autres communes de proximité et diversifier leurs fonctions urbaines.

- **Pôle de proximité**

Ce sont des communes qui bénéficient des équipements et services d'une ou plusieurs communes d'équilibre, et qui disposent également d'une offre de services variable.

• **Village**

Ce sont des communes ne disposant plus de services et de commerces, elles ont une vocation résidentielle, agricole et/ou touristique. Elles sont liées aux pôles présents sur le territoire et/ou à proximité de celui-ci.



## Prescription 47

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer les objectifs démographiques décrits ci-dessous :

Armature territoriale	Part de la croissance démographique sur 20 ans	Nombre de nouveaux habitants sur 20 ans
Pôle urbain	43 %	1 922
Plaine lézignanaise et minervois	22 %	994
Corbières	31 %	1 395
Hautes Corbières	4 %	189
SCoT CCRCLM	100 %	4 500

Ces objectifs démographiques sont conditionnés par la garantie que les équipements de gestion de l'eau et des déchets peuvent répondre aux besoins de la population supplémentaire (Cf. prescription XX) :

- en évaluant les besoins actuels et futurs ;
- en intégrant la gestion de l'eau et des déchets dans les stratégies de développement urbain ;
- en prévoyant des infrastructures évolutives qui peuvent être agrandies ou ajustées en fonction de la croissance de la population ;
- en augmentant la capacité des infrastructures actuelles ;
- en améliorant l'efficacité des systèmes de gestion de l'eau et de déchets (capteurs IoT, etc.) ;
- en mettant en place des dispositifs économes en eau ;
- en mettant en œuvre des systèmes de recyclage et de compostage.

VERSI

## Prescription 48

**Accueillir a minima 50% de la croissance démographique prévue** par le SCoT **dans les espaces déjà urbanisés** : la réhabilitation, la sortie de vacances ou encore la densification (notamment par une implantation des logements dans des dents creuses identifiées ou à la suite de divisions parcellaires) sont tout autant de moyens pour parvenir à ce but.

## Recommandation 15

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à ce que la densification soit menée avec les précautions suivantes :

- utilisation de matériaux perméables (pavés, dalles et asphaltes perméables pour les trottoirs, parkings et autres surfaces dures ;
- revêtements de sol drainants pour favoriser l'infiltration d'eau de pluie ;
- toits végétalisés pour les bâtiments (absorption des eaux pluviales, réduction du ruissellement, amélioration de l'isolation thermique) ;
- jardins suspendus et terrasses végétalisées (augmentation des surfaces perméables verticales) ;
- aménagements paysagers favorisant l'infiltration de l'eau ;
- espaces verts communautaires ;
- jardins de pluie ;
- bassins de rétention et réinfiltration de l'eau de pluie ;
- réutilisation des eaux grises.

## Recommandation 16

Dans le cas des dents creuses, un diagnostic du bâti environnant devra être effectué afin de garantir que la construction dans la dent creuse n'en impacte pas la stabilité, ou ne provoque de fissures ou affaissements.

Tout projet de construction en dent creuse devra également tenir compte de la préservation de la trame noire.

Il devra aussi être assorti de stratégies visant à minimiser l'augmentation du ruissellement : toits végétalisés, pavés perméables, jardins de pluie, systèmes de drainage naturel (fossés, noues végétalisées), matériaux de construction absorbants (revêtements poreux, bétons drainants), dispositifs de biorétention (ils filtrent et traitent l'eau de pluie avant qu'elle ne soit rejetée dans le système de drainage public), espaces végétalisés et terrains engazonnés autour du bâtiment, plan de gestion des eaux pluviales.

## Prescription 49

Le SCoT vise la production de nouveaux logements de la manière suivante :

Armature territoriale	Part de la croissance résidentielle sur 20 ans	Nombre de nouveaux logements sur 20 ans
Pôle urbain	33 %	1 731
Plaine lézignanaise et minervois	24 %	1 242
Corbières	36 %	1 855
Hautes Corbières	7 %	373
SCoT CCRCLM	100 %	5 200

VERSION DE TRAVAIL

## Prescription 50

Afin d'estimer le besoin foncier nécessaire pour réaliser les opérations en extension, un objectif de densité moyenne est affiché. Le SCoT détermine ici les densités moyennes « brutes » c'est-à-dire incluant les voiries, réseaux et espaces publics, et ce uniquement pour les nouvelles opérations en extension.

Densité « brute » = nombre de logement / Surface\*

\*Surface = Emprise globale du projet incluant les infrastructures (rues, places, espaces verts ...) et ouvrages de rétention

Concrètement, le SCoT institue les densités moyennes minimales d'habitat suivantes sur le territoire pour la période 2022-2031 puis une **majoration de 25% pour la période 2031-2042.**

Armature territoriale	Densités moyennes minimales d'habitat (logt / ha) pour la période 2022-2031 puis une majoration de 25% pour la période 2031-2042.
Ville centre	25
Pôles relais et pôles d'appui du pôle urbain	20
Pôles de proximité	15
Villages	12

VERSION DÉFINITIVE

## Axe 2. Engager une politique volontariste de remobilisation du parc ancien et de rénovation urbaine

La construction d'un parc de logements plus adapté passe par le développement d'une typologie de logements répondant à de multiples enjeux au croisement entre les problématiques sociales, économiques et environnementales.

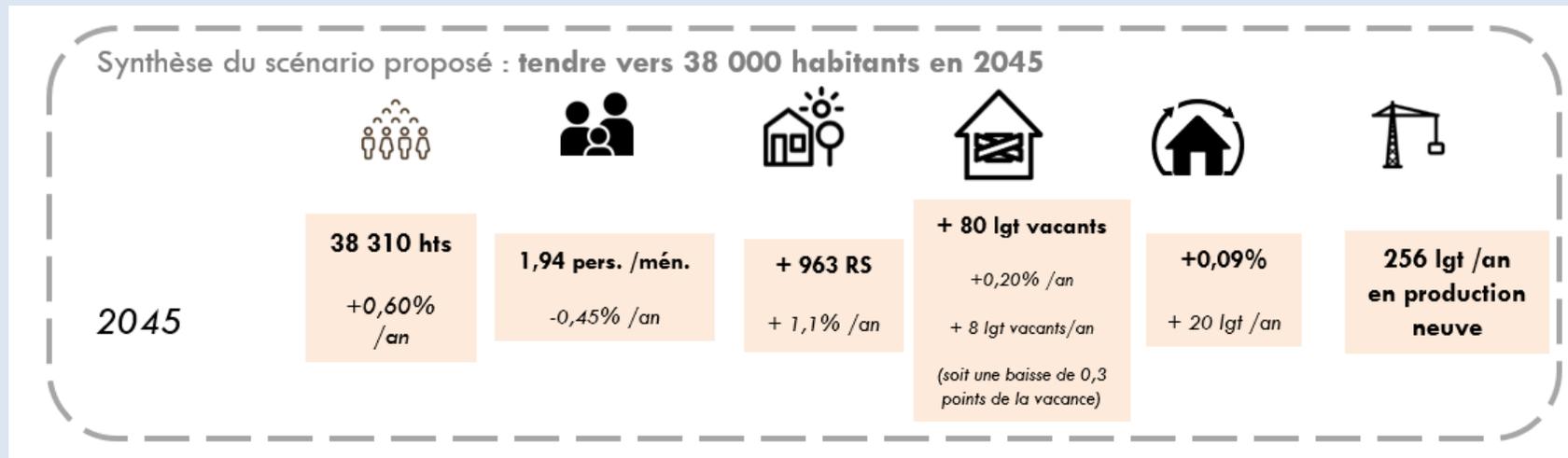
À chaque âge de la vie (étudiants, actifs, personnes âgées) et à chaque situation personnelle (naissance, décès, mariage, divorce, nouveau travail, perte d'emploi, départ des enfants...) correspondent des besoins en logements spécifiques : on appelle cela le "parcours résidentiel des ménages".

Le SCoT doit répondre à ces besoins, tout en anticipant le futur Programme Local de l'Habitat (PLH) dont l'articulation entre les deux documents devra permettre une action complète.

### Prescription 51

Le SCoT vise une baisse de 0,3 points de la vacance à l'horizon 2045.

Notamment les documents d'urbanisme locaux devront inscrire un objectif de résorption de la vacance.



Scénario démographique du PAS

## Prescription 52

**Le SCoT favorise le changement de destination en centre ancien**, notamment en s'appuyant sur les outils réglementaires des documents d'urbanisme locaux.

## Prescription 53

**Identifier les surfaces susceptibles de faire l'objet de réinvestissement et de renouvellement urbain.**

Spécifiquement, les documents d'urbanisme locaux rechercheront notamment l'opportunité d'urbanisation des dents creuses, la densification des enveloppes urbaines existantes, la réutilisation des friches urbaines et logements vacants préalablement à tout choix d'extension des enveloppes urbaines, quelle que soit leur destination.

Ce modèle d'urbanisation pourra s'effectuer sous réserve du respect des identités paysagères et patrimoniales.

Les projets devront favoriser l'utilisation de ce potentiel urbanisable prioritairement à l'ouverture à l'urbanisation en extension du tissu urbain.

## Prescription 54

**Sur la commune de Lézignan-Corbières**, le document d'urbanisme local devra prévoir des modalités de densification résidentielle par un travail d'analyse du potentiel de densification notamment aux abords de la gare ferroviaire au service du renouvellement urbain.

## Prescription 55

**Mettre en place une offre de logements décente, diversifiée, attractive, adaptée et favorable à la mixité fonctionnelle, intergénérationnelle, à l'accessibilité des équipements et services, à la satisfaction de la demande en hébergements, et d'une manière générale à la réponse aux besoins du vieillissement de la population.**

Notamment, les documents d'urbanisme locaux devront proposer :

- des logements aidés pour les publics les plus fragiles ;
- des programmes de qualité pour créer des logements en accession à la propriété ou en location dans les polarités du territoire.

Les documents d'urbanisme locaux participeront au développement d'une offre en accession, prioritairement dans le parc ancien, afin de promouvoir une attractivité du patrimoine existant.

Cette offre de logements devra être adaptée à toutes les catégories de personnes et de ménages, notamment :

- Jeunes (hébergement collectif, logement individuel, offre locative).
- Séniors (hébergement collectif avec service ou non, maintien à domicile).
- Gens du voyage (sédentarisation, aire d'accueil, terrains familiaux, grand passage).

La localisation de ces logements sera priorisée à Lézignan-Corbières et des pôles relais, à proximité des équipements et des services.

*Le futur PLH déterminera des objectifs pour une production diversifiée de logements. Ces objectifs pourront préciser les caractéristiques des logements, notamment en termes de statut d'occupation et de taille. Ces objectifs seront ensuite déclinés dans les documents d'urbanisme locaux. Ils devront viser la diversification de l'offre de logements afin de répondre à tous les besoins.*

#### Prescription 56

**Atteindre un taux de plus de 7% de logements locatifs sociaux** (tout profil confondu) à l'échelle et à l'horizon du SCoT.

Notamment, les documents d'urbanisme locaux, répartiront les objectifs de production de logement locatif social par commune et au regard de leur rôle et leur place dans l'armature urbaine du SCoT, afin de répondre à la fois aux besoins et aux exigences réglementaires notamment de la loi SRU, et les orientations du futur PLH.

#### Recommandation 17

Afin de favoriser le développement de logements sociaux sur le territoire, les documents d'urbanisme locaux pourront recourir à l'usage de servitudes de mixité sociale dans les futures zones à urbaniser.

#### Recommandation 18

Afin de favoriser le développement de logements sociaux sur le territoire, les documents d'urbanisme locaux pourront recourir à l'usage de servitudes de mixité sociale dans les futures zones à urbaniser, permettant de déterminer un taux minimal de logements sociaux dans les futures opérations.

#### Recommandation 19

Le SCoT incite à rendre accessible le parcours résidentiel à l'ensemble de la population du territoire, par une offre en adéquation notamment avec les revenus des ménages, les profils socio-démographiques, l'accès aux mobilités, etc.

## Recommandation 20

Les principes d'habitat favorables à la santé seront recherchés. L'habitat doit être considéré comme un déterminant de la santé, pouvant être pathogénique ou salutogénique. L'attention sera alors portée sur des aménagements « sûrs » et « sains », qui :

- protègent la qualité de l'air extérieur et la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'eau ;
- réduisent les nuisances sonores intérieures et extérieures par une isolation adaptée - réduisent les risques émergents comme les ondes ou les perturbateurs endocriniens ;
- veillent à la réduction des inégalités énergétiques, environnementales et sanitaires ;
- favorisent le sentiment de sécurité, la convivialité, la qualité de vie.

VERSION DE TRAVAIL JUIN 2018

### Axe 3. Assurer un maillage cohérent du SCoT en matière d'équipements et de services afin de répondre aux besoins de toutes les populations

Un déséquilibre important en matière d'équipements s'observe sur le territoire. Des maillages territoriaux sont à consolider entre la ville lézignanaise densément équipée, les polarités ayant parfois du mal à maintenir leurs équipements et des espaces ruraux marqués par l'absence d'équipements et de services.

#### Prescription 57

**Optimiser l'offre de services, d'équipements** (notamment les équipements de santé, les équipements sportifs, les équipements culturels et récréatifs) et de commerces, notamment à travers les documents d'urbanisme locaux qui affineront l'organisation territoriale et définiront des objectifs d'urbanisation prioritaire.

**Les logiques de mutualisation seront recherchées** afin de fournir un bon niveau de services sur l'ensemble du territoire. Ces logiques s'inscriront en lien avec l'armature territoriale telle que définie dans le SCoT.

L'implantation d'équipements se fera selon le souci de répondre aux besoins spécifiques de toutes les populations préalablement identifiées, allant de la petite enfance aux personnes âgées.

#### Prescription 58

**Les projets d'équipements structurants (enseignement, culture, santé, sports et loisirs...) viseront une gestion économe de l'espace, de l'énergie et le respect des principes** suivants (sauf justification, comme incompatibilité entre site et vocation) :

- privilégier l'implantation dans les enveloppes urbaines de Lézignan-Corbières, des pôles relais ou de proximité ;
- rechercher une meilleure accessibilité aux services et aux équipements pour tous les publics ;
- promouvoir un aménagement du territoire visant l'optimisation du foncier, la mutualisation des espaces extérieurs (dont l'offre de stationnement), la qualité architecturale, l'intégration paysagère et l'offre énergétique durable des bâtiments (bâtiments à faible consommation et/ou producteurs d'énergie renouvelable) et la présence du végétal.

**Pour des projets d'équipements de proximité** et quelle que soit leur nature, il s'agira de **privilégier une localisation dans les cœurs de bourg / centre-ville** : le principe d'extension urbaine devant se justifier.

## Recommandation 21

Les communes inscrites aux programmes Petites Villes de Demain et/ou Bourg-Centre Occitanie devront intégrer la question des équipements et services de manière prioritaire. Le rôle que joue chacune des communes au sein de l'armature territoriale dressée dans le cadre du SCoT devra entraîner une répercussion dans les programmes d'actions définis en rendant compte du rayonnement que ces centralités peuvent avoir sur d'autres communes en matière d'équipements et services.

VERSION DE TRAVAIL JUIN

## Axe 4. Maintenir une offre de santé ancrée localement

L'élaboration et la conduite du projet territorial de santé ainsi que le maintien de l'offre de soins en milieu rural et urbain sont inscrits dans le projet de territoire intégré dans le pacte de gouvernance intercommunal voté à l'unanimité lors du conseil communautaire du 23 juin 2021.

En faisant de la santé une priorité d'actions, la CCRLCM souhaite se donner les moyens de cette ambition, au service de son territoire, des professionnels qui le composent et de ses concitoyennes et concitoyens.

Si le territoire intercommunal dispose de nombreux atouts en matière de santé dont l'hôpital de Lézignan Corbières est un point d'ancrage particulièrement important, force est de constater que la désertification médicale déjà présente sur certaines parties du territoire s'accélère également sur la centralité rendant ainsi l'accès aux soins plus difficile.

En outre les ruptures dans les parcours de santé, à la fois des jeunes, des aînés, ou encore des personnes fragilisées par la maladie, le chômage ou la précarité viennent complexifier l'accès aux droits ou aux soins.

### Prescription 59

**Favoriser les équipements de santé**, notamment ceux favorisant la prévention des risques en matière de santé (eau, déchets...), notamment à travers les documents d'urbanisme locaux.

### Prescription 60

**L'implantation des équipements de santé s'effectuera prioritairement dans les pôles relais et de proximité.**

### Prescription 61

**Recenser et localiser les principales sources d'émissions de polluants atmosphériques**, notamment dans les documents d'urbanisme locaux.

## Recommandation 22

Afin de garantir une équité d'accès aux services de santé, les équipements de santé présents et futurs chercheront à améliorer l'accessibilité des établissements de santé existants par tous les modes de déplacements, y compris en modes doux et en transports collectifs.

## Recommandation 23

Les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir des emplacements spécifiques dédiés aux équipements de santé ambulants.

VERSION DE TRAVAIL JUIN 2017

## Axe 5. Inscrire le territoire dans des mobilités plus durables

Le territoire souffre des symptômes du « tout-voiture ». Ce modèle a de très nombreuses incidences touchant aussi bien aux domaines sociaux, environnementaux, économiques, etc.

La constitution de ce territoire essentiellement rural nécessite une réponse en transport collectif adaptée.

La prise en compte des spécificités rurales et de la connexion de l'espace intercommunal avec son territoire alentour fait l'objet d'une réflexion pragmatique autour de solutions viables adaptées à l'armature territoriale.

### Prescription 62

**Permettre à la gare de Lézignan-Corbières de se transformer en véritable pôle d'échanges multimodal** connecté sur son territoire, mais aussi en lien avec les projets régionaux (notamment de LGV à Montredon). Cette stratégie se déclinera notamment par :

- une bonne accessibilité (tous modes) à la gare ;
- des équipements nécessaires aux pratiques multimodales : stationnements véhicules et vélos, dessertes autobus et cars, dépose minute, accès taxis...
- des zones de circulation apaisée et des liaisons cyclables continues en lien avec le centre-ville de Lézignan-Corbières, mais aussi des communes alentours.

Le développement de programmes à vocation d'habitat devra être permis autour de cette gare avec une logique de densification de l'habitat.

### Prescription 63

**Prévoir les emprises nécessaires au développement des transports alternatifs à l'automobile** (arrêt de bus, voies piétonnes, pistes cyclables, ...), notamment par le moyen d'emplacements réservés dans les documents d'urbanisme locaux.

Les zones sensibles, habitats et corridors écologiques existants seront notamment prises en compte par les documents d'urbanisme locaux dans le tracé des voies douces :

- les zones les plus sensibles écologiquement devront être évitées par le tracé ;
- les documents d'urbanisme locaux devront proposer des trajectoires minimisant les impacts sur la biodiversité, intégrer des passages pour la faune (écoducs, tunnels, ponts verts qui permettent aux animaux de traverser les infrastructures en sécurité) ;
- utiliser des revêtements perméables pour éviter une fragmentation des habitats et permettre l'infiltration de l'eau ;
- planifier les travaux de manière à protéger la saisonnalité des espèces et leur habitat naturel ;
- restaurer les habitats endommagés par les travaux de construction ;

- végétaliser les abords des liaisons douces avec des plantes indigènes ;
- intégrer des éléments favorables à la biodiversité (haies, arbres, prairies fleuries) ;
- intégrer une signalétique et des barrières pour éviter le piétinement des zones les plus sensibles ;
- sensibiliser les usagers au respect des habitats des espèces.

### Recommandation 24

Les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir au travers de leurs outils (Projet d'Aménagement et de Développement Durables, zonage, Orientation d'Aménagement et de Programmation) les dessertes nécessaires en itinéraires doux (piétons et cyclistes) à destination des équipements de transports collectifs. Plus généralement, les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Mobilités » afin d'illustrer les ambitions locales sur le sujet (prise en compte des flux existants, des mobilités piétonnes, cyclables, emplacement d'équipements...).

VERSION DE TRAVAIL

## Axe 6. Miser sur le numérique pour diminuer les mobilités non essentielles

Au-delà de porter une réflexion sur les modalités de transport, le territoire agit également sur les causes de ces mobilités. Malgré un retard prononcé sur le déploiement numérique, le territoire souhaite faire des usages liés une base importante de sa stratégie de réduction des mobilités non essentielles.

### Prescription 64

**Déployer les réseaux Très Haut Débit et mobile**, notamment à travers les dispositions réglementaires des documents d'urbanisme locaux permettant d'éviter les blocages éventuels en matière d'urbanisme (par exemple, identification des contraintes urbanistiques, possibilité de prévoir des locaux techniques sur le domaine public et éventuellement des réserves foncières pour les positionner...).

### Prescription 65

**Favoriser l'aménagement numérique**, notamment à travers les documents d'urbanisme locaux qui comporteront au moins un état des lieux de la situation en matière de desserte en Très Haut Débit (THD) et de couverture par les réseaux mobiles.

### Prescription 66

Les documents d'urbanisme locaux pourront comporter des exigences en termes de desserte en communications numériques dans les nouvelles opérations d'aménagement.

### Prescription 67

**Favoriser l'installation de tiers-lieux et les espaces de travail partagés** (notamment coworking). Leur implantation sera privilégiée à Lézignan-Corbières, les pôles relais et de proximité en lien avec les espaces ruraux.

### Recommandation 25

Le déploiement du très haut débit (fibre optique) devra faire l'objet d'un regard attentif sur les zones d'activités économiques (futures comme existantes). Les documents d'urbanisme locaux devront créer les conditions pour que ces secteurs soient raccordables à une desserte très haut débit.

## Recommandation 26

L'amélioration de la desserte numérique du territoire doit créer les conditions de développement des équipements et des installations liés aux activités de télémédecine, télétravail... Elle s'accompagnera de l'augmentation des services mutualisés et/ou itinérants, réduisant les inégalités d'accès et les besoins de déplacement automobile.

VERSION DE TRAVAIL JUIN 2017



# 3

La transition écologique et énergétique,  
valorisation des paysages, objectifs  
chiffrés de consommation d'espaces  
naturels, agricoles et forestiers

## Préambule

Le troisième bloc « Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » est régi par l'article L.141-10 du Code de l'Urbanisme qui en définit son champ d'action :

### Article L141-10 – Code de l'Urbanisme

*Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le document d'orientation et d'objectifs définit :*

- 1. Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique ;*
- 2. Les orientations en matière de préservation des paysages, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée ;*
- 3. Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau. Il peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés ;*
- 4. Les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique, notamment la lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, et l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels.*

## Axe 1. Maîtriser la consommation foncière sur l'ensemble du territoire

La maîtrise de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont deux objectifs clés portés par le SCoT. Dans le cadre de l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050, le SCoT doit inscrire le territoire dans une trajectoire de réduction de sa consommation foncière : une réduction par au moins 50% sur la décennie 2021-2031 par rapport à celle précédente puis une poursuite de la diminution jusqu'à atteindre cet objectif en 2050.

Sur la période 2011-2021, la consommation foncière du territoire est de 190,41 hectares, dont 102,08 hectares en extension et 88,34 hectares dans l'enveloppe urbaine (intensification). Le SCoT doit ainsi viser une consommation maximale de 95,2 hectares maximum toutes destinations confondues (habitat, économie, équipements). Le SCoT présente un scénario sur les deux décennies à venir.

### Prescription 68

**Rechercher une densité plus importante dans le respect des orientations du DOO** afin de produire le nombre de logements estimés en limitant la consommation d'espaces.

Dans les espaces de réinvestissement urbain, la densité appliquée doit être a minima égale à la densité minimum en extension et en cohérence avec le tissu environnant.

Les documents d'urbanisme locaux devront notamment préciser pour chaque zone d'urbanisation future à vocation majoritaire d'habitat la densité d'habitat programmée.

Le SDAGE incite à ce que les documents de planification et d'urbanisme (SCoT et PLU(i)) prévoient, en compensation de l'ouverture de zones à l'urbanisation, la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées. Sous réserve de capacités techniques suffisantes en matière d'infiltration des sols, la surface cumulée des projets de désimperméabilisation visera à atteindre 150 % de la nouvelle surface imperméabilisée à la suite des décisions d'ouverture à l'urbanisation prévues dans le document de planification.

## Prescription 69

**Limitier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.** Les besoins en surfaces nécessaires à l'horizon 2042 du SCoT en termes d'habitat, grands équipements et d'activités sont mentionnés dans le tableau des surfaces ci-dessous :

Armature territoriale	Période 2021-2030 (consommation d'espaces)			Période 2031-2040 (artificialisation des sols)			Période 2041-2045 (artificialisation des sols)		
	Foncier habitat et équipements communaux en extension en Ha	Foncier équipements intercommunaux en extension en Ha	Foncier économique en extension en Ha	Foncier habitat et équipements communaux en extension en Ha	Foncier équipements intercommunaux en extension en Ha	Foncier économique en extension en Ha	Foncier habitat et équipements communaux en extension en Ha	Foncier équipements intercommunaux en extension en Ha	Foncier économique en extension en Ha
Pôle urbain	17,95	4	30	8,98	2	15	4,49	0,5	3,75
Plaine lézignanaise et minervois	22,95			11,48			5,74		
Corbières	35,45			17,72			8,83		
Hautes Corbières	3,5			1,75			0,86		
<b>SCoT CCRCLM</b>	<b>79,85</b>			<b>4</b>			<b>30</b>		

## Prescription 70

Toute ouverture à l'urbanisation entraînant une consommation d'espace supplémentaire à celle allouée par le DOO est justifiée et compensée grâce à la désartificialisation d'un sol de surface équivalente.

## Recommandation 27

Le diagnostic préalable à l'élaboration des documents d'urbanisme locaux devra identifier les secteurs les plus riches en matière de séquestration carbone. Ces espaces devront être préservés en veillant à la bonne gestion des prairies, des forêts et des zones humides du territoire, en préemptant (par exemple) des surfaces naturelles identifiées comme puits de carbone et en assurant leur bonne gestion. Les documents pourront engager la renaturation de sols dégradés.

## Prescription 71

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT et en comptabilité avec les documents d'urbanisme locaux, ces volumes fonciers peuvent être transférés d'une période sur l'autre au regard de l'évolution des besoins et des projets futurs, dans la limite du volume foncier maximal autorisé par le SCOT, en formant et sensibilisant les acteurs locaux sur les contraintes et objectifs du SCoT grâce notamment à des documents d'information explicatifs. Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être alignés avec ce maximum de volume foncier à l'échelle du territoire. Une concertation régulière des communes sera mise en place pour éviter les dépassements à l'échelle de l'intercommunalité

Pour un transfert foncier de la première période (2021-2031) sur la seconde période (2031-2041), le reliquat foncier doit être divisé par deux afin de tenir compte du passage d'un mode de calcul basé sur la consommation d'espaces à l'artificialisation des sols. Ces transferts ne peuvent pas se faire entre destinations de consommation. Ils sont exceptionnels, et ne doivent pas amener à un dépassement significatif de la consommation d'espaces / artificialisation prévue par le SCoT sur la période 2031-2041.

## Prescription 72

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à intégrer, dans toutes les composantes de leurs actions, une stratégie de renaturation dans la perspective du ZAN.

Le décret 2023-1096 définit comment sont identifiées au sein des SCOT et des PLU les zones préférentielles pour la renaturation par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés. Il précise également comment les mesures de compensation écologiques dues par les projets d'un territoire sont mises en œuvre en priorité au sein de ces zones préférentielles.

## Prescription 73

Afin d'évaluer la consommation des espaces, mais aussi les capacités d'accueil du territoire, la Communauté de Commune mettra à disposition des communes un observatoire de la mise en œuvre du SCOT.

### Prescription 74

Le SCoT met en place une « réunion annuelle de suivi de l'urbanisation » par bassin de proximité. Cette réunion se déroulera au plus tard 1 an après l'approbation du SCoT et ensuite au moins 1 fois par an. Elle a vocation de mettre en place une instance d'échanger sur le développement du secteur et permettre à la Communauté de Communes un meilleur suivi du SCoT. Le compte rendu des réunions des bassins de proximité sera présenté en COFIL du SCoT et en Conférence des Maires.

### Prescription 75

Le SCoT fera l'objet d'un bilan à mi-parcours, soit au plus tard au bout de trois à la suite de son approbation. Ce bilan anticipé permettra d'ajuster le compte foncier si nécessaire, en s'appuyant sur les données fournies par l'observatoire mis en place par la CCRLCM.

### Recommandation 28

Les documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir, en compensation de l'ouverture de zones à l'urbanisation, la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées. En compatibilité avec le SDAGE et sous réserve de capacités techniques suffisantes en matière d'infiltration des sols, la surface cumulée des projets de désimperméabilisation visera à atteindre 150 % de la nouvelle surface imperméabilisée.

VERSION DE TRAVAIL

## Axe 2. Développer une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau

La question de la préservation de la ressource en eau est d'une importance croissante pour l'avenir du territoire face au dérèglement climatique.

### Prescription 76

**Respecter l'ensemble de la structure du réseau hydrographique** (rivières, cours d'eau, fossés, canaux) ainsi que la fonctionnalité des milieux aquatiques et semi-aquatiques, des zones humides pour leurs rôles d'espace tampon, d'évacuation/circulation/gestion du ruissellement et de transferts de faune.

### Recommandation 29

Le SCOT préconise la réalisation d'inventaire « Zones Humides ». À l'occasion de l'élaboration ou de la révision de documents d'urbanismes locaux, les collectivités sont encouragées à réaliser ces inventaires à l'échelle de leur territoire, selon la méthodologie préconisée par l'Agence de l'Eau Adour Garonne. En effet, les inventaires zones humides connus ne sont pas exhaustifs. En plus de découvrir de nouvelles zones humides, ces inventaires permettent d'actualiser les contours des zones humides déjà inventoriées (évolution possible dans le temps) et à une échelle plus précise.

### Prescription 77

**Les ouvertures à l'urbanisation seront déterminées selon la capacité d'adduction en eau potable.** Le calendrier des ouvertures à l'urbanisation sera adapté en fonction des capacités épuratoires de la zone concernée.

En outre, la constructibilité des communes desservies par une station d'épuration doit être conditionnée à la conformité de cette dernière. Cette interdiction sera levée sous réserve de disposer d'un programme d'actions adapté à la réduction des points de dysfonctionnement. Elles doivent vérifier que les orientations de desserte en assainissement soient compatibles avec les projets d'urbanisation, et que les aptitudes des sols soient compatibles avec les zones d'assainissement non collectif.

### Prescription 78

Les collectivités doivent élaborer ou réviser leur schéma directeur à l'occasion de l'élaboration ou de la révision des plans locaux d'urbanisme (PLU(i)) dès lors que celles-ci ont une incidence sur le système d'assainissement. Les communes ne possédant pas de zonage permettant de zoner les secteurs en assainissement collectif/non collectif devront l'élaborer dans un délai de 3 ans à compter de l'approbation du SCOT. Ces schémas seront idéalement réalisés à une échelle intercommunale.

## Prescription 79

**Limitier l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration**, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie, pour réduire les risques d'inondation dus au ruissellement et contribuer à la recharge des nappes.

Les documents d'urbanisme locaux prévoient des dispositions, des prescriptions ou une traduction réglementaire, compatibles avec les enjeux de protection de ces captages

## Prescription 80

**Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.**

En priorité, doivent être privilégiés :

→ **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres »** issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre.

→ **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela**, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :

- des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
- des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

### Recommandation 30

Dans l'optique d'améliorer l'intégration et l'anticipation des enjeux liés à l'état de l'eau et des milieux aquatiques et à leur bon fonctionnement, les documents de planification développent des analyses prospectives concernant l'eau (Disposition 1-02 du SDAGE RMC). Ces analyses prospectives consistent à examiner des variantes et différents futurs possibles à long terme (de l'ordre de 30 ans) pour les territoires, s'agissant du fonctionnement des milieux aquatiques (hydrologie, hydrogéologie, corridors écologiques, habitats, transport solide...) et de l'évolution des usages (croissance démographique, évolution des activités économiques...). Elles contribuent à éclairer les décisions à prendre aujourd'hui sur les actions nécessaires à la protection de l'eau et des milieux aquatiques.

VERSION DE TRAVAIL JUIN

### Axe 3. Protéger la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable

#### Prescription 81

**Prohiber l'implantation ou l'extension d'activités potentiellement génératrices de pollution** à proximité du réseau hydrographique, des captages d'eau potable, des zones inondables et au-dessus des nappes les plus vulnérables aux pollutions de surface.

Notamment, les documents d'urbanisme locaux et les politiques locales devront inciter à des productions agricoles compatibles avec les enjeux de protection de la ressource en eau, tout particulièrement autour du captage « Grenelle » de Canet d'Aude.

#### Prescription 82

**Protéger les captages d'eau potable fermés** pour cause de qualité de l'eau dégradée ainsi que les espaces à proximité, notamment via un zonage spécifique dans les documents d'urbanisme locaux.

#### Prescription 83

La gestion des capacités du réseau d'adduction d'eau potable devra prendre en compte les pressions saisonnières pouvant s'exercer (pression touristique, sécheresse).

#### Recommandation 31

Les efforts conduits dans la recherche des fuites devront être renforcés afin d'optimiser le rendement des réseaux d'adduction en eau potable.

#### Recommandation 32

La lutte contre les pollutions diffuses et ponctuelles devra être prioritaire dans les politiques locales, notamment en :

- encourageant les propriétaires à mettre en œuvre les travaux nécessaires à la remise en état des installations d'assainissement non collectif ;
- communiquant auprès des entreprises et des agriculteurs sur les risques de pollutions. À ce titre, des programmes d'actions peuvent être mis en œuvre pour valoriser les pratiques respectueuses de l'environnement avec la profession agricole/viticole, systématiser la gestion différenciée des espaces verts publics, sensibiliser à la non-utilisation des produits phytosanitaires auprès des particuliers.

### Recommandation 33

Afin d'assurer la sécurité sanitaire de la population, en quantité et en qualité, les collectivités sont incitées à mettre en place d'ici 2027 un plan de gestion et de sécurité sanitaire des eaux (PGSSE) qui intègre tous les risques auxquels peut se trouver confrontée une production distribution d'eau potable, de la ressource en eau captée jusqu'au robinet du consommateur (problèmes de qualité et de quantité de la ressource, conception et gestion des installations, problématiques spécifiques aux réseaux, adaptation au changement climatique, préparation aux situations exceptionnelles notamment au risque inondation, etc.). Le PGSSE doit prendre en compte les évolutions prévisibles en termes de risque sanitaire lié au changement climatique dans les systèmes d'alimentation en eau potable : risque de développement de protozoaires, de sous-produits chlorés ou encore de polluants générés par le réseau sous l'effet de l'augmentation de température. En ce qui concerne le traitement de potabilisation, les risques d'augmentation et de changement de nature de la matière organique présente dans la ressource en eau et de production de produits néoformés, devront être spécifiquement pris en compte.

VERSION DE TRAVAIL

## Axe 4. Favoriser une gestion durable et multifonctionnelle de la forêt

La ressource forestière est conséquente sur le territoire. Elle représente un levier de développement important sous réserve d'une gestion durable et d'une prise en compte de l'ensemble des usages liés.

### Prescription 84

**Protéger les haies structurantes et bois identifiés**, en complément des protections déjà existantes de type site classé, notamment à travers les documents d'urbanisme locaux et la mobilisation de leurs différents outils réglementaires (Espace Boisé Classé (EBC), protection d'éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, Code Forestier...).

### Prescription 85

**Les seuls ouvrages autorisés en espaces forestiers seront ceux nécessaires à leur gestion, leur valorisation ou encore leur ouverture au public** sous réserve que les activités et aménagements soient adaptés à la sensibilité des milieux naturels et qu'ils ne soient pas générateurs d'incidences significatives.

Notamment, les documents d'urbanisme locaux pourront préconiser :

- l'entretien des sentiers balisés pour canaliser le trafic piétonnier et réduire le piétinement en zone sensible ;
- l'installation de passerelles et chemins en bois dans les zones humides ou vulnérables ;
- l'installation de panneaux éducatifs ;
- l'organisation d'ateliers et programmes éducatifs pour informer les usagers sur l'importance de la préservation des zones forestières ;
- la limitation du nombre de visiteurs dans les zones sensibles durant des périodes clés pour la pérennité des habitats (périodes de reproduction, saisons humides) ;
- l'aménagement d'aires de repos et points d'observation pour concentrer la présence des usagers ;
- l'utilisation de sources d'énergie renouvelable pour alimenter les infrastructures de la zone forestière.

### Prescription 86

**Préserver les espaces forestiers du territoire**, notamment à travers les documents d'urbanisme locaux qui identifieront les enjeux des espaces forestiers du territoire dans leur diagnostic et proposeront une traduction réglementaire adaptée.

## Prescription 87

**Préserver les surfaces nécessaires au développement de l'activité forestière**, en forêt et dans des zones d'activités dédiées à la filière bois (création d'un cluster forêt/bois, etc.), notamment à l'aide d'un classement dédié dans les documents d'urbanisme locaux.

VERSION DE TRAVAIL JUIN 2024

## Axe 5. Améliorer la gestion des déchets en prévenant la production des déchets ménagers, en privilégiant l'économie circulaire et les ressourceries

Dans la volonté de réduire la consommation de ressources du territoire, la gestion des déchets constitue un levier important à actionner. Un changement de conception souhaite être opéré par le territoire en faisant de ces déchets des ressources exploitables, valorisables et réutilisables.

### Prescription 88

**Optimiser la gestion des déchets**, notamment par des dispositifs facilitant le tri à la source (locaux ou espaces communs adaptés, accessibles aux camions-bennes par exemple) que ce soit pour les zones d'habitat ou pour les zones d'activités ou artisanales.

### Prescription 89

Les documents d'urbanisme locaux localiseront les emplacements nécessaires aux installations de stockage, de déchetterie et de valorisation des matériaux et déchets. Conformément à la réglementation en vigueur, ces nouveaux sites de stockage de déchets ménagers et assimilés pourront être implantés en tenant compte des critères suivants :

- hors TVB (sauf friches) et hors sites patrimoniaux et/ou paysagers remarquables ;
- sans porter atteinte aux activités agricoles ;
- à proximité des sites de développement urbain ou de renouvellement, tout en préservant les populations des nuisances occasionnées (confort de vie et intégration paysagère) ;
- bénéficiant d'une bonne accessibilité routière.

Ils pourront recourir à l'usage d'emplacements réservés ou d'un classement spécifique dans les plans de zonage.

### Recommandation 34

Afin de minimiser les nuisances pour les habitants vivant à proximité de ces installations, les documents d'urbanismes locaux recommandent :

- d'utiliser des systèmes de filtration de l'air (biofiltres, etc.) pour réduire la nuisance olfactive ;
- d'utiliser des structures fermées ou des bâtiments sous pression négative pour contenir au maximum les odeurs à l'intérieur ;
- de construire des barrières acoustiques autour des installations afin de diminuer la propagation sonore ;
- de recourir au maximum possible à des équipements de faible niveau sonore ;

- de mettre en place des systèmes d'arrosage pour abattre les poussières ;
- d'installer des filtres à particules et des dispositifs de dépoussiérage sur les points d'émission ;
- de contrôler les populations de rongeurs et d'insectes ;
- de créer des zones tampons vertes entre les installations et les sites urbains pour atténuer les nuisances visuelles, sonores et olfactives ;
- de fixer les horaires de transport des déchets aux plages horaires de moindre impact pour les résidents ;
- d'utiliser des technologies avancées (gazéification, pyrolyse) génératrices de moindres nuisances par rapport aux méthodes traditionnelles.

### Prescription 90

**Identifier les dépôts sauvages et éviter l'apparition de nouveaux**, notamment travers le diagnostic et les outils réglementaires des documents d'urbanisme locaux.

### Prescription 91

**Permettre l'essor des ressourceries**, structures indispensables à la construction d'une économie circulaire et durable. Les points de collecte des ressourceries seront installés dans des bâtiments à efficacité énergétique.

### Recommandation 35

La CCRLCM cherchera à limiter l'augmentation du volume d'ordures ménagères par une amélioration des pratiques de tri et de compostage en :

- renforçant l'incitation au compostage individuel et collectif en optant pour une communication auprès des entreprises et particuliers sur les « bonnes pratiques » en termes de gestion des déchets ;
- incitant au renforcement des capacités de stockage et surtout de recyclage des déchets d'activités.

Des mutualisations avec les partenaires et voisins (autres EPCI) pourront être envisagées pour construire une filière des plus circulaire et autonome possible.

### Recommandation 36

Le réemploi des matériaux issus de la déconstruction sera encouragé, notamment dans les opérations d'ouverture à l'urbanisation ou de renouvellement urbain.

## Axe 6. Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques de catastrophes naturelles

Les risques naturels (inondation, feu de forêt principalement) sont une réalité forte pour le territoire. Le dérèglement climatique est source d'amplification de ces risques en multipliant les phénomènes extrêmes : sécheresse de plus en plus importante, épisodes de pluie intenses, etc. nécessitant des réponses au regard des problématiques actuelles, mais aussi selon une vision prospective.

### Prescription 92

Les documents d'urbanisme locaux devront imposer une distance minimale d'inconstructibilité pour les nouvelles constructions à proximité d'espaces forestiers soumis à un risque de feu de forêt.

### Prescription 93

Les documents d'urbanisme locaux devront identifier les « friches agricoles » telles que définies par le SCoT et les risques inhérents (en particulier, incendie).

*Rappel : Une friche agricole est définie comme une terre agricole, auparavant exploitée qui est aujourd'hui à l'état d'abandon depuis au moins trois ans. Elle est dans un état transitoire où une végétation spontanée s'y développe et tend à évoluer à terme vers un milieu forestier.*

### Prescription 94

L'ensemble des risques devra être pris en compte dans les documents d'urbanisme locaux en interdisant l'ouverture à l'urbanisation dans les zones soumises à un aléa fort ou très fort.

### Prescription 95

Les documents d'urbanisme locaux devront préciser leur stratégie globale d'adaptation aux risques présents et futurs, induits par le changement climatique. Ils devront proposer une traduction réglementaire au travers par exemple de dispositions dans le domaine de l'aménagement (végétalisation...), de la construction (bioclimatisme, ...), la délimitation des zones vulnérables, etc.

### Prescription 96

Le diagnostic préalable à l'élaboration des documents d'urbanisme locaux devra identifier et cartographier les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques (champs d'expansion des crues, espace de divagation, zones humides...). Ces espaces devront être préservés en adaptant le règlement pour y interdire les constructions ou les aménagements pouvant porter atteinte à leurs fonctions.

### Prescription 97

Les documents d'urbanisme locaux limiteront l'imperméabilisation intégrale des nouveaux secteurs urbanisés (chaussées drainantes, places de stationnement enherbées, dalles en pierre poreuse, végétalisation de l'espace public...) et imposeront un coefficient de pleine terre.

### Prescription 98

Afin de limiter le risque d'érosion et de ruissellement, les documents d'urbanisme locaux devront assurer :

- la protection des principales haies existantes, qui suivent prioritairement les courbes de niveau, dès lors que leur rôle paysager et leur rôle de préservation contre l'érosion du sol sont un fait ;
- la protection ou création de zones « tampons » nécessaires à la rétention des eaux en période de crues.

### Prescription 99

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à prendre en considération les risques en matière d'exposition au radon (notamment pour les établissements accueillant des enfants) ainsi que les risques émergents qui pourraient être problématiques dans les 10 ans à venir (perturbateurs endocriniens, ondes électromagnétiques, espèces invasives générant des risques pour la santé humaine comme le moustique tigre ou l'ambrosie...).

### Prescription 100

Sur les communes situées en zone inondable, mais en l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé, les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte l'ensemble des éléments liés à l'aléa inondation et préserver les champs d'expansion des crues par une interdiction de la constructibilité.

### Recommandation 37

La CCRCCLM précisera sa stratégie globale d'adaptation aux risques présents et futurs, induits par le changement climatique au travers de son projet de PCAET :

- évaluent la vulnérabilité de son territoire aux évolutions climatiques ;
- proposent des dispositions dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme (végétalisation...), de la construction (bio climatisme...), pour la prise en compte des risques ou la délimitation des zones vulnérables et la gestion de l'eau, du développement économique dans le respect de la biodiversité et des paysages.

VERSION DE TRAVAIL JUIN 2014

## Axe 7. Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables comme levier de développement local

Le territoire de la CCRLCM détient un potentiel important en matière d'énergies renouvelables. Leur développement demeure contraint par différents freins. Cette question présente sur l'ensemble du territoire et constitue un élément clé de sa stratégie environnementale tout en devant être vectrice d'un modèle plus vertueux, source de développement local. Le SCoT et sa déclinaison opérationnelle le Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET) en sont des acteurs essentiels.

### Prescription 101

**Les énergies renouvelables devront s'intégrer dans leur environnement, tant urbain que paysager.** Notamment, les documents d'urbanisme locaux devront préciser dans leurs outils réglementaires les éléments nécessaires afin de permettre une intégration réussie.

### Prescription 102

**Protéger les espaces boisés et forestiers** du territoire tout en permettant la réalisation des ouvrages nécessaires au développement de la filière bois-énergie.

### Prescription 103

**Le développement des énergies renouvelables devra favoriser une production locale destinée à une consommation locale.** L'autoconsommation est ainsi encouragée sur tous les secteurs y compris agricole, à condition que les revenus induits ne constituent pas la source majoritaire du modèle économique de l'exploitation.

### Prescription 104

Les projets d'énergies renouvelables sur des terrains à vocation agricole resteront conditionnés :

- à l'implication dans le projet de l'économie agricole et des agriculteurs locaux, à l'intégration à une démarche d'intéressement tournée vers la profession agricole,
- à la prévision de maintien d'une valorisation maximale agricole du site ;
- à la réversibilité du projet après la durée d'exploitation ;
- de manière générale, à une étude agronomique du sol concluant à une très faible productivité du parcellaire concerné ;
- en cas d'agrivoltaïsme avéré, à la conformité avec le décret en vigueur.

### Prescription 105

**Intégrer les possibilités de production d'énergie renouvelable** tout en veillant leur intégration grâce à leur qualité architecturale et paysagère, notamment à travers les documents d'urbanisme locaux qui proposeront des formes de bâtiments adaptées.

### Prescription 106

**Mettre en lumière les orientations des projets sur le sujet**, notamment à travers l'élaboration d'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Energie » dans les documents d'urbanisme locaux.

### Recommandation 38

Les politiques locales devront appuyer les projets de développement d'énergies solaires dans les équipements publics et plus largement d'exemplarité énergétique.

VERSION DE TRAVAIL

## Axe 8. Encourager la rénovation énergétique

La rénovation énergétique des bâtiments doit permettre de baisser les émissions de gaz à effet de serre couplée à la baisse de la consommation d'énergies. Le SCoT entend ainsi promouvoir la rénovation énergétique des équipements publics les plus énergivores, mais aussi l'ensemble des logements (renforcer l'isolation thermique...).

### Prescription 107

**Favoriser les techniques et matériaux assurant une meilleure performance des bâtis**, quel que soit leur destination. Notamment, les règlements des documents d'urbanisme locaux devront encourager le recours à des matériaux biosourcés.

### Prescription 108

**Faciliter l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments**, notamment en mobilisant les outils réglementaires des documents d'urbanisme locaux.

### Prescription 109

**Faciliter les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou étant à énergie positive.**

Notamment, les documents d'urbanisme locaux devront s'appuyer sur les bonifications offertes sur le droit à construire, à savoir l'application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme permettant un dépassement des règles relatives au volume dans la limite de 30 % (20 % dans les secteurs et sites sauvegardés...) et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

### Recommandation 39

Les différentes aides existantes en matière de rénovation énergétique devront faire l'objet d'une plus grande communication auprès des particuliers et des entreprises.

### Recommandation 40

Les règlements des documents d'urbanisme locaux pourront conditionner les extensions des bâtiments à la réalisation d'une rénovation énergétique globale. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront venir en complément afin d'apporter des précisions à cette obligation.

## Axe 9. Préserver et renforcer localement la trame verte et bleue (TVB)

La rénovation énergétique des bâtiments doit permettre de baisser les émissions de gaz à effet de serre couplée à la baisse de la consommation d'énergies. Le SCoT entend ainsi promouvoir la rénovation énergétique des équipements publics les plus énergivores, mais aussi l'ensemble des logements (renforcer l'isolation thermique...).

### Prescription 110

**Les fonctionnalités écologiques et les perméabilités de la TVB devront être protégées et celles qui sont dégradées, remises en bon état écologique.** Notamment, les documents d'urbanisme locaux devront reprendre et préciser à leur échelle les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiées à l'échelle du SCoT.

**Protéger les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques** notamment à travers leur protection dans les documents d'urbanisme locaux par la mobilisation de différents outils réglementaires (zonage A ou N, Espace Boisé Classé (EBC), protection d'éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme...) en complément des protections déjà existantes de type site classé.

**Tout projet d'équipement, d'aménagement ou d'infrastructure devra être évité dans les zones classées "réservoirs de biodiversité".** Si l'évitement n'est pas possible, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ou la réalisation du projet devra être justifiée par la collectivité. Elle devra démontrer que le projet d'urbanisation / aménagement ne remet pas en cause la fonctionnalité écologique du réservoir à travers une analyse démontrant soit l'absence d'incidence, soit l'existence d'incidences limitées compensées. Les mesures compensatoires devront être mises en œuvre à proximité immédiate du réservoir afin de restaurer la fonctionnalité dégradée.

**Concernant les projets d'aménagement impactant les corridors écologiques, la mise en œuvre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » sera la règle, conformément à l'article L. 110-1 du Code de l'Environnement.** La compensation devra être opérée localement, afin de maintenir la fonctionnalité de la continuité fragmentée. Lorsqu'un corridor traverse un espace urbain, sa fonctionnalité sera garantie par la perméabilité du tissu urbain. Des dispositions seront à prendre pour assurer la perméabilité des clôtures, la réduction des emprises au sol des constructions, le traitement perméable des espaces non bâtis...

**Pour favoriser la nature dans les espaces urbanisés et les ceintures vertes, les projets de développement** (habitat, économie...) garantiront la préservation et le renforcement de la TVB par la valorisation et le renforcement de tous les éléments de la biodiversité en zone urbaine dans les aménagements.

### Prescription 111

**Empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner la destruction ou de compromettre les fonctionnalités des zones humides.**

Notamment, les documents d'urbanisme locaux devront adopter des dispositions spécifiques à toutes les zones humides.

S'il y a une dégradation ou une destruction des fonctionnalités écologiques du secteur ou de la zone est inévitable, **une compensation écologique** doit être exigée systématiquement, en application du principe « Éviter, Réduire, Compenser », selon les modalités définies par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée et en application de la loi sur l'Eau.

### Prescription 112

Les documents d'urbanisme locaux prévoient au sein des espaces agricoles classés en réservoirs de biodiversité, des zones Agricoles non constructibles lorsque la protection de la fonctionnalité écologique le nécessitera.

### Prescription 113

**Protéger les ripisylves et les forêts rivulaires**, notamment à travers les documents d'urbanisme locaux qui prévoient une marge de recul de part et d'autre des cours d'eau ajustée à la largeur de la ripisylve.

VERSION DE TRAVAIL

## Axe 10. Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager

Le territoire possède de nombreux grands sites naturels et paysagers qui forgent son identité, notamment à travers une valorisation touristique.

### Prescription 114

**Favoriser la préservation et la valorisation des paysages**, notamment pour créer des coupures vertes et des transitions paysagères.

Pour cela, les documents d'urbanisme locaux contribueront à :

- renforcer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités et commerciales : revalorisation, aménagement des abords ;
- revaloriser le paysage des zones pavillonnaires ;
- reconstituer des lisières agro-urbaines aux limites des villes et villages en favorisant le développement de vergers et jardins, d'espace de nature en proximité pour les usages récréatifs, la pratique sportive et les rencontres entre les habitants ;
- mettre en valeur les espaces publics des villes, villages et hameaux.

### Prescription 115

**Soutenir la protection des paysages**

Notamment, les documents d'urbanisme locaux, en limite des zones catégorisées agricoles et naturelles, des zones tampon avec les constructions devront être prévues. Dans la mesure où la topographie le permet, une haie et/ou des plantations arbustives composées d'essences locales seront ainsi plantées sur une partie de cette largeur.

Cette zone tampon devra être partie intégrante des zones urbaine ou à urbaniser des documents d'urbanisme locaux.

Les modalités précises de création de la zone tampon et de sa gestion pourront être précisées dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques.

### Prescription 116

Les documents d'urbanisme locaux identifieront les éléments paysagers et historiques remarquables (points de vue, arbres isolés, patrimoine architectural classé, patrimoine vernaculaire...). Des objectifs de qualité paysagère pour les paysages identifiés et qualifiés seront précisés.

## Prescription 117

**Mettre en valeur d'un point de vue paysager les sentiers**, dans le respect des continuités écologiques des sites (cours d'eau, haies, alignements d'arbres...).

Notamment, les documents d'urbanisme locaux identifieront les sentiers, et veilleront à poursuivre le maillage des sentiers et itinéraires cyclables à l'échelle du territoire. Ils pourront également recourir aux emplacements réservés afin de poursuivre le développement des voies vertes permettant la découverte du territoire et de ses richesses, en veillant à la protection de la végétation et de la faune locales par :

- le contournement des zones sensibles ;
- le zonage des différentes activités (sentiers de randonnée pédestre, cycliste ou équestre) ;
- l'installation de passerelles et de ponts pour traverser les zones humides ;
- la conception de sentiers surélevés dans les zones sensibles ;
- l'entretien régulier des sentiers afin de prévenir l'érosion ;
- le maintien d'une couverture végétale saine de part et d'autre des sentiers ;
- l'installation de panneaux de sensibilisation des usagers aux pratiques durables ;
- l'établissement de zones tampons autour des sentiers pour atténuer l'impact de la fréquentation humaine.

## Recommandation 41

Les documents d'urbanisme locaux pourront préciser les conditions permettant des constructions et aménagements respectueux des caractéristiques propres à chaque entité paysagère, qu'elles soient architecturales (implantation du bâti, gabarit, hauteur, matériaux, couleurs...), agricoles ou naturelles afin de préserver l'identité et la cohérence des unités paysagères bâties ou non bâties, sans pour autant interdire les évolutions architecturales ou technologiques.

VERSION DÉ

## Axe 11. Améliorer la qualité du paysage urbain

Les entrées de villes et bourgs historiques sont dans la très grande majorité des cas peu lisibles et exigent une requalification urbaine. Afin d'accorder les « premiers paysages urbains » à la qualité de vie locale, le SCoT définit un panel d'actions visant la rénovation urbaine qualitative de ces entrées de ville ou bourgs historiques.

### Prescription 118

**Organiser et qualifier les usages des abords de l'urbanisation en entrée de ville, bourgs et villages** en privilégiant notamment une organisation du bâti qui annonce le passage de la route à l'espace public ainsi que la sécurité et la gestion des aménagements de chaussées et d'espaces publics simples.

### Prescription 119

Toute création ou extension de zones d'activités devra prévoir une qualité architecturale et des principes constructifs des bâtiments d'activité ainsi qu'une intégration paysagère du site.

### Prescription 120

**Éviter les conflits de voisinage**, notamment à travers les documents d'urbanisme locaux et leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation pouvant :

- prévoir des linéaires d'« espaces tampons » avec les zones agricoles et naturelles.
- Programmer la requalification, notamment paysagère, des différentes entrées de ville et de bourg ainsi que des nouveaux aménagements à l'intérieur des enveloppes urbaines.

### Recommandation 42

Les documents d'urbanisme locaux pourront préciser les conditions permettant des constructions et aménagements respectueux des caractéristiques propres à chaque entité paysagère, qu'elles soient architecturales (implantation du bâti, gabarit, hauteur, matériaux, couleurs...), agricoles ou naturelles afin de préserver l'identité et la cohérence des unités paysagères bâties ou non bâties, sans pour autant interdire les évolutions architecturales ou technologiques.

## Axe 12. Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, naturel et culturel

Le patrimoine architectural, naturel et culturel du territoire est caractéristique de son identité. Sa préservation rentre dans une volonté à la fois d'affirmer l'identité du territoire tout en structurant des éléments contribuant à son attractivité.

### Prescription 121

Les opérations d'urbanisation devront être intégrées dans leur environnement sans créer de discontinuités morphologiques et en respectant les éléments naturels et urbains dans lesquelles elles s'insèrent.

### Prescription 122

**Protéger les paysages emblématiques et les éléments patrimoniaux identitaires du territoire.** Notamment, dans les documents d'urbanisme locaux en :

- en identifiant les panoramas majeurs et les sites d'intérêt paysager naturels et agricoles non bâtis les plus visibles, afin de maintenir le caractère ouvert des paysages et en préservant les paysages singuliers
- en limitant le développement dispersé des bâtiments d'exploitation ou de stockage dans les espaces agricoles
- en luttant contre la banalisation des paysages en proscrivant notamment le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'urbanisation linéaire le long des infrastructures routières.

### Prescription 123

**Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, naturel et culturel**

Notamment, les documents d'urbanisme locaux devront prendre compte la diversité des formes urbaines déjà existantes en préservant la cohérence d'ensemble des volumes bâtis, les logiques d'implantation, les espaces de respiration, l'organisation et le tracé des voies au travers de leurs règlements et de leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Recommandation 43

Les caractéristiques architecturales et patrimoniales, notamment dans les centres anciens, seront préservées au travers du règlement des documents d'urbanisme locaux. Le CAUE 11 pourra être sollicité pour accompagner les élus et citoyens dans leurs choix.



4

**Volet spécifique – Loi Montagne**

## Préambule

La Loi Montagne (de 1985 puis complétée par l’Acte II en 2016) se présente comme une réponse à de multiples enjeux dans les espaces de montagne, vers un développement équilibré, durable et équitable de ces espaces (reconquête de la biodiversité face au changement climatique, reconnaissance des activités agricoles et pastorales, préservation des paysages ...).

Le rôle pivot du SCoT est affirmé comme un document pleinement intégrateur à plusieurs titres :

- Un document intégrateur des dispositions du code l’urbanisme spécifiques aux zones de montagne, avec lesquelles il doit être compatible (Article 131-1 du Code de l’Urbanisme : « Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 sont compatibles avec : 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ; »)
- Un document support des opérations de développement touristique les plus importantes à travers les Unités Touristiques Nouvelles (UTN) structurantes, mais aussi en abordant les sujets de la réhabilitation et de la diversification de l’immobilier de loisir.

L’ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale (SCoT) a réorganisé le contenu du SCoT et sa structuration. Concernant le Document d’Orientations et d’Objectifs, en plus de s’articuler autour de trois grands blocs thématiques (évoqués précédemment), le document comporte deux blocs spécifiques à des enjeux territoriaux pour les territoires concernés par la loi Montagne et/ou la loi Littoral (le SCoT de la CCRLCM n’est pas concerné par cette dernière). Le principe de complémentarité des différents blocs thématiques s’applique ainsi également auprès de cette thématique spécifique.

Le Code de l’Urbanisme régit dans le cadre de l’article L141-11 des dispositifs spécifiques sur les territoires concernés par la loi Montagne. Cet article définit le périmètre d’action du Document d’Orientations et d’Objectifs.

### **Article L141-11 – Code de l’Urbanisme**

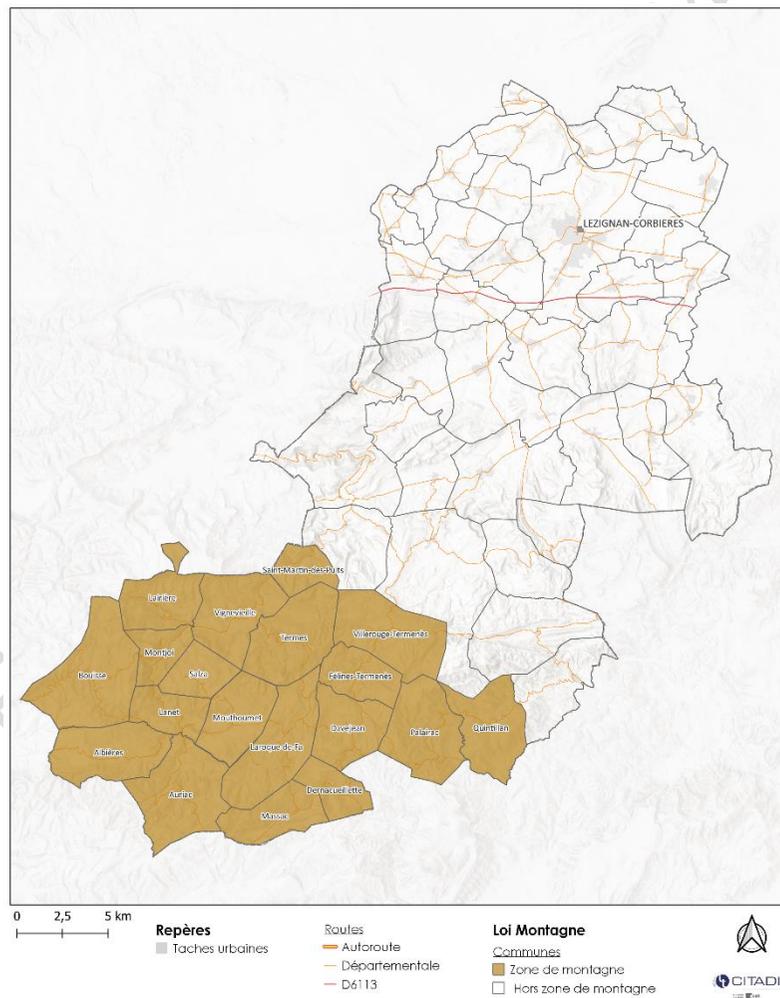
*En zone de montagne, le document d'orientation et d'objectifs définit la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement, notamment en matière de logement des salariés, y compris les travailleurs saisonniers, des unités touristiques nouvelles structurantes.*

*Il définit, si besoin au regard des enjeux de préservation du patrimoine naturel, architectural et paysager spécifique à la montagne, les objectifs de la politique de réhabilitation et de diversification de l'immobilier de loisir.*

Ces différents éléments font ainsi l’objet de prescriptions et de recommandations auprès des communes concernées par la loi Montagne.

Sur le territoire de la Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières Minervois, 19 communes sont concernées par la loi Montagne :

- Albières
- Auriac
- Bouisse
- Davejean
- Dernacueillette
- Félines-Termenès
- Lairière
- Lanet
- Laroque-de-Fa
- Massac
- Montjoi
- Mouthoumet
- Palairac
- Quintillan
- Saint-Martin-des-Puits
- Salza
- Termes
- Vignevieille
- Villerouge-Termenès



VERSION DÉFINITIVE

## Axe 1. Opter pour une urbanisation maîtrisée en cohérence avec l'urbanisation existante

Le SCoT souhaite accompagner le renouvellement des modalités d'urbanisation sur son territoire. La maîtrise de la consommation foncière est une clé indispensable à ce but.

L'« outil SCoT » dispose également de leviers spécifiques à ce but : les UTN (Unités Touristiques Nouvelles) qui désignent « toute opération de développement touristique en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. [...] Issu de la loi montagne de 1985, le concept d'UTN vise à permettre le développement d'opérations touristiques en zone de montagne, le cas échéant en discontinuité, tout en respectant la qualité des sites et les grands équilibres naturels. »<sup>1</sup>

À la suite de la loi Montagne II, « on distingue désormais d'une part les UTN structurantes, de taille ou capacité d'accueil importante, qui relèvent des SCoT, d'autre part les UTN locales que les SCoT n'ont plus vocation à traiter. Il appartient désormais aux PLU(i) d'en prévoir la création (en dehors des PLU(i), autorisation UTN requise par le préfet de département). »<sup>1</sup>

Ainsi comme rappelé par l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, « ces orientations [d'aménagement et de programmation] définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Le SCoT doit ainsi définir les caractéristiques des UTN structurantes dont le SCoT prévoit la création. **Cependant, le SCoT ne porte de projet d'une UTN structurante.**

### Prescription 124

Respecter le principe de constructibilité en continuité avec des zones à urbaniser de capacité d'accueil mesurée au regard de l'existant, notamment dans les documents d'urbanisme locaux.

<sup>1</sup> « La création des Unités Touristiques Nouvelles en zone de montagne, l'essentiel de la réglementation », CEREMA 2019

## Prescription 125

**Les documents d'urbanisme locaux concernés par des communes couvertes par les dispositifs de la loi Montagne ne pourront urbaniser en discontinuité que sous le respect** de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation d'une étude de discontinuité prouvant le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel, est prévue aux articles L. 122-9 et L. 122-10 et la protection contre les risques naturels. Cette étude devra être soumise à la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages.

### Article L122-7 – Code de l'Urbanisme

*Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.*

*En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante.*

[...]

## Prescription 126

**Protéger et mettre en valeur des aménités environnementales.** Cette prescription s'appuie notamment par l'application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

## Prescription 127

**Assurer un développement limité des villages et hameaux**, en veillant prioritairement au comblement des espaces vides. Leur extension est admise sous réserve d'être réalisée en continuité du bâti existant, par un nombre limité de constructions, sans porter atteinte à la préservation des espaces naturels et agricoles, sans augmenter les risques (naturels et technologiques) et après une étude d'impact des nouvelles constructions.

*Définition de village : « Un village se caractérise comme un ensemble urbanisé continu qui se distingue du hameau par la présence d'équipements et lieux de vie collective. Elle détient également une voirie hiérarchisée. »*

*Définition de hameau : « Un groupement, sur parcelles limitrophes, de plus de cinq constructions, généralement dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée. »*

## Axe 2. Valoriser l'immobilier de loisir

Comme identifié dans le rapport de présentation, une partie méridionale du territoire (correspondant au massif des Corbières) détient une certaine activité touristique, nécessitant une remise à nouveau de l'offre d'hébergement disponible, particulièrement en matière de « lits chauds » (hébergement contre rémunération déclarée).

Comme évoqué précédemment, le SCoT se veut être moteur en matière touristique pour favoriser le développement d'une activité touristique maîtrisée, respectueuse d'un développement durable du territoire. Cette volonté passe – en partie – par la maîtrise de l'offre d'hébergement disponible sur son territoire.

### Prescription 128

Les équipements, constructions et installations touristiques devront **veiller à la prise en compte des capacités des réseaux (eau potable, assainissement...) et anticiper les besoins de mobilité induits.**

### Prescription 129

Les projets touristiques devront démontrer l'absence d'accroissement de la vulnérabilité des publics touristiques aux risques naturels et technologiques.

### Recommandation 44

Les documents d'urbanisme locaux pourront identifier les secteurs qui nécessitent des dispositions particulières pour favoriser la requalification des constructions existantes. Cette requalification devra cibler les hébergements pour les clientèles touristiques et les personnels touristiques saisonniers.

### Recommandation 45

Les documents d'urbanisme locaux pourront limiter les possibilités de changement de destination des structures d'hébergement touristique vers un usage d'habitation. Un tel changement de destination devra démontrer que le potentiel touristique du site concerné est soit inexistant soit inexploitable.

### Recommandation 46

Les communes et la CCRLCM pourront se saisir d'outils de maîtrise du foncier afin de mener des opérations de requalification de l'immobilier de loisir (DPU, acquisition...). L'EPF Occitanie pourra être sollicité à ce but.

## Recommandation 47

Les documents d'urbanisme locaux pourront afficher des objectifs de créations de « lits chauds ».

VERSION DE TRAVAIL JUIN 2024

### Axe 3. Préserver les patrimoines emblématiques du massif des Corbières

Le SCoT souhaite préserver les patrimoines emblématiques spécifiques du massif des Corbières : qu'ils soient paysagers, architecturaux ou culturels, la diversité de ces patrimoines constitue un moteur touristique clé. Ils constituent la richesse de ce secteur de montagne et sont constitutifs de son identité.

Certains éléments sont ainsi avancés dans le cadre du DOO afin de lutter contre les phénomènes pouvant détenir des répercussions négatives quant à leur préservation : déprise pastorale, agricole, urbanisation non-maîtrisée, menaces sur la biodiversité, ...

Pour les communes concernées par la loi Montagne, le DOO doit désigner les plans d'eau de faible importance au titre des articles L122-12 ainsi que R141-7.

#### Article L122-12 – Code de l'Urbanisme

*Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.*

*Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne.*

*Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :*

*1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;*

*2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.*

#### Article R141-7 – Code de l'Urbanisme

*En zone de montagne, le document d'orientation et d'objectifs désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du 2° de l'article L. 122-12.*

#### Prescription 130

**Maintenir voire développer les secteurs pastoraux**, notamment à travers les documents d'urbanisme locaux qui les localiseront comme des espaces agricoles stratégiques à préserver.

#### Prescription 131

**Préserver les bâtiments liés à l'activité pastorale**, notamment en identifiant dans les documents d'urbanisme locaux les bâtiments liés à une activité pastorale. La vocation pastorale sera à préserver pour ces bâtiments. Des dérogations à la vocation pastorale peuvent être étudiées dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme (extension limitée).

## Prescription 132

En zone, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du 2° de l'article L. 122-12 sont les suivants :

### Carte des plans d'eau concernés à intégrer

## Recommandation 48

Même lorsque le cadre juridique ne l'oblige pas, il est recommandé auprès des maîtres d'ouvrage de réaliser des études intégrant des enjeux environnementaux, paysagers ou encore patrimoniaux des secteurs concernés.

## Recommandation 49

Les documents d'urbanisme locaux pourront faire référence à la charte du PNR Corbières Fenouillèdes dans la définition de leur stratégie.

*Rappel, quatre défis identifiés par la charte du PNR :*

1. *Faire de la haute valeur patrimoniale préservée et reconnue des Corbières-Fenouillèdes, un moteur de développement*
2. *Viser une autonomie énergétique diversifiée et respectueuse de la haute valeur patrimoniale des Corbières-Fenouillèdes et anticiper les conséquences du changement climatique*
3. *Construire un territoire Corbières-Fenouillèdes « exemplaire » en termes d'aménagement durable répondant aux besoins actuels et valorisant les spécificités rurales*
4. *Amplifier et diffuser la vitalité et l'attractivité du territoire Corbières-Fenouillèdes par une valorisation ambitieuse et solidaire de ses ressources et de ses talents.*