

# COMMUNE DE SIGEAN

# P.L.U.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**P.A.D.D.**

**2**

DEPARTEMENT DE  
L'AUDE

5<sup>ème</sup> REVISION

MARIE Michel  
Architecte D.P.L.G. - Urbaniste  
C.E.A. en Aménagement

239, Rue Brumaire  
34 000 Montpellier

Prescrit le .....  
Arrêté le .....  
Publié le .....  
Approuvé le .....

# **SOMMAIRE**

## **Préambule**

## **Introduction**

### **I - Le bilan de la concertation**

### **II - Les orientations générales du projet**

**1 - Maîtrise du développement de l'Urbanisation, en limitant l'extension urbaine par des zones concertées et cohérentes avec l'équilibre de la commune**

**2 - Mixité de l'habitation en locatif et en accession à la propriété pour favoriser un mélange des populations, dans une démarche qualitative.**

**3 - Création et aménagement d'espaces et d'équipements publics nécessaires à ce développement**

**4 - Développement des secteurs à vocation d'activités**

**5 - Recherche de la qualité architecturale aussi bien pour les constructions nouvelles que pour la rénovation du bâti ancien**

**6 - Mise en valeur du Patrimoine culturel, paysager et environnemental**

**7 - Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

## Préambule

Les principaux textes de lois qui concernent le P.A.D.D.

### \* Article L. 110 du Code de l'urbanisme

“Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.”

### \* Article L. 121-1 du Code de l'urbanisme

“(…) les Plans Locaux d'Urbanisme (…) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable :

#### 1° L'équilibre entre :

- a- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;
- c- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, des diminutions des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et de sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.”

### \* Aux termes de l'article L. 123-1

“Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques (…)”

### \* Aux termes de l'article R. 123-3

“Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3 (…)”

Donc, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est une nouvelle pièce créée par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite loi SRU) du 13 décembre 2000 et dont le contenu a été refondu par la Loi Urbanisme et Habitat (dite loi UH) du 2 juillet 2003 et par la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi ENE) du 12 juillet 2010.

Il est légiféré par l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

*“Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.”*

Le contenu du PADD est précisé à l'article 12 de la circulaire UHC/DU1/14 n°2003-48 du 31 juillet 2003, portant présentation de la loi UH et premières directives d'application :

*“Un PADD, document simple, court et non technique, qui présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune”*

Le règlement du PLU est établi en cohérence avec ce document.

## Introduction

La commune de SIGEAN dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le 22 janvier 1985.

Il a ensuite été révisé aux périodes suivantes :

1<sup>ère</sup> révision approuvée le 10 septembre 1987

2<sup>ème</sup> révision approuvée le 28 mars 1990

3<sup>ème</sup> révision approuvée le 05 novembre 1993

4<sup>ème</sup> révision approuvée le 16 novembre 1997

La 5<sup>ème</sup> révision a été décidée le 20 décembre 1999 et complétée par la décision du 09 décembre 2002 pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2001, les orientations générales du futur P.L.U. doivent être précisées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), établi sur la base d'un diagnostic du territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, vise à préserver une image de qualité et d'homogénéité du territoire communal et de la ville de SIGEAN. Une attention particulière est portée quant au traitement architectural et à la typologie du centre ancien, aux identités visuelles et historiques de la ville à une ouverture maîtrisée des futures zones urbanisables, à la protection ou à la valorisation de son patrimoine, au respect de l'activité agricole et à la préservation du paysage côtier et des étangs.

D'autre part, la commune souhaite que l'accueil de cette nouvelle population, se fasse par le biais d'une offre diversifiée de logements, afin de favoriser la mixité sociale. Donc, dans une démarche cohérente aux échelles de la commune, de la Communauté d'Agglomération et du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.), la commune de SIGEAN offrira une surface urbanisable destinée à accueillir de nouvelles activités économiques et de nouveaux habitants au rythme observé lors de la précédente décennie, objectif population de **7500** habitants. Sachant, qu'il faudra de toute manière rechercher une utilisation économe de l'espace, en favorisant la densification.

De plus, la commune doit aussi s'inscrire dans une perspective de développement intercommunal.

A ce titre, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne en charge de l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dans sa cohérence d'ensemble, a la volonté de réguler et de maîtriser le développement du territoire bâti, en passant par une valorisation du centre ancien, une densification des faubourgs, un complément des nouveaux quartiers (parcelles inoccupées et limites géographiques identifiables) et une ouverture chronologique (phase) des nouvelles constructions, dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ces opérations seront destinées, selon la localisation, à recevoir de l'habitat, des équipements publics et des activités économiques.

- Pour accompagner cette évolution de l'urbanisation, de nouveaux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement seront étudiés et dimensionnés pour répondre aux exigences réglementaires. Les projets devront être raccordés impérativement aux réseaux publics. De même, l'écoulement des eaux pluviales

devra être solutionné, soit par l'utilisation du réseau existant, soit en l'absence de réseau, par l'aménagement d'équipements appropriés.

- Pour répondre aux préoccupations du déplacement urbain dans la ville, la nouvelle voirie (bouclage de l'armature viaire) irriguant les quartiers récents, comme les futurs, devra permettre une continuité logique du maillage actuel (liaisons centre ancien ↔ nouveaux quartiers ↔ zones naturelles et inter quartiers), tout en prenant en compte le plan ci-joint (synthèse graphique du P.A.D.D.). La voirie principale sera facilement identifiable par rapport aux voies secondaires (gabarit, plantation, mobilier urbain, ...). Les modes doux de déplacement devront également faire partie intégrante du projet.
- Pour répondre au problème de stationnement et de desserte sécurisée, il sera créé des aires de stationnement de jour dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le nombre de places devra être compatible avec la destination des sols.

## **I - LE BILAN DE LA CONCERTATION**

Par délibération du 09 décembre 2002 les modalités de concertation avec le public ont été arrêtées comme suit :

### **1 Accueil des particuliers par les élus.**

Depuis la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols, de nombreux citoyens ont été reçus et ont pu exprimer leurs souhaits, doléances ou demandes d'explications dans la compréhension des mécanismes et des outils de l'urbanisme.

### **2 Mise à disposition d'un registre ouvert à tous**

Ce registre n'a pas recueilli de remarques. L'explication réside certainement dans le fait que les administrés ont privilégié les moyens du courrier personnel, de l'entretien avec l'élu, ou bien encore de la présence aux réunions publiques.

### **3 Réunions publiques d'information dont au moins :**

*- une pour la présentation des objectifs de cette révision*

Cette réunion a eu lieu le jeudi 09 juillet 2009 .Plus de 50 participants ont pu prendre connaissance des différents thèmes abordés. Des échanges nombreux, témoins d'un processus de démocratie participative dans le domaine de l'urbanisme, ont permis d'enrichir le projet par ceux qui vivent le territoire : les Sigeannais.

*- une pour la présentation du diagnostic*

Cette réunion a eu lieu le jeudi 30 juillet 2009. Le diagnostic des données démographiques, sociales et économiques mais aussi des contraintes environnementales, géologiques et techniques a été présenté aux 45 participants. Des interventions très pertinentes ont permis de fournir des précisions utiles à tous.

*- une pour la présentation du Plan d'Aménagement et de Développement Durables*

Cette réunion a eu lieu le mercredi 26 août 2009 devant une assistance toujours aussi nombreuse. Le projet de P.A.D.D. a été exposé.

## II - LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET

Les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables sont destinés à conserver à la ville et au territoire communal son statut rural, le tout dans une logique d'intégration au sein de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne et du Schéma de Cohérence Territoriale de la Narbonnaise.

La volonté de l'équipe municipale est de permettre à notre ville d'appréhender sereinement l'avenir sans se couper de son passé.

Ces orientations ne sont pas hiérarchisées mais sont complémentaires et indissociables. Elles sont destinées à réduire les inégalités urbaines et préserver le cadre de vie.

Elles découlent du diagnostic et des axes stratégiques définis par l'équipe municipale.

### **1 - Maîtrise du développement de l'urbanisation, en limitant l'extension urbaine par des zones concertées et cohérentes avec l'équilibre de la commune**

Le précédent document d'urbanisme ne permet plus de répondre aujourd'hui aux besoins d'accueil d'une nouvelle population.

Pour faciliter l'intégration et les échanges entre les anciens et les nouveaux habitants, pour optimiser notamment les équipements collectifs (administratif, scolaire, ... et sportif), et pour tenir compte de la configuration topographique, des réseaux, l'extension urbaine du village se fera principalement au Sud-ouest (lieux-dits "La Montée de Guerre", "Le Viala" et "Les Grazelles" et à un niveau moindre en périphérie de l'Etang Boyé (lieu-dit "Les Trois Moulins").

Cette localisation permettra de répondre idéalement à une extension en proximité immédiate du cœur de la ville, avec ses équipements et ses commerces, et d'optimiser les réseaux (bouclage de la voirie, assainissement en gravitaire des effluents, ...).

Ces nouveaux quartiers, à vocation principale d'habitation, seront urbanisés de préférence sous la forme d'opérations d'ensemble et dans la logique du plan ci-joint (synthèse graphique du P.A.D.D.). La commune veillera à respecter et faire respecter les principes suivants :

- Le projet d'urbanisation devra s'intégrer sans rupture avec les zones urbaines existantes et s'inscrire dans une continuité architecturale et paysagère. Les espaces publics seront pensés afin de faciliter les échanges et le lien social.
- Les logements seront réalisés afin de permettre une offre diversifiée, aussi bien sur le plan locatif que de l'accession à la propriété. Les constructions favoriseront la mixité de l'habitat (habitations groupées, ... ou petit collectif), comme l'énonce le P.L.H., en prévoyant une graduation du prix de vente.
- Les nouveaux quartiers à vocation d'habitation devront également permettre l'implantation d'équipements publics, d'activités de services, de zones résidentielles, ... et du tertiaire, cela dans le but de les rendre plus attractifs et de mieux les imbriquer dans le tissu existant. Il y est déjà projeté :

- un pôle de gérontologie,
- un groupe scolaire,

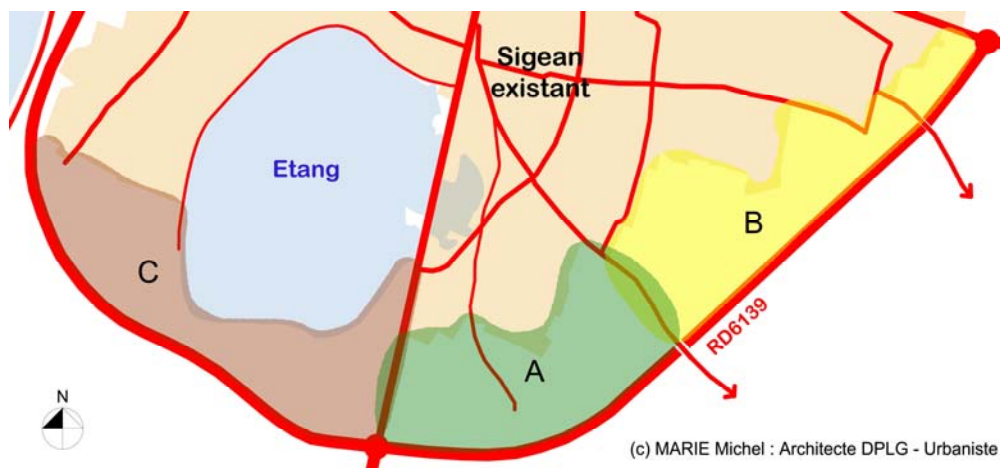


- une valorisation paysagère de l'ancien étang avec la réalisation d'aires de loisirs et de sports,
- un parcours de santé.

▪ L'armature urbaine ne sera plus réfléchi uniquement comme une simple voirie de distribution, mais aussi comme un lien reliant l'habitat à l'équipement, le logement à l'espace public, le centre ancien à la zone d'activités, ... ou un quartier à un quartier. La voirie devra être adaptée aux usages, hiérarchisée et facilement identifiable (gabarit, trottoirs, stationnements, mobilier urbain, végétalisation). Les lieux de stationnement seront traités avec soin et répondront aux besoins du secteur.

La circulation pédestre ou cyclable, associée ou dissociée de la voirie routière, est également partie prenante de l'armature urbaine. Elle devra en respecter la même rigueur.

▪ Mises en place d'un phasage de réalisation en plusieurs tranches, pour répondre au besoin d'habitat nouveau mais dans le respect des équipements entre cette nouvelle population et les équipements offerts par la commune.



▪ Respecter les prescriptions issues du schéma d'assainissement, du périmètre de protection rapproché des forages d'eau potable, .... Les bassins de rétention seront paysagers, voire utilisables comme espaces verts.

D'autre part, seront confortés les hameaux de Villefalse et du Lac par des extensions limitées.

La commune sera particulièrement attentive à la pertinence du plan de masse, révélateur de la cohérence du projet et de la capacité de l'aménageur à prendre en compte les objectifs communaux.

Il sera également nécessaire d'apporter des réponses sur la qualité du futur espace urbain, d'être en mesure d'appréhender les principes énoncés ci-dessus, comme le lien social, la qualité de l'espace public, le rapport avec l'espace privé (clôtures, alignements et volumétrie du bâti, choix architecturaux, densité, ...), le type de logement, la place du minéral et du végétal, la prise en compte de la continuité urbaine avec le tissu ancien, l'accès aux communications numériques, ... et la prise en compte de solution éco-environnementale.

## **2 - Mixité de l'habitation en locatif et en accession à la propriété pour favoriser un mélange des populations, dans une démarche qualitative.**

Pour répondre aux besoins du plus grand nombre, la commune souhaite :

- poursuivre la réhabilitation du patrimoine bâti existant,
- proposer des logements neufs en définissant des zones d'urbanisation. Ces nouveaux quartiers devront s'imbriquer avec cohérence avec le tissu existant (forme urbaine, déplacements, ...),
- diversifier les formes d'accès aux logements (locatif, accession à la propriété, ...),
- intégrer des schémas architecturaux de différentes possibilités de mixité de l'habitat.

Les objectifs sont notamment :

- d'inciter les professionnels de l'habitat et les futurs accédants à la propriété à s'engager sur des constructions éco-environnementales, "Haute Qualité Environnementale", et à développer les économies d'énergie,
- de favoriser la mise en place d'opérations d'urbanisme et d'aménagement adaptées (ZAC, OPAH, ...) en concertation avec les habitants,
  
- de diversifier la structure du parc neuf pour garantir l'équilibre social en offrant notamment des logements à coût maîtrisé :
  - en s'appuyant sur la maîtrise foncière,
  - en développant des modes de construction novateurs, afin d'encourager :
    - de petits logements pour recevoir des jeunes en début de parcours résidentiel ou des personnes plus âgées,
    - l'offre locative pour favoriser le renouvellement urbain de la population, ne pas oublier l'offre locative à bas loyer,
    - la location-accession,
    - ...
  
- d'accroître le parc de logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite,
  
- de favoriser les initiatives en faveur de projet ayant une démarche éco-environnementale (panneaux solaires, solution technique économe, ...).
  
- de prévenir la population des risques (zone inondable, ...) et contraintes présents sur le territoire de la commune.

## **3 - Création et aménagement d'espaces et d'équipements publics nécessaires à ce développement**

La commune est consciente que l'accroissement de la population augmente les besoins actuels ; elle doit donc réaliser de nouveaux équipements :

- sportifs : terrains de sports, tennis, boulodrome,
- culturels,
- loisirs (aire de jeux, parcours santé, pistes pédestre et cyclable),
- structure d'accueil pour personnes en situation de handicap ( 3è âge, PMR) dans le secteur Grazelles / Le Viala,
- extension du bassin Eau Potable, lieu-dit Marras.

## Déplacements

Pour améliorer la qualité de vie urbaine et lutter contre la pollution de l'air, la ville de SIGEAN poursuivra une politique volontariste :

- développer des transports en commun à l'échelle intercommunale,
- valoriser les voies structurantes par un traitement paysager homogène permettant de les identifier,
- mettre en place d'un plan de circulation dans les zones déjà urbanisées et le prévoir dans les zones à urbaniser (plan de déplacement urbain),
- améliorer le stationnement : zone bleue dans le centre ville et imposer du stationnement dans les futurs projets,
- mettre en place de continuités piétonnes et de création de pistes cyclables pour favoriser les modes de déplacement doux (pistes et bandes cyclables),
- aménager des voies pour mieux sécuriser les piétons (centre ancien et nouveaux quartiers),
- permettre l'aménagement et la création d'un axe structurant des nouveaux quartiers, afin d'éviter d'accentuer l'engorgement du centre ancien.

### **4 - Développement des secteurs à vocation d'activités**

La commune de SIGEAN membre de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, a la compétence partagée du développement des zones d'activités. Dans cette perspective et en raison de sa localisation le long d'axes stratégiques, deux zones à vocation d'activités sont créées aux lieux-dits "Le Peyrou" et "Les Aspres", dans la continuité des zones existantes.

Ces zones réservées à l'activité économique seront réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elles pourront accueillir des entreprises commerciales, artisanales, hôtelières, de services du tertiaire, ... ou des agriculteurs recherchant un lieu de stockage.

Elles devront se singulariser par la qualité de leur urbanisation (voirie et espace public, implantation des bâtiments, ...), la cohérence d'ensemble des choix architecturaux, la prise en compte de l'environnement (projet éco-environnemental, ...) et l'utilisation harmonieuse du végétal (alignement d'arbres, haies, bosquets, ...). Elles offriront ainsi, un paysage urbain homogène. De même, les limites des zones devront être traitées soigneusement par la création de haies arbustives.

Les objectifs sont notamment :

- de promouvoir le rayonnement de la ville dans l'air du Schéma de Cohérence Territorial en confortant et développant l'attractivité économique (création d'emplois et d'activités).
- de permettre l'implantation d'activités économiques et artisanales porteuses d'emplois, dans le prolongement des zones déjà existantes, en cohérence avec le développement économique de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne
  - Secteur "Le Peyrou", sortie autoroute et entrée Ouest du village,
  - Secteur "Les Aspres", entrée Est du village le long de la RD n°6139,
  - Secteur "Font -Vieille" au Nord de la commune, le long de la RD n°6009.

Il est envisagé l'aménagement d'un giratoire au Peyrou, dans le cadre de l'extension de la future zone d'activités, pour améliorer la desserte de l'autoroute, de la zone du Peyrou, et sécuriser cette portion de voie départementale.

- de dynamiser le commerce de proximité, avec la restructuration du centre ancien,
- de soutenir le commerce dans le centre-ville notamment par la poursuite de la requalification des espaces publics et des avenues de Narbonne et de la Nouvelle, permettant ainsi d'assurer une image qualitative de la centralité du bourg.
- de créer les conditions, pour utiliser le site de l'ancienne décharge contrôlée "Les Aspres" pour l'implantation de structures d'énergies renouvelables,
- de favoriser les initiatives en faveur de projets ayant une démarche éco-environnementale (panneaux solaires, solution technique économe, ...).
- de tenir compte de l'exploitation d'extraction de produits minéraux (sous réserve des protections des berges du Rieu) et de l'implantation du parc de production d'énergie éolienne.

### Tourisme

La vocation touristique de la commune de SIGEAN est indéniable, aussi bien au regard de son patrimoine historique, de son paysage, de sa localisation géographique, ... et des équipements d'accueil (hôtellerie, base nautique, musée, Réserve Africaine, ...). De plus, la commune observe que son parc de résidences secondaires est en constante augmentation. Pour être en mesure d'offrir une meilleure qualité d'accueil, elle a pour projet :

- de répondre aux préoccupations des activités touristiques localisées en zone inondable ( campings )
- de permettre une vocation touristique des ensembles bâtis de caractère, n'ayant plus d'activité agricole et sous réserve de ne pas apporter de contrainte supplémentaire à la commune,
- de pérenniser l'activité de la Réserve Africaine,
- de proposer un accueil et hébergement à vocation touristique et de loisir (conservatoire du littoral),
- de protéger et de valoriser des sentiers de découverte existants (sentier Cathare et Golfe Antique), voire de développer des liaisons pédestre et cyclable avec les étangs ou les communes environnantes.

### Agriculture

L'objectif de la commune est de maintenir, voire développer le potentiel agricole.

Pour préserver l'activité et le paysage agricole (identification des exploitations, limite urbaine, co-visibilité avec les étangs, ... patrimoine historique et site inscrit) et éviter le mitage, il sera autorisé :

- l'extension des exploitations existantes,
- les constructions des installations classées nécessaires à l'activité agricole,
- dans les exploitations, en complément de l'activité agricole, les activités agro-touristiques (gîtes, chambres d'hôtes...).

Les solutions favorables au développement d'une agriculture durable seront recherchées.

## **5 - Recherche de la qualité architecturale aussi bien pour les constructions nouvelles que pour la rénovation du bâti ancien**

L'objectif est de protéger et valoriser le centre ancien et les faubourgs XIX<sup>e</sup>, en conservant la morphologie du bâti et la physionomie des lieux. Les projets de réhabilitation, d'extension, de reconstruction, ... et de changement de destination des bâtiments devront respecter les paysages urbains existants (couleur, matériaux, volume bâti, alignement, ... et de composition de la façade). Il en sera de même, pour les devantures des commerces, des services, ... et des activités.

Il sera mis en place un nuancier de couleur.

Il n'est naturellement pas exclu la création d'architectures contemporaines respectueuses du lieu.

Le centre ancien devra aussi favoriser la mixité sociale. Cette participation passera notamment par une amélioration de l'habitat, pour pouvoir accueillir aussi bien une structure familiale, qu'une personne âgée ou à mobilité réduite, au sein de logements locatifs et sociaux.

Tout projet d'urbanisme devra prendre en compte les problèmes de stationnement.

En parallèle, dans un souci d'homogénéité, l'aménagement des espaces publics sera poursuivi (parvis, places, rues, ...) ainsi que l'installation d'une signalétique des éléments plus notables de la vieille ville.

Les hameaux du Lac, de Grange-Neuve, des Cabanes et de Villefalse sont de petits espaces urbains répartis sur la moitié Nord du territoire de la commune. Ils seront confortés dans la limite de la zone inondable et de la Loi Littoral de manière à pérenniser les activités existantes.

## **6 - Mise en valeur du patrimoine culturel, paysager et environnemental**

La volonté communale est de préserver la qualité urbaine, architecturale et environnementale de sa ville, en se préoccupant également de sa silhouette générale, du front bâti, ainsi que de ses entrées. Les entrées doivent donner une image valorisante et respectueuse de l'identité communale.

Si ces espaces sont résiduels d'une zone d'activités ou de lotissement non traités dans son aménagement paysager, l'image de représentation de la collectivité en est dégradée. Il ne s'agit pas seulement d'offrir une esthétique, mais aussi de signifier une ambition de qualité du cadre de vie souhaité et a réalisé dans l'ensemble de la commune.

Les espaces communaux qui seront couverts par le site inscrit, s'intitulant Sainte Lucie, îles de la Planasse, de l'Aute et du Soulié et leurs abords, seront protégés. Il en sera de même, pour les espaces proches du rivage, des zones humides et des salins.

D'une manière générale :

- les espaces boisés, les parcs et les masses végétales en accompagnement du patrimoine bâti feront l'objet d'une protection.
- lors de l'urbanisation des secteurs constructibles, les aménageurs devront tenir compte du "petit patrimoine" déjà présent sur les lieux (calvaires, puits, murs de clôture ou de soutènement, ...). Ils participeront ainsi à la valorisation des secteurs, comme points de repère et d'éléments de références de la commune.

- la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas compromettre la perception dynamique, que nous avons du centre historique et de son église, depuis la voirie principale.
- les bassins de rétention sur les zones d'aménagement recevront un traitement paysager.

Nous trouvons aussi sur le territoire communal des espaces, des bâtiments et des ensembles bâtis à forte plus value patrimoniale, dont certains sont protégés et que nous devons protéger et valoriser.

A titre d'exemple :

- conservation des caractéristiques architecturales et traditionnelles de SIGEAN
- le centre médiéval et les extensions du XV<sup>e</sup> au XVIII<sup>e</sup> siècle,
- le secteur de la Vieille Ville (circulade) sera délimité pour une meilleure mise en valeur des éléments de son patrimoine,
- l'oppidum de Pech Maho,
- le site inscrit qui couvre sur le territoire communal notamment l'île de l'Aute, le hameau du Lac, Port Mahon, ... et le lieu-dit Les Cabanes,
- le château de Villefalse,
- le patrimoine des Anciens Salins
- le sentier Cathare.

Les objectifs sont notamment :

- de préserver et renforcer l'identité architecturale et urbaine des différents quartiers (centre historique, faubourgs, ... et nouveaux quartiers),
- de protéger le patrimoine historique identifié sur le territoire communal (sites archéologiques, GR Pays Cathare, ...),
- d'accompagner la montée en puissance des enjeux environnementaux afin d'améliorer la cohérence du territoire communal (étangs, salins, ... et garrigue). Les différentes zones d'intérêt écologique seront respectées dans le concept de développement durable (sites NATURA 2000, ZNIEFF, ZICO, ...). Les continuités écologiques seront préservées.
- de reconnaître l'usage de jardins potagers, au Nord de la ville de SIGEAN . Ils devront être maintenus, car en plus d'avoir une valeur sociale, ils offrent un micro paysage de bocage. Ces jardins devront respecter les contraintes de la zone inondable.

## **7- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

### Espace urbain existant :

L'analyse du tissu urbain présent fait apparaître une raréfaction des terrains disponibles. Il en est de même des espaces résiduels facilement exploitables. Cependant, le nouveau droit à construire permettra de favoriser une densification de l'existant (nouvelles constructions et extensions).

La surface aisément constructible, au sein de la limite urbaine existante, pour de nouveaux logements, équipements, ... et services, est d'environ 2,5 hectares.

### Espace à urbaniser :

Ce nouveau projet, qui prévoit un développement ambitieux, est resté lucide et mesuré au regard de sa consommation de l'espace. Comme explicité ci-dessus aux chapitres précédents, de nombreux objectifs corrigent profondément le P.O.S. antérieur. Notamment :

- en autorisant uniquement la création des nouveaux quartiers dans le prolongement et sans rupture avec les zones urbaines existantes.
- en réduisant d'environ 61 hectares les secteurs constructibles au P.O.S., qui étaient éloignés des zones urbaines (application plus rigoureuse de la loi littoral), ou localisés dans des secteurs à risques ou protégés.

Le total des nouvelles zones urbanisables constructibles, en extension des zones urbaines représente une surface d'environ 47 hectares. Nous trouvons :

- le secteur "Le Violla" (ville de Sigean)  $\approx$  2 hectares,
- le secteur Sud Sigean  $\approx$  44 hectares,  
A ce secteur, se rajoutera une surface protégée le long de la R.D. n°6139 (boisement, terrasse, ...) inconstructible.  
Ces deux premiers secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- le secteur du hameau de Villefalse  $\approx$  1 hectare.

A ces surfaces, nous pouvons rajouter celles destinées à l'activité économique d'environ 24 hectares :

- le secteur "Les Aspres"  $\approx$  16 hectares,  
Ce secteur a fait l'objet d'une étude Amendement Dupont.
- le secteur "Le Peyrou"  $\approx$  8 hectares.  
Ce secteur était déjà prévu au P.O.S..

Il n'est pas créé de nouveau secteur pour l'accueil touristique de type camping.

Ces choix constituent une modération de la consommation de l'espace.

P.O.S. précédent :

- $\approx$  284,14 hectares : Surface de terrain construite et constructible (zones U, NA et NB).
- $\approx$  - 61,29 hectares : réduction des zones constructibles du P.O.S., en raison d'une application plus rigoureuse de la Loi littoral et afin de minimiser l'exposition aux risques naturels.

Projet de P.L.U. :

- $\approx$  186 hectares : Surface des terrains considérés urbanisés (centre ancien, faubourgs, nouveaux quartiers, ... et zones d'activités),
- $\approx$  47 hectares : Surface de terrain pour recevoir principalement des constructions à vocation l'habitat et d'équipements publics.
- $\approx$  24 hectares : Surface de terrain pour recevoir des constructions à vocation d'activités économiques.

En conclusion, le projet communal ne nécessitera pas une augmentation de la consommation de l'espace urbanisable exprimée lors du P.O.S précédent. Elle devra même être en légère réduction.

