

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 05/10/2023
ID : 011-241100593-20230921-C2023_172-DE



ZAC DE LA ZA DU MOURASTEL sur la commune de Saint-Marcel-sur-Aude



BORDEREAU DES PIECES

0	Pièces administratives
1	Rapport de présentation
2	Plan de situation
3	Plan de délimitation du périmètre
4	Etude d'impact
5	Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement

Dossier de création

Juillet 2023

Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le 05/10/2023

ID : 011-241100593-20230921-C2023_172-DE



ZAC DE LA ZA DU MOURASTEL sur la commune de Saint-Marcel-sur-Aude



PIECE N° 1 RAPPORT DE PRESENTATION

PREAMBULE

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont définies par les articles L. 311-1 à L. 311-8 et R. 311-1 à R. 311-38 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Il est précisé que conformément à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000, le document et le règlement d'urbanisme applicables sont ceux du PLU de Saint-Marcel-sur-Aude approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 29 février 2008.

D'ailleurs dans le plan de zonage du PLU en vigueur, le site d'étude destiné à la ZAC d'activités du Mourastel est identifié en zone 1 AUe.

Aussi, le PLU est actuellement en révision générale

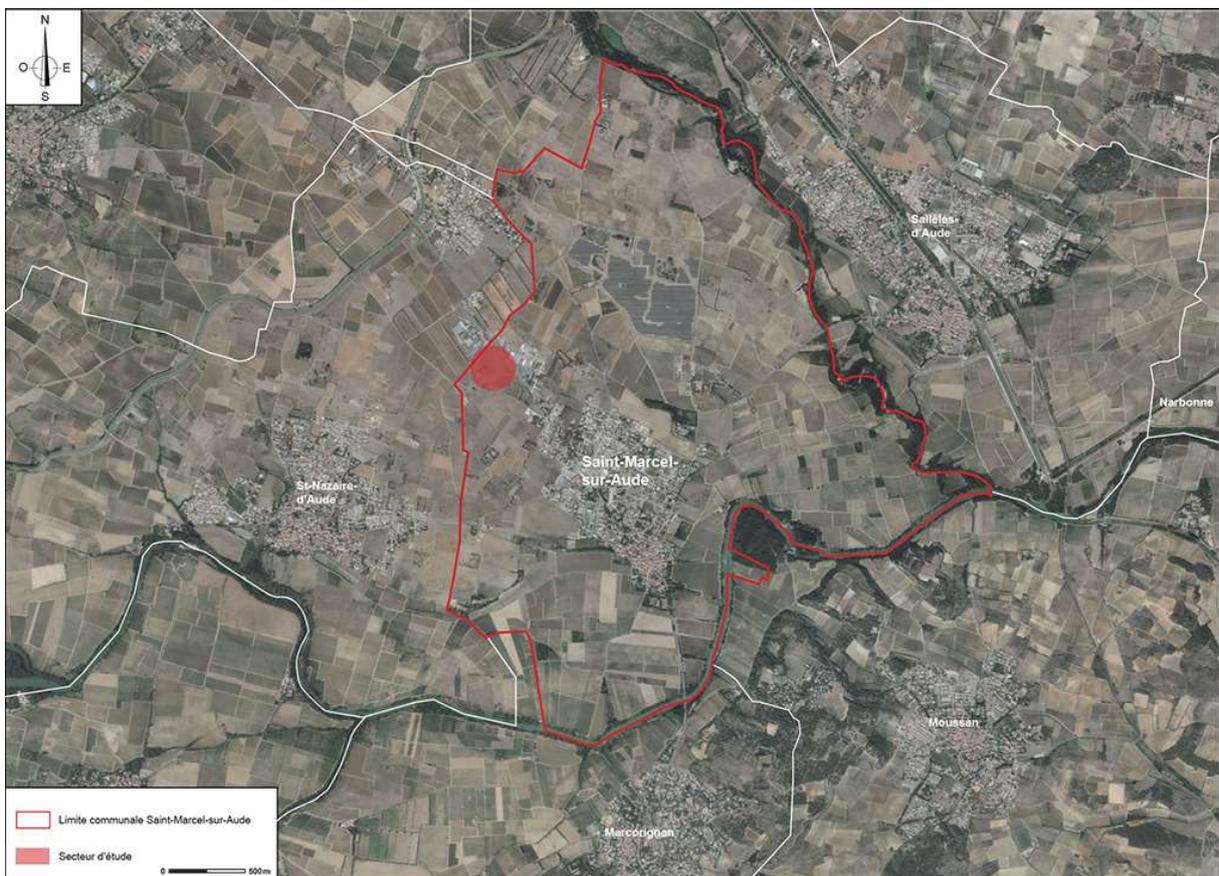
SOMMAIRE

1.	OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION.....	5
1.1.	Situation géographique de l'opération	5
1.2.	Objet de l'opération.....	7
1.3.	Justification de l'opération	7
2.	DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	8
2.1.	Présentation générale.....	8
	• Desserte, accessibilité et mobilité	8
	• Topographie	10
	• Hydrographie.....	10
	• Contexte foncier	11
2.2.	Contexte urbain et architectural.....	12
	• Situation en entrée de ville	12
	• Une ZA existante peu qualitative.....	12
	• Conforter la continuité urbaine	13
2.3.	Contexte environnemental.....	13
	• Trame verte et bleue	13
	• Synthèse de l'état initial de l'environnement	14
2.4.	Contexte paysager.....	16
	• Ses valeurs paysagères clefs.....	16
	• Les perceptions sur le site.....	17
	• Un point sensible du paysage	20
	• L'accès au site.....	20
	• L'analyse paysagère : végétation existante.....	21
	• Les enjeux paysagers.....	21
2.5.	Synthèse des enjeux du site.....	22
	• Carte des atouts et des contraintes.....	22
	• Carte des potentialités.....	23
3.	LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE	24
3.1.	Objectifs du projet.....	24
	• Le site.....	24
	• Le programme	25
	• Le parti général de composition	25
3.2.	Proposition de scénarios d'aménagement.....	26
	• Le scénario n° 1	26
	• Le scénario n° 2	27
	• Analyse comparative des forces et faiblesses pour chaque scénario	28

3.3.	Le parti d'aménagement retenu	29
•	Définition de l'espace public	29
•	Composition des îlots à bâtir	31
•	Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone	31
4.	LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	32
4.1.	Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur	32
•	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	32
•	Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	34
•	Servitudes d'Utilités Publiques (SUP)	35
•	Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).....	36
•	Protection des paysages vis-à-vis du Canal du Midi	36
•	Servitude archéologique.....	37
4.2.	Au regard d'une intégration paysagère et de la qualité des aménagements	38



Carte de situation à l'échelle intercommunale



Carte de situation à l'échelle de la Commune

1.2. OBJET DE L'OPERATION

Situé face à la Zone artisanale des Garrigues qui compte 11 établissements et au collège Marcelin Albert, à 20 minutes à pied du centre du village, le site d'études du projet de zone d'activités économiques vient combler un espace libre à proximité du rond-point sur la RD 607 en continuité du secteur urbanisé.

Le projet répond à la nécessité de développer de nouveaux emplois pour attirer de nouvelles entreprises et ancrer ou conforter certaines activités déjà présentes sur le territoire.

La zone d'activités du Mourastel n'aurait pas vocation à accueillir du commerce. Pour autant, quelques activités commerciales en lien avec les activités de la zone des Garrigues et sur la zone du Mourastel en devenir, pourraient s'y implanter.

Pour mener la réalisation de ces ambitions, il apparaît opportun d'envisager la création d'une opération d'aménagement dans le cadre d'une procédure de ZAC. Cette procédure permet de garantir à la communauté d'agglomération du Grand Narbonne une opération d'aménagement de qualité dans le respect d'un objectif d'intérêt général.

1.3. JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Au niveau économique, Saint-Marcel-sur-Aude apparaît comme un pôle à vocation généraliste accueillant à la fois des activités de productions, industrielles et tertiaires (y compris commerciales). Ce pôle joue un rôle structurant pour l'équilibre de l'offre d'emploi et des activités en lien avec les axes de transports. Il a ainsi une fonction vitrine, associée aux déplacements.

La proximité de la commune avec le bassin d'emploi narbonnais, voire de ceux de Lézignan-Corbières et Béziers, s'accompagne d'une croissance de la population active sur la commune.

La croissance démographique qui s'est intensifiée sur la commune de Saint-Marcel-sur-Aude ces dernières années en a renforcé l'attractivité et de nouvelles activités commerciales et artisanales de proximité, et même industrielles avec le centre photovoltaïque (37 ha), se sont développées sur la commune.

De nouveaux équipements ont aussi vu le jour : création de la station d'épuration, nouveau bâtiment scolaire pouvant recevoir 3 nouvelles classes, ...

Le village s'est considérablement agrandi avec la construction de nouveaux lotissements nécessaire pour loger ces nouvelles populations.

Toutefois, l'offre d'emploi n'est pas adaptée au nombre d'actifs résidents sur la commune pour les catégories socioprofessionnelles des cadres et professions intellectuelles supérieures, des employés, des professions intermédiaires et des ouvriers.

Une partie des habitants de Saint-Marcel-sur-Aude appartenant à ces catégories est contrainte de se déplacer vers d'autres lieux d'emplois.

La commune dispose d'une gamme élargie de commerces, artisans, services et autres entreprises qui permet de répondre à la majorité des besoins de sa population.

A travers ce projet de ZAC, la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, poursuit plusieurs objectifs :

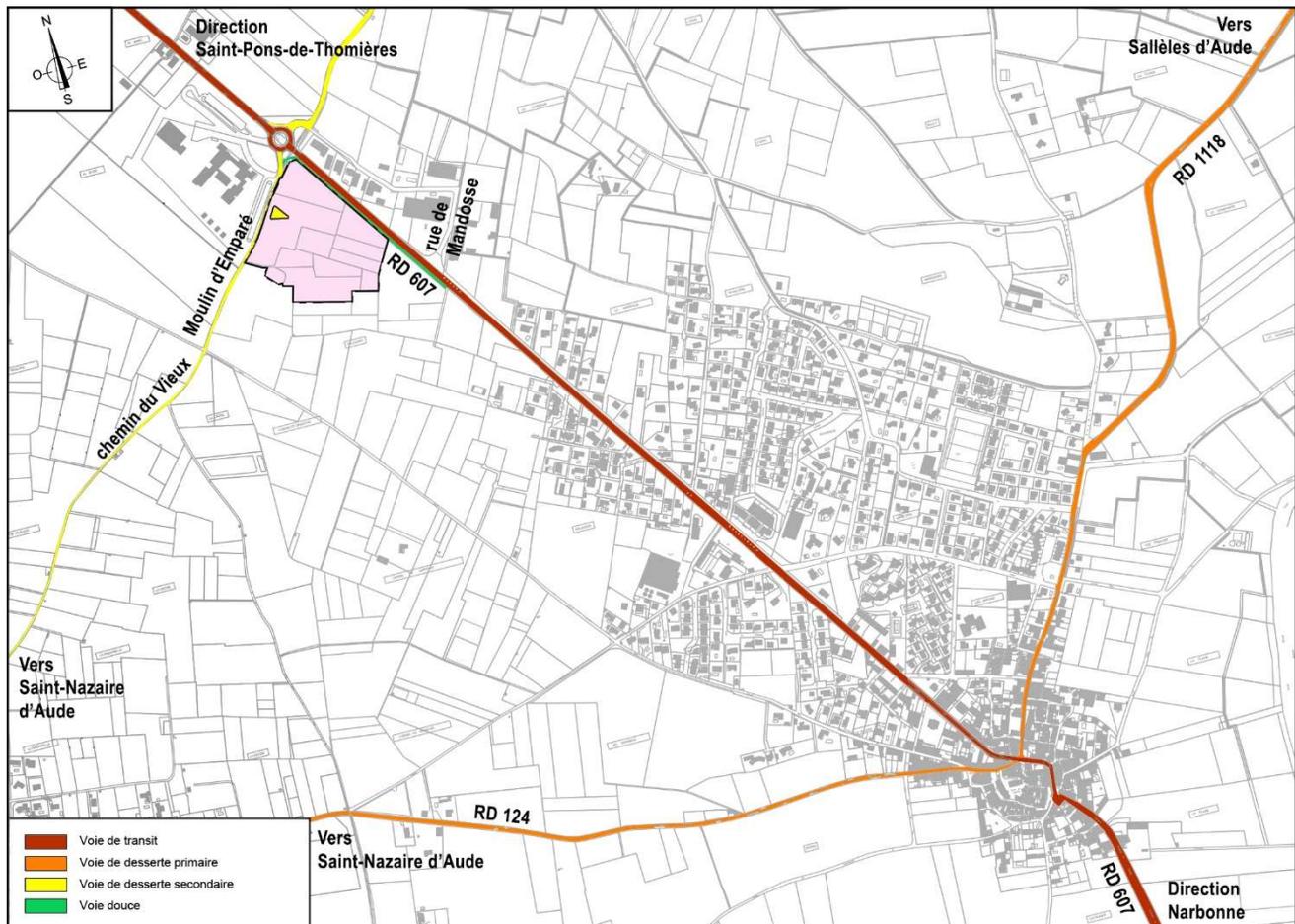
- **développer** une zone d'activités en cohérence avec la zone d'activités des Garrigues existante pour accueillir des entreprises en demande d'implantation sur ce pôle d'équilibre du territoire du Grand Narbonne et accroître son attractivité économique ;
- **renforcer** le tissu économique local par la création d'emplois directs ainsi que la création de nouveaux services induits ;
- **proposer** un aménagement urbain architectural et paysager de qualité ;
- **proposer** un développement urbain cohérent et durable en lien avec les infrastructures routières existantes et en promouvant les aménagements doux ;
- **engager** une réflexion sur des espaces publics qualitatifs plus économes et respectueux de l'environnement.

2. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.1. PRESENTATION GENERALE

- Desserte, accessibilité et mobilité

Le site d'étude est localisé en entrée de ville sur la RD 607 sans être directement accessible depuis celle-ci. Il le sera via le chemin du Vieux Moulin d'Emparé, lui-même desservi par le carrefour giratoire au droit de la départementale. Le long de la RD 607, du giratoire au croisement avec la rue de Mandosse, une voie de circulation douce est aménagée.

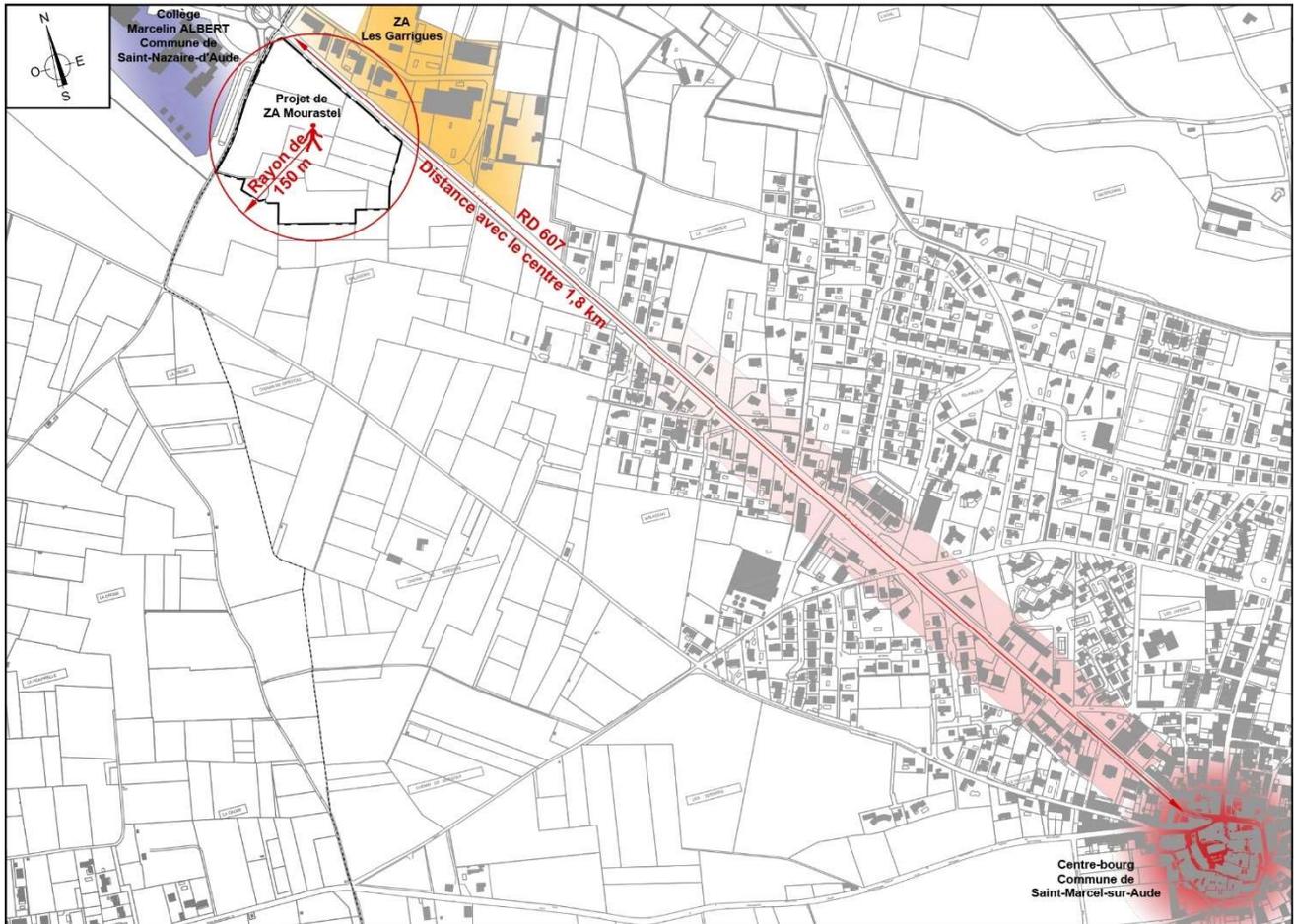


Trame viaire - Echelle ~ 1/11 350

Le site d'étude est situé à 1,8 km des commerces et des services de proximité diversifiés de la centralité villageoise via la RD 607, soit à une vingtaine de minutes à pied. Il est implanté en face :

- de la ZA existante des Garrigues, au Nord de la RD 607, et à quelques 300 mètres du supermarché ;
- du collège de Saint-Nazaire-d'Aude, commune limitrophe (avec arrêts de bus).

La traversée de la commune de Saint-Marcel-sur-Aude constitue un point de passage difficile car elle est non adaptée à la circulation régulière des poids-lourds. Il en est de même avec la commune de Marcorignan plus au Sud.



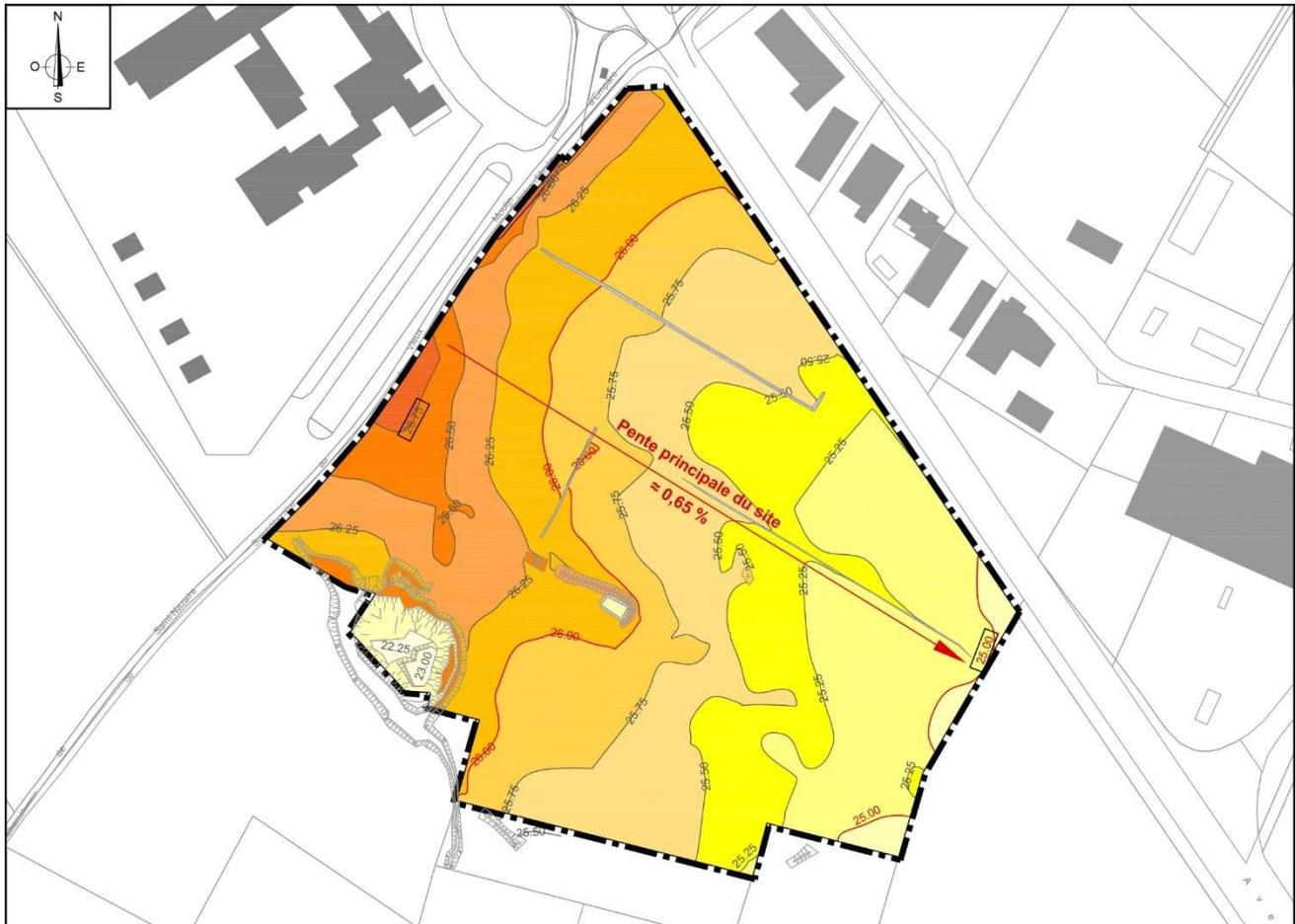
Distances et déplacements doux - Echelle ~ 1/11 350

• Topographie

Le site d'étude dispose d'une topographie relativement plane, le point haut étant au Nord/Ouest du périmètre (26.75 m NGF) et le point bas étant au Sud/Est du périmètre (25.00 m NGF).

La différence d'altimétrie de 1.75 m, d'Ouest en Est, correspond à une pente inférieure à 1 %.

Cette très faible pente peut s'avérer une contrainte d'un point de vue hydraulique, mais un atout pour l'installation d'activités. On peut noter la présence d'une dépression en creux au Sud/Ouest du site.



Topographie et analyse de pente - Echelle ~ 1/11 350

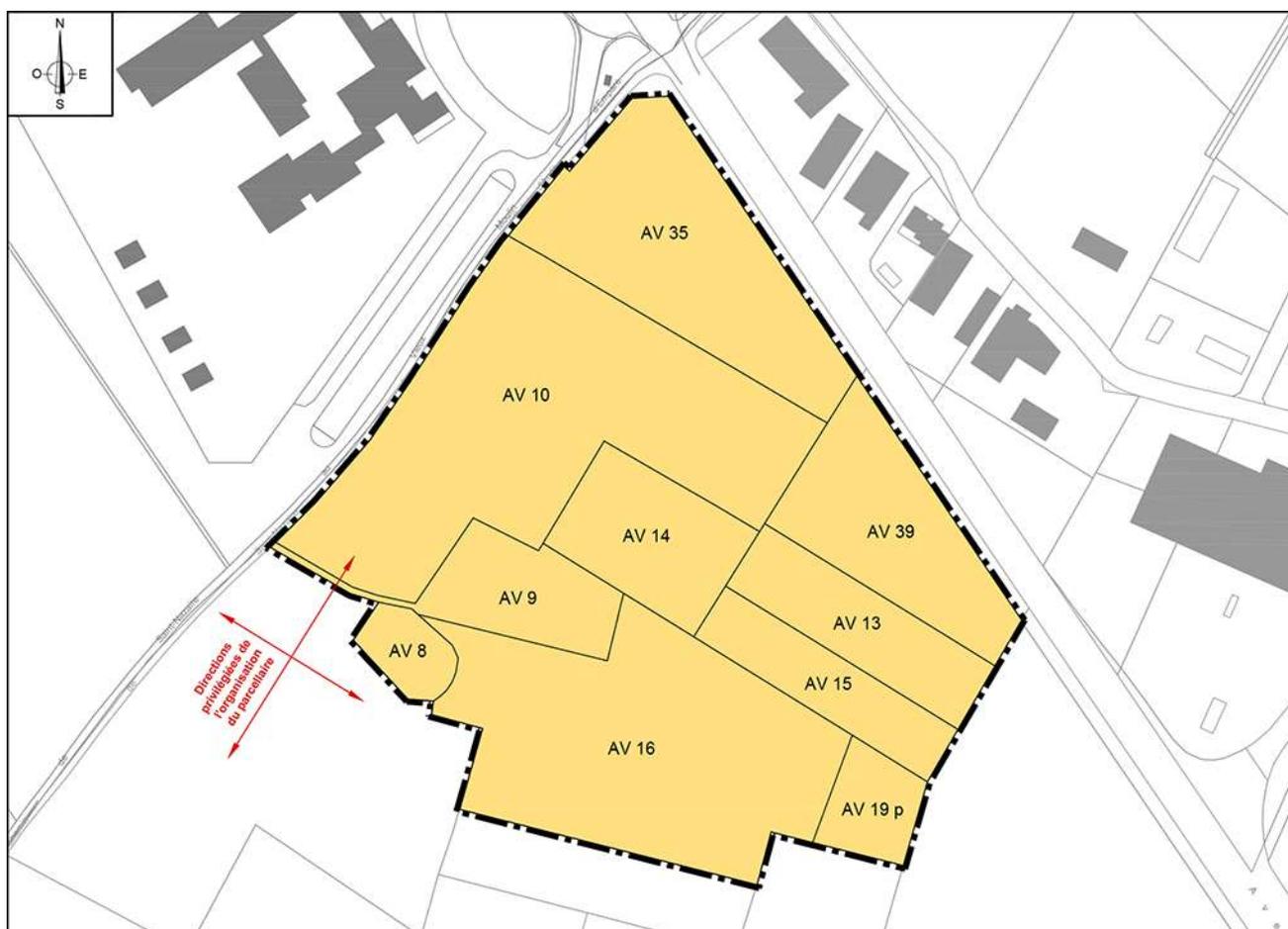
• Hydrographie

La commune de Saint-Marcel-sur-Aude fait partie d'un territoire rural, entre paysages de plaine et piémont. Elle est située dans la région hydrographique « Côtiers méditerranéens », au sein du bassin hydrographique Rhône-Méditerranée-Corse. Elle est drainée par le fleuve de l'Aude, la rivière de la Cesse et le ruisseau de la Mayral.

La commune de Saint-Marcel-sur-Aude est identifiée dans la grande plaine viticole de l'Aude, une vaste plaine encadrée de reliefs, essentiellement viticole et densément maillée de bourgs. Une lecture des dynamiques au travers de l'analyse des orthophotos anciennes nous permet de dire que notre parcelle d'étude était déjà un espace agricole certainement dédié à la vigne bien avant 1950. Il n'y avait pas de bosquets ou de haies présentes à cette époque-là.

- Contexte foncier

Le périmètre d'étude correspond à 4,3 hectares environ et comprend 10 parcelles cadastrales, dont 1 partielle. L'organisation du parcellaire cadastral suit une direction privilégiée qui est proche de celle que l'on retrouve de l'autre côté de la RD pour la ZA des Garrigues.



Mosaïque foncière - Echelle ~ 1/11 350

Les parcelles de la zone d'étude sont comprises entre 828 m² et 11 674 m². Elles appartiennent à des propriétaires privés. Anciennement agricoles, les parcelles sont actuellement en friches.

Pour l'instant, la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne n'a pas la maîtrise foncière du secteur opérationnel.

2.2. CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL

• Situation en entrée de ville



Situation d'entrée de ville (Source : Google Maps)

En venant de Saint-Nazaire-d'Aude, le carrefour giratoire sur la RD 607, qui dessert le Collège Marcelin Albert, marque l'entrée Nord/Ouest du territoire communal de Saint-Marcel-sur-Aude.

La localisation du site en entrée de ville est un donc un véritable atout pour l'implantation du projet de ZAC.

Dès la première séquence depuis le giratoire, à gauche on trouve la zone d'activités existante Les Garrigues et à droite la ZA du Mourastel à venir. Actuellement seule la partie Nord de la RD 607 est construite et les façades de la ZA Les Garrigues en première ligne sont visibles. En effet, l'absence de relief permet aux bâtiments du premier plan, de part et d'autre de la RD 607, de bénéficier d'un effet vitrine.

Autant la ZA existante se présente assez peu qualitative, autant les aménagements récents de l'autre côté de la RD 607 (alignement d'arbres, traitement paysager, circulation douce...) participent à la mise en valeur de cette entrée de ville.

Il devra en être de même pour les futures façades du projet de ZAC qui devront recevoir une expression architecturale et un frontage de qualité pour contribuer ainsi à l'image attrayante de cette entrée.

D'ailleurs le projet de ZAC prévoit de s'appuyer sur cet ensemble d'infrastructures de qualité, modernes et adaptées aux besoins de circulation et de réseaux.



Voie douce le long de la RD 607

• Une ZA existante peu qualitative

Le site d'étude est localisé en face de la zone artisanale des Garrigues qui compte 11 établissements. La plupart sont des entrepôts à RdC de grande hauteur, de type traditionnel en maçonnerie enduite ou en bardage métallique. Leur état général est assez variable, notamment en fonction de l'année d'installation de l'activité. De plus, on peut noter la présence d'habitations.

Bien que très fréquentée, cette ZA existante renvoie à une image peu dynamique et obsolète car ses aménagements sont confus du fait d'une multiplicité et d'une hétérogénéité de traitement et sans qualité esthétique, à savoir :

- le manque de transition entre les limites publiques / privées (clôtures dégradées et disparates, végétation d'accompagnement inexistante, pollution visuelle des panneaux publicitaires...) ;
- la mauvaise gestion des stationnements et des stockages affichés en premier plan ;
- l'absence de règles d'implantation, de volumétrie et d'expression architecturale.



Façade discontinue et peu qualitative



Mauvaise gestion du stockage en 1^{ère} ligne sur la RD



Absence de transition entre les espaces publics / privés

• Conforter la continuité urbaine

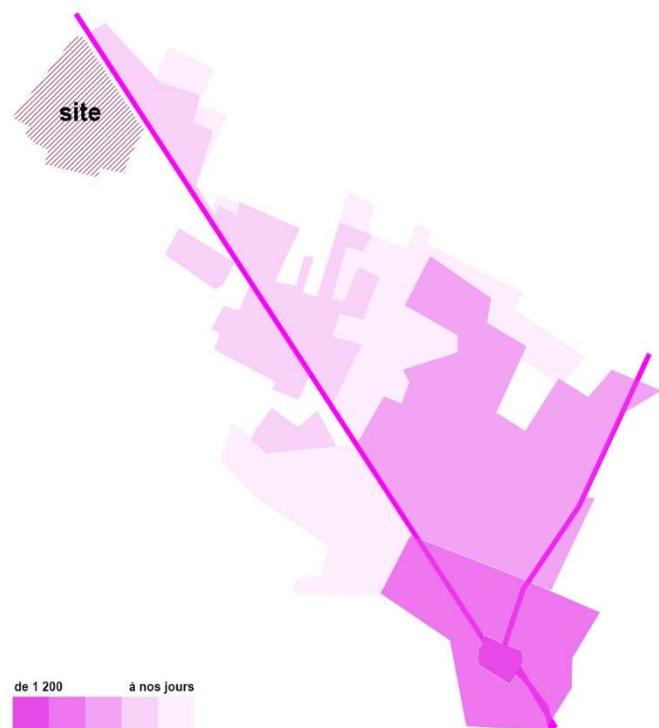
Commune essentiellement rurale, Saint-Marcel-sur-Aude connaît un certain développement depuis les dernières décennies, notamment du fait qu'elle fait partie de l'aire d'attraction de Narbonne.

A l'origine, elle dispose d'un centre historique compact qui se présente sous la forme d'une circulade, typique des villages languedociens. Les premiers faubourgs se sont développés autour de ce noyau médiéval avec une prédominance vers le Nord.

Le début des années 80 a connu une nette accélération en termes de croissance urbaine, essentiellement sous la forme d'habitat pavillonnaire, vers le Nord et le Nord/Ouest du territoire, entre l'avenue Georges Brassens et l'avenue de Saint-Pons, les deux départementales qui traversent la commune.

On note par la suite une dilution progressive de l'urbanisation de part et d'autre de la RD 607. La zone d'activités des Garrigues y a fait son apparition, dans la deuxième moitié des années 90, en entrée de ville.

Côté Nord, l'urbanisation est réalisée en continuité le long de la RD alors que le Sud présente encore une certaine discontinuité urbaine.



Le présent projet va participer au confortement du développement linéaire le long de cet axe majeur.

2.3. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

• Trame verte et bleue

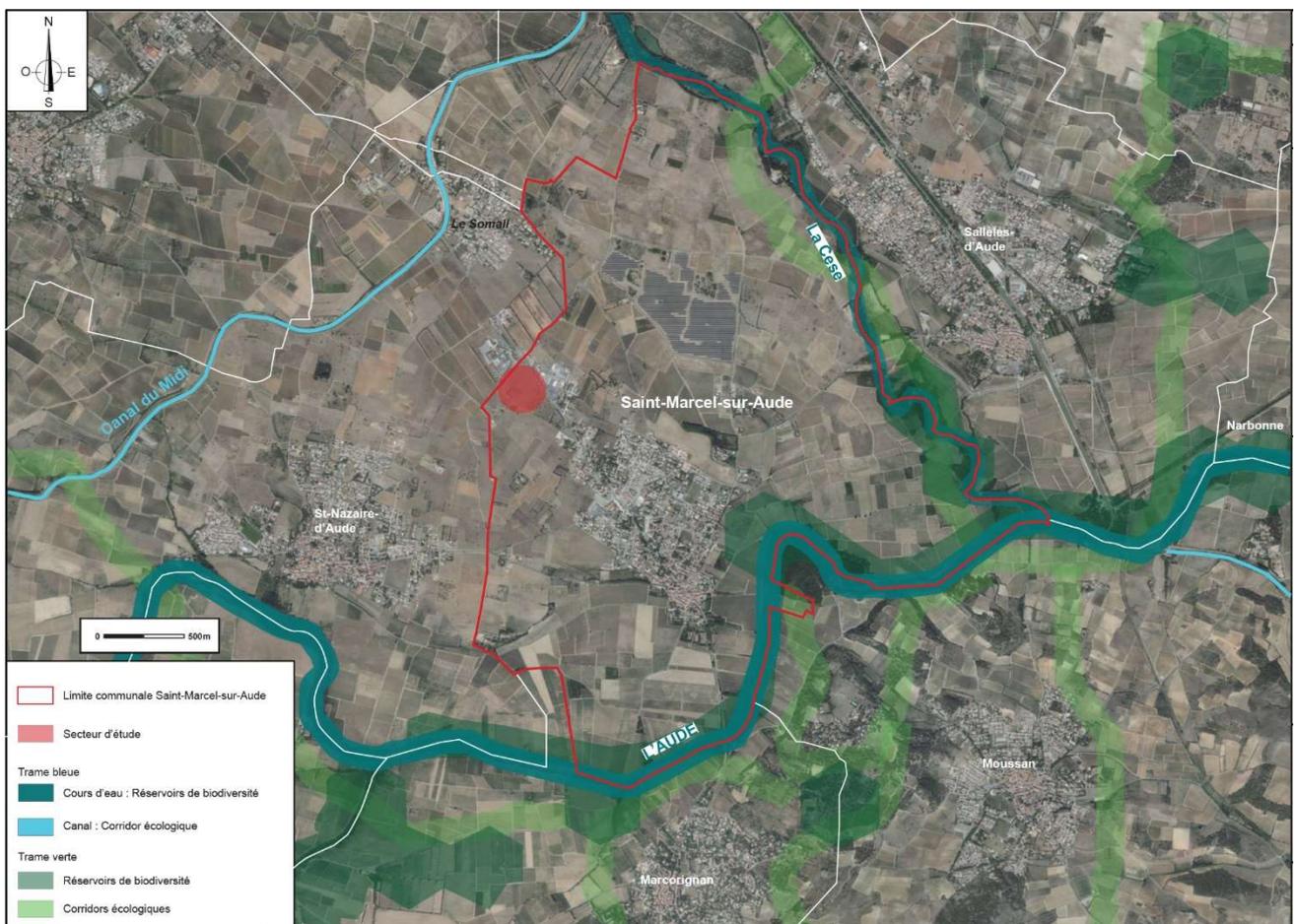
Le Grenelle de l'environnement a retenu l'importance de la prise en compte des dispersions d'espèces sur les territoires et a donc proposé les identifications et mises en protection de maillages écologiques, les trames vertes et bleues (TVB). La trame verte et bleue a pour objectifs de réduire la fragmentation des milieux, d'identifier et de préserver par des corridors écologiques, de mettre en œuvre des objectifs de qualité pour les zones humides et les eaux courantes, et d'améliorer la qualité des paysages.

La commune de Saint-Marcel-sur-Aude est positionnée au milieu de plusieurs corridors écologiques. Les frontières naturelles des limites communales sont constituées par les ripisylves de l'Aude au Sud et de la Cesse à l'Est. Celles-ci forment le réservoir de biodiversité le plus important sur Saint-Marcel-sur-Aude.

Durant leur histoire, les parcelles agricoles de Saint-Marcel-sur-Aude ont été marquées par la vigne. Les pratiques de la viticulture par le passé n'ont pas été favorables à la préservation de la biodiversité. Néanmoins, aujourd'hui, ces pratiques changent vers une culture plus respectueuse de l'environnement et de ses écosystèmes.

De par son caractère rural, la commune dispose d'aménités environnementales spécifiques (biodiversité, paysages, sols perméables...) qui constituent des richesses à valoriser.

Notre territoire d'étude n'a pas d'enjeu de biodiversité majeur actuellement, elle correspond à plusieurs parcelles, des anciennes vignes qui avaient été arrachées quelques années auparavant, possiblement en attendant une future urbanisation.

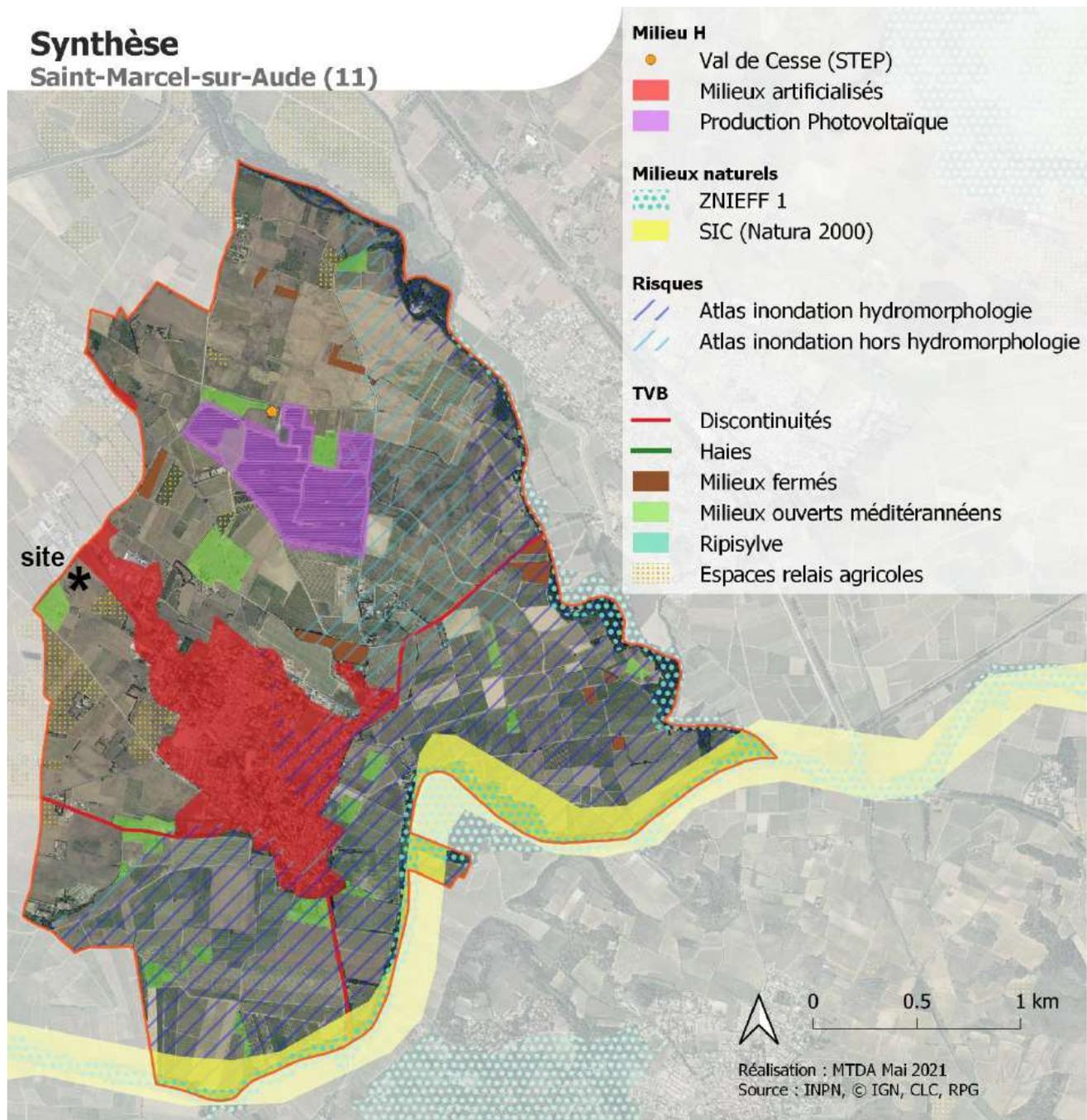


Carte des corridors majeurs de la biodiversité

• Synthèse de l'état initial de l'environnement

Un site Natura 2000 a été défini sur la commune au titre de la directive habitats : le « cours inférieur de l'Aude », d'une superficie de 5 358 ha, permet la reproduction d'espèces migratrices vulnérables en forte régression depuis la prolifération des ouvrages sur les cours d'eau.

Une ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type 1 est recensée sur la commune : le « cours inférieur de l'Aude » (295 ha), couvrant 12 communes du département.

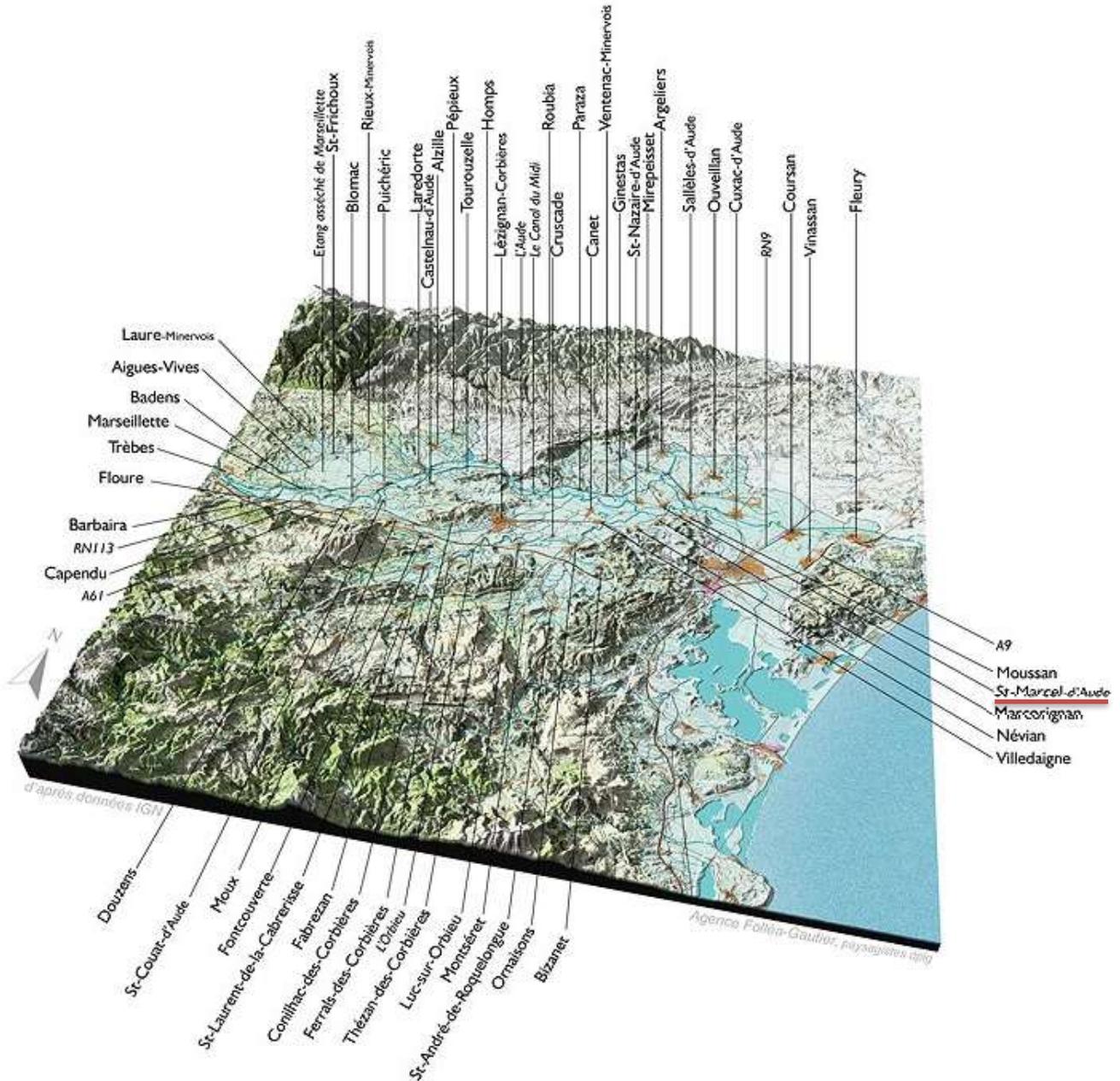


*Carte de synthèse des enjeux
(Source : État initial de l'environnement - PLU de Saint-Marcel-sur-Aude – Mai 2021)*

Le site d'étude n'est pas concerné par les principaux enjeux environnementaux répertoriés sur le territoire communal.

2.4. CONTEXTE PAYSAGER

Le site d'étude se situe, selon l'atlas des paysages de l'ancien Languedoc-Roussillon, dans l'unité paysagère de la grande plaine viticole de l'Aude.



Une vaste plaine encadrée de reliefs (Source : Atlas des paysages)

- Ses valeurs paysagères clefs

La plaine de l'Aude constitue une vaste dépression agricole entre les reliefs de la Montagne Noire au Nord et les Corbières au Sud. Elle est en tous sens cadrée par les silhouettes des reliefs conséquents qui l'entourent et dessinent d'imposantes

toiles de fond. Les valeurs paysagères clefs qui concernent le territoire de la commune de Saint-Marcel-sur-Aude sont les suivantes :

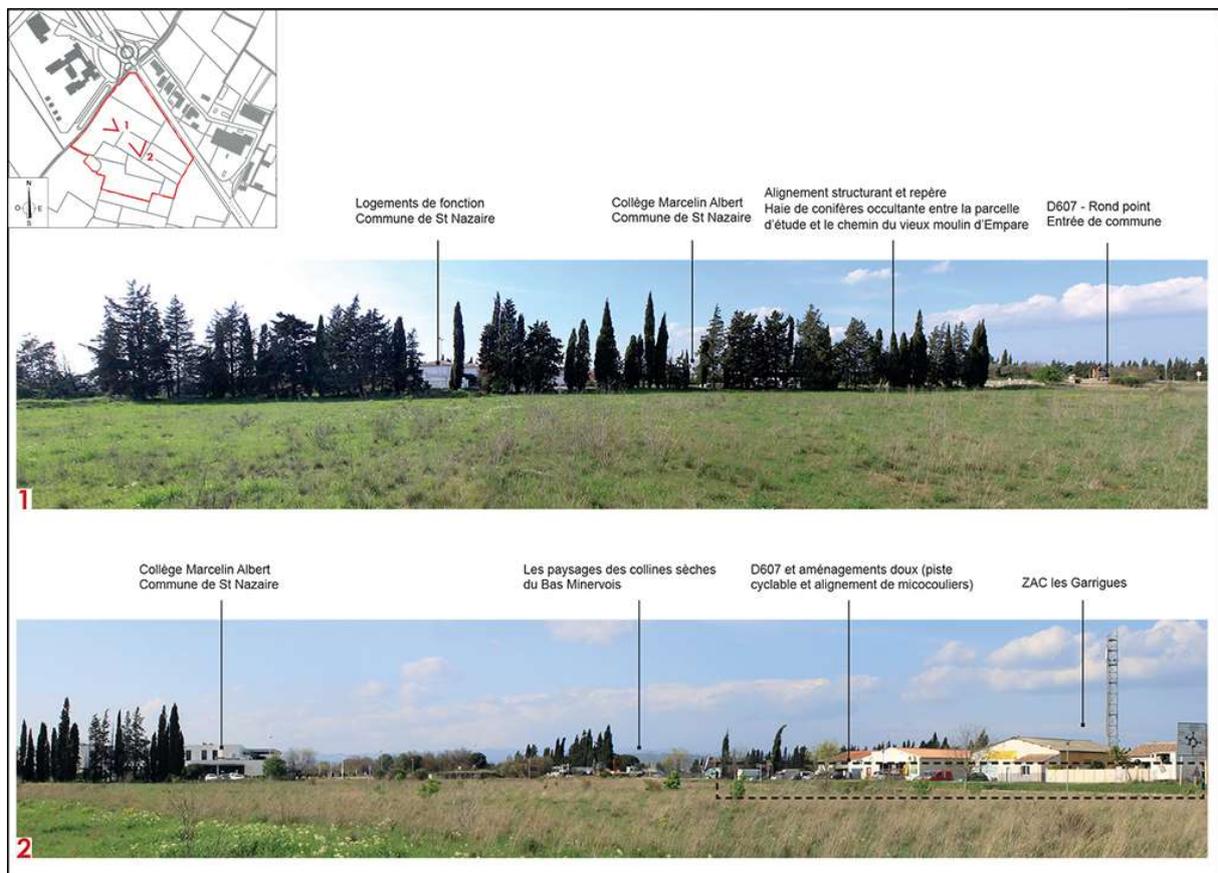
- une vaste plaine encadrée de reliefs ;
- une plaine essentiellement viticole ;
- une plaine densément maillée de bourgs ;
- le Canal du Midi ;
- l'Aude, un fleuve qui reste discret ;
- les paysages marqués par le développement urbain.

• Les perceptions sur le site

Située dans les plaines viticoles en limite de la départementale, de l'autre côté de la zone urbanisée, la zone d'étude est presque plate. C'est pourquoi les visuels depuis le site et vers le site sont ouverts, larges et lointains, à l'exception du côté Nord de la parcelle où une haie de conifères ferme l'espace et crée une séparation dense entre le collège Marcelin Albert de Saint-Nazaire et notre site d'étude.

Les perceptions à l'Est sont marquées par les façades de la ZAC les Garrigues. Un espace bâti en bord de la départementale 607 qui reste très présent et génère un impact paysager important compte tenu de son manque d'intégration. Une piste cyclable a été récemment aménagée tout au long de la départementale. Celle-ci est accompagnée d'un alignement de micocouliers qui pourra créer un écran paysager dans l'avenir.

Depuis le site vers le Sud, Sud-Ouest, nous pouvons apercevoir un premier plan d'arbres et bosquets plantés. Quelques amandiers et oliviers structurent une frange végétalisée qui génère un espace tampon entre les parcelles agricoles. Un premier écran végétalisé filtre les visuels. Au loin, les reliefs des petites Corbières narbonnaises apparaissent derrière le fond d'écran végétalisé côté Ouest. Nous pouvons aussi apercevoir au loin les éoliennes sur les collines de Nevian.



Frange Nord



Façade bâtie de la ZAC les Garrigues le long de la RD607

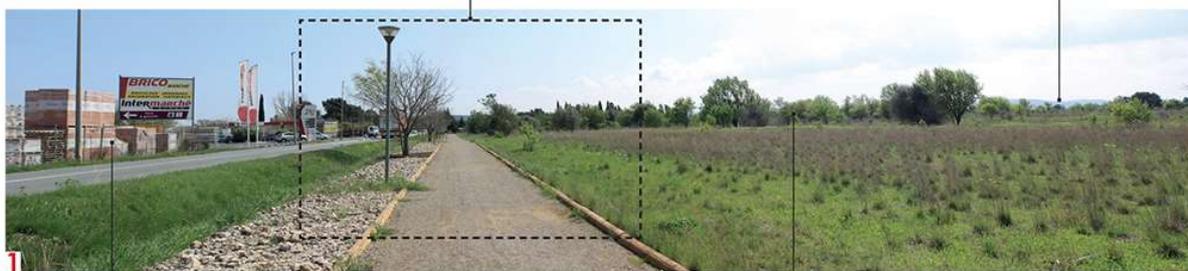
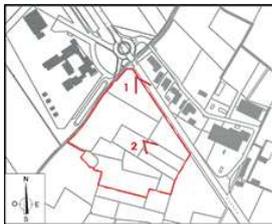
Frange Est boisée

1
Haie de conifères particulièrement occultante depuis ce point de vue. Mise à distance visuelle du chemin du vieux moulin d'Empare



Bosquet d'amandiers en frange Ouest

Frange Nord/Est



Axe de circulations douces aménagé : Eclairage et alignement de micocouliers

Vue lointaine sur les petites Corbières narbonnaises

1
ZAC les Garrigues en bord de la D607

Frange Sud boisée : amandiers spontanés, oliviers en provenance de l'oliveraie limitrophe

Parcelle dite : Espace relais agricoles



Frange Est



Merlon de tout venant au droit du fossé

Bosquet d'amandiers en frange Ouest :
résidus des vergers d'autrefois
Barrière visuelle aux façades de la Zac des Garrigues



Légers merlons au droit du bosquet d'amandiers

Fossé masqué par les amandiers



Frange Sud/Ouest



Elements repères
Vue lointaine sur les éoliennes
Commune de Néviau

Parcelle en vigne



Vue lointaine sur les petites Corbières narbonnaises

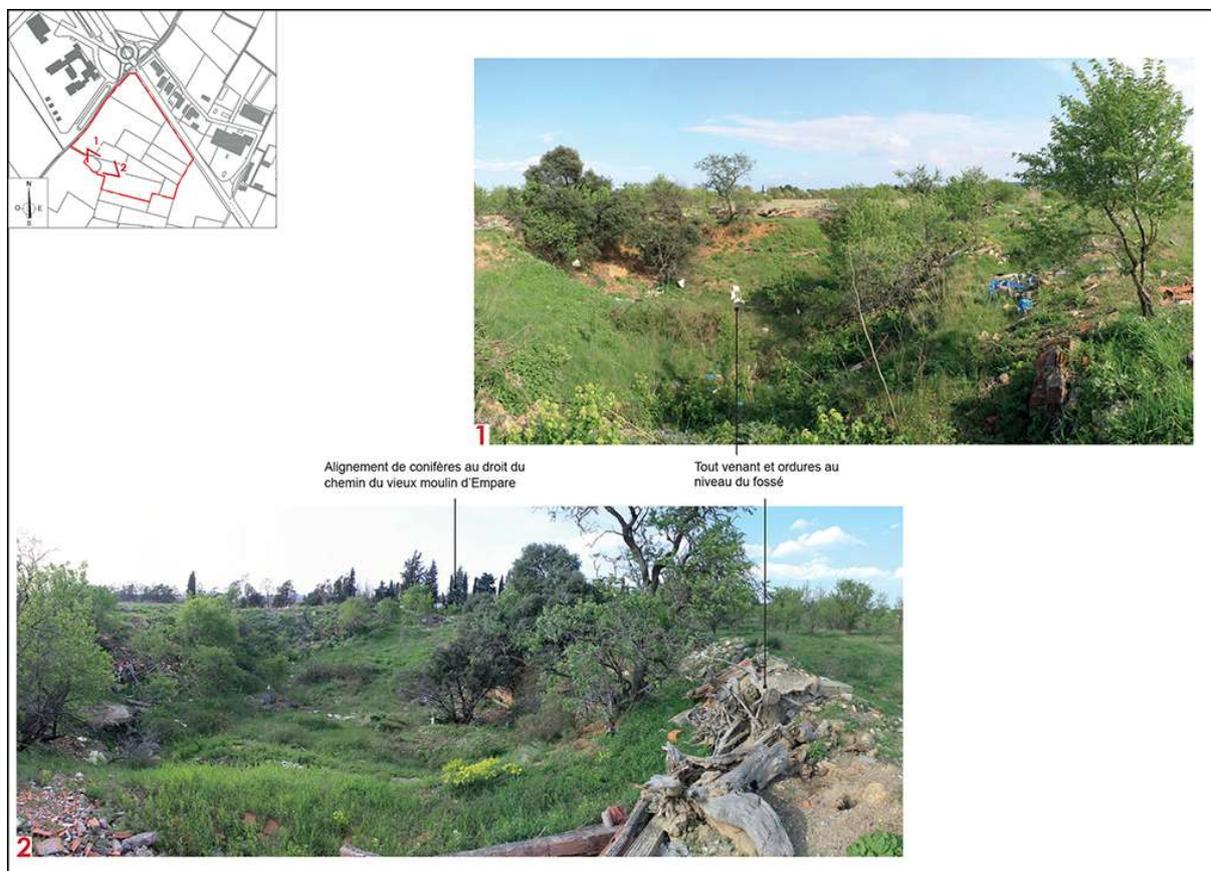
Tout venant et ordures au niveau du fossé



Frange Sud/Ouest

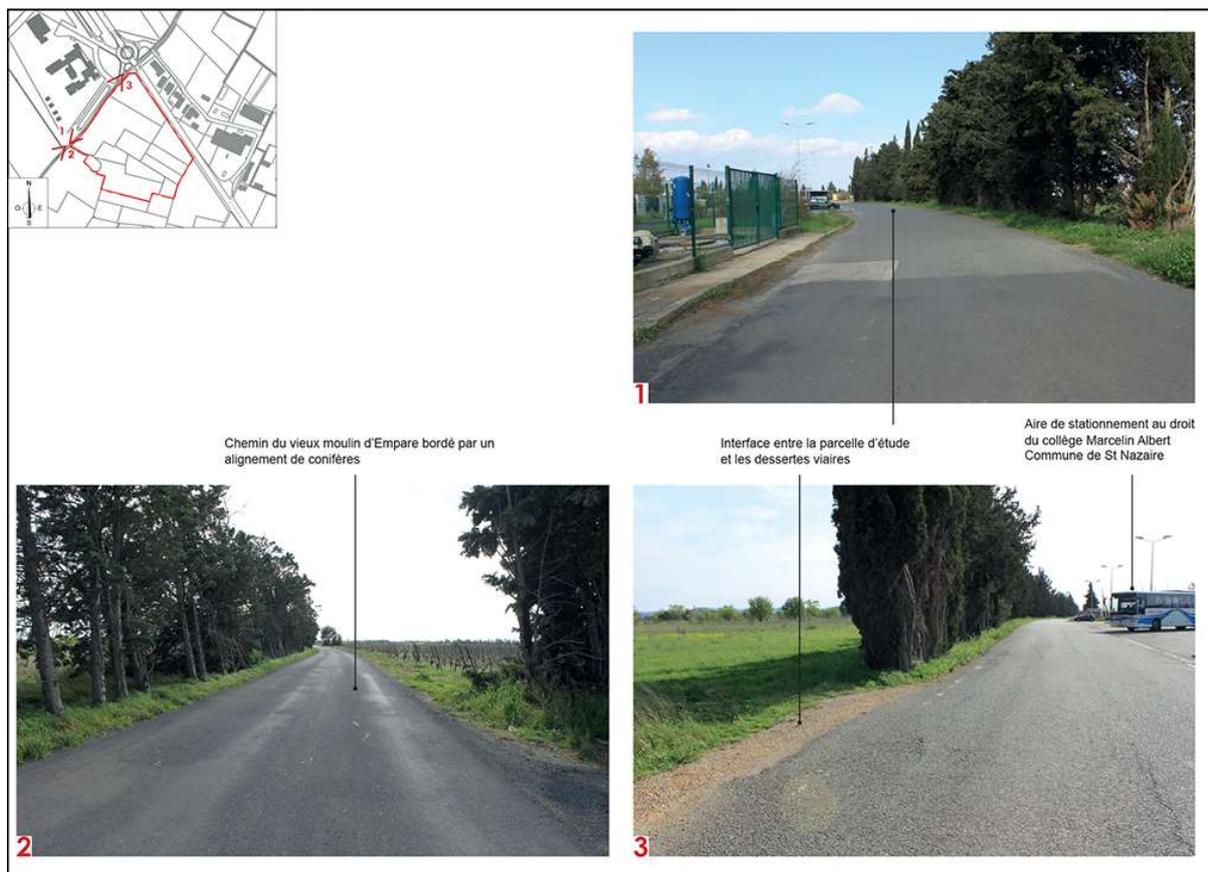
- **Un point sensible du paysage**

À l'Ouest du site d'étude, sur la parcelle AV 8, il existe un fossé dégradé et rempli d'ordures et de débris de matériaux. Cet espace a un fort impact paysager.



Frange Sud/Ouest

- **L'accès au site**



Frange Nord/Ouest

• L'analyse paysagère : végétation existante

Actuellement, le site est majoritairement une prairie spontanée qui se développe suite à l'abandon des exploitations agricoles des parcelles. Nous pouvons y retrouver quelques amandiers et oliviers parsemés, notamment au Sud-Est. Il reste quelques parcelles cultivées en vigne, limitrophes à notre zone d'étude.

L'axe majeur qui a un fort impact sur le paysage et ses alentours est la haie de conifères au Nord de la parcelle.

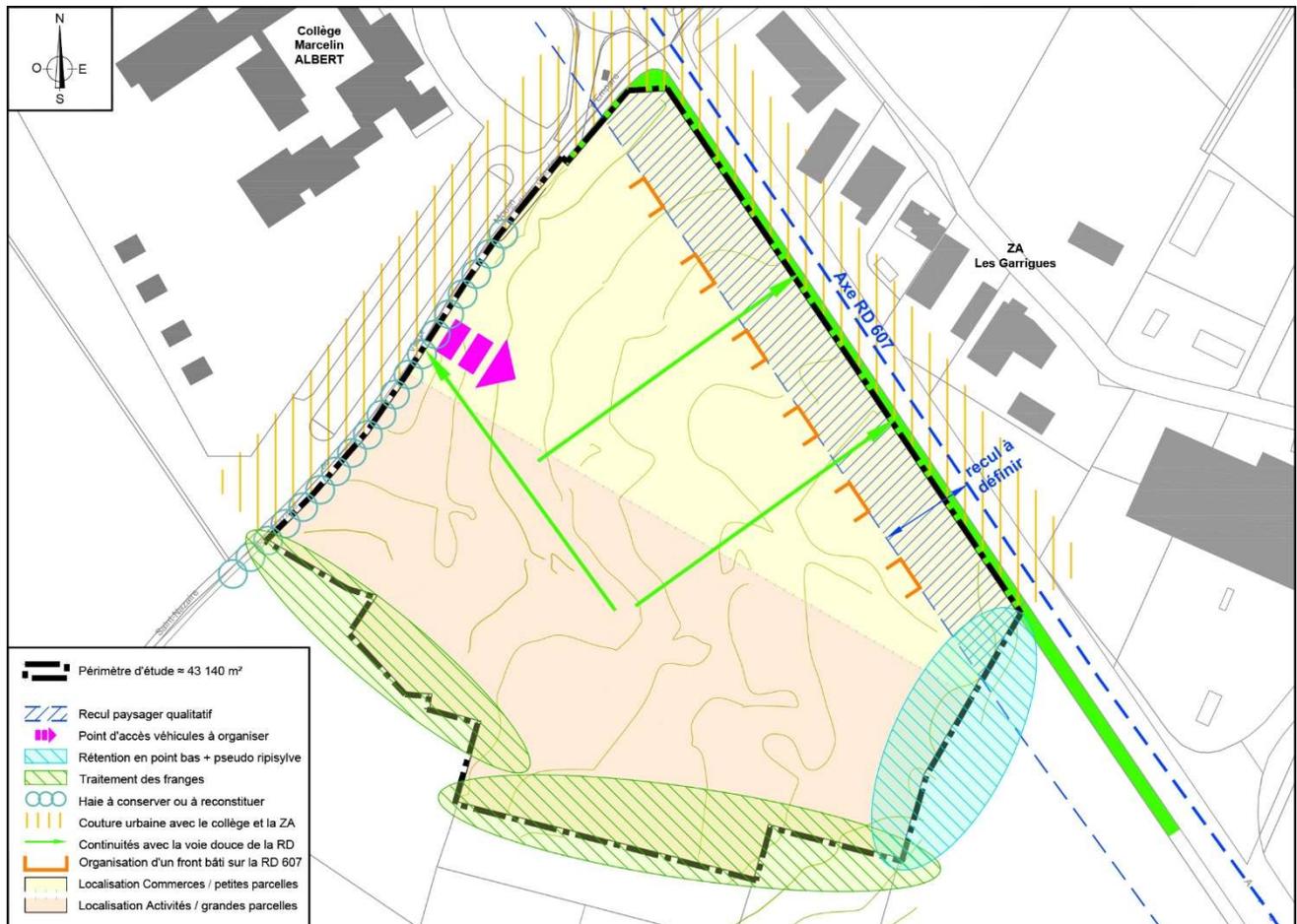
• Les enjeux paysagers

Dans un contexte de changement climatique, perte de biodiversité et appauvrissement des sols, il nous paraît impératif de prendre en compte ces enjeux majeurs dans notre aménagement. Ainsi, nous proposons que le futur aménagement réponde aux enjeux suivants :

- Favoriser les espaces perméables avec l'utilisation de revêtements de sol perméables et la création de noues paysagères pour la gestion des eaux.
- Favoriser la biodiversité par la création d'une palette végétale composée de plantes mellifères méditerranéennes.
- Favoriser les îlots de fraîcheur par la préservation des arbres existants et plantation de nouveaux sujets.
- Favoriser l'intégration paysagère des futurs aménagements en prenant soin de la plantation des franges, et créer des espaces de transition entre la ZAC et les espaces agricoles limitrophes.
- Favoriser la restauration des sols par l'utilisation de paillages naturels, éviter les geotextiles pour ainsi permettre la respiration des sols et leur apport en nutriments.

• Carte des potentialités

La mise en exergue des potentialités du site permet une approche qualitative de l'aménagement paysager et architectural en lien avec : la situation en entrée de ville, la proximité du collège et de la ZA des Garrigues et la zone tampon avec les espaces agricoles.



Potentialités du site - Echelle ~ 1/11 350



Traitement des franges à travailler vis-à-vis des espaces agricoles



Rideau de conifères à conserver ou à reconstituer



Connexions douces à créer avec la piste cyclable le long de la RD

3. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

3.1. OBJECTIFS DU PROJET

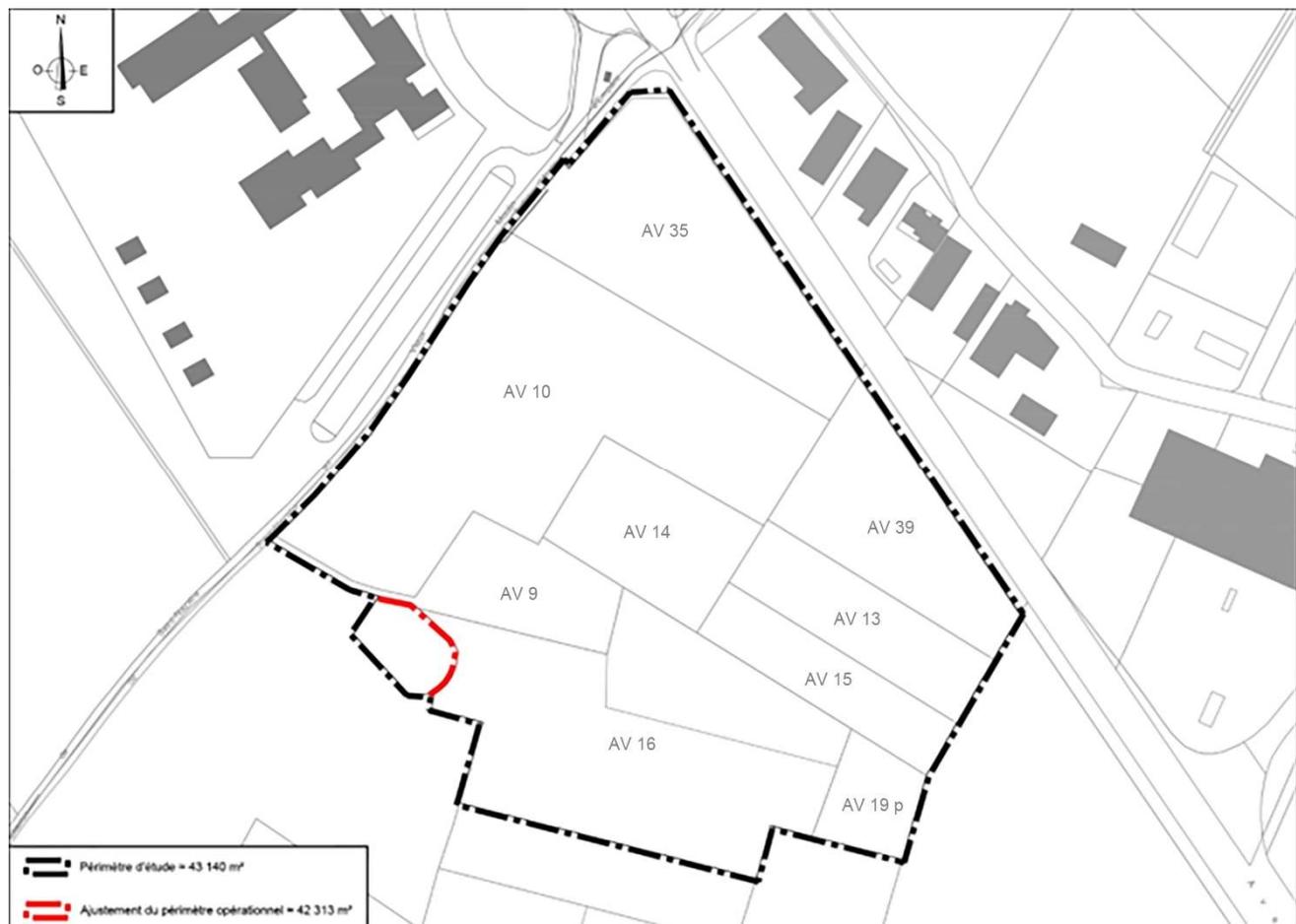
- Le site

Le site de l'opération d'aménagement envisagé par Le Grand Narbonne s'étend sur 4,2 hectares environ, en face de l'actuelle zone d'activités, aux abords de la commune de Saint-Marcel-sur-Aude. Cette future implantation va conforter la continuité urbaine.

Il est délimité au Nord/Ouest par le chemin du Vieux Moulin d'Emparé, au Nord-Est par la route départementale 607, au Sud-Ouest, au Sud et au Sud/Est par des espaces en friches anciennement cultivés.

Le site d'implantation a été choisi de façon stratégique pour l'accueil d'activités de par :

- sa proximité avec les échangeurs d'autoroute ;
- sa localisation le long de la départementale qui traverse la commune ;
- sa position en entrée de ville ;
- sa synergie avec une zone d'activités déjà existante ;
- l'absence de relief du terrain.



Le périmètre d'étude qui concerne 10 parcelles cadastrales sur 4,3 hectares environ a été légèrement revu. En effet le périmètre opérationnel a été réduit, en retirant une parcelle (AV 8) qui présente une cavité importante, difficile à exploiter dans le cadre du projet d'aménagement. Il porte ainsi sur une superficie potentielle de 4,2 ha.

• Le programme

Le projet de création d'un quartier d'activités doit permettre une approche qualitative de l'aménagement paysager et architectural en lien avec :

- la situation en entrée de ville ;
- la proximité du collège et de la ZA des Garrigues ;
- une zone tampon avec les espaces agricoles.

La volonté politique est la réalisation d'une zone de qualité à destination « multi activités », notamment avec l'installation d'entreprises artisanales et de services. Des activités commerciales connexes à celles de la ZA existante seraient envisageables.

Une attention particulière sur l'aménagement de la zone (cheminement piéton le long de la RD, liaison douce vers le Somail, intégration environnementale et paysagère) est attendue par la commune et le Grand Narbonne.

Le futur quartier d'activités doit pouvoir s'adapter à une programmation évolutive en fonction des destinations et de la taille des lots à bâtir, tout en assurant un aménagement urbain et paysager de qualité dans le respect de la biodiversité.

Le Grand Narbonne a estimé que les surfaces moyennes des lots seraient d'environ 1 000 m² à 3 000 m² tout en offrant la possibilité d'être divisées ou rassemblées le cas échéant. Une seule parcelle de 5 000 m² pourrait être envisagée.

• Le parti général de composition

Le projet opérationnel consiste à mettre en œuvre le programme en prenant en compte les conditions physiques du site, en valorisant l'intégration des installations dans l'environnement tout en recherchant à limiter des coûts d'aménagement.

La conjonction découpage cadastral existant / topographie nécessite une maîtrise et une restructuration foncière préalable.

Des scénarios contrastés ont pu être élaborés et exprimer ainsi des propositions d'aménagement caractérisées par :

- la prise en compte et l'effet des contraintes et des servitudes existantes ;
- la localisation des espaces publics structurants ;
- la trame bleue de l'ensemble des aménagements hydrauliques de surface (bassins, noues paysagères...) ;
- la trame verte explicitant clairement le projet paysager d'ensemble, les continuités écologiques préservées, les axes de composition paysagère, le traitement des franges...
- une trame viaire garantissant la gestion des flux de circulations dans le futur parc d'activités, et une connexion sécurisée au giratoire et aux voies périphériques ;
- des cheminements piétons et cycles au sein du périmètre ;
- la nature et la distribution des constructions diverses et des activités économiques projetées avec l'évaluation quantitative de la constructibilité par îlot, et type de construction.

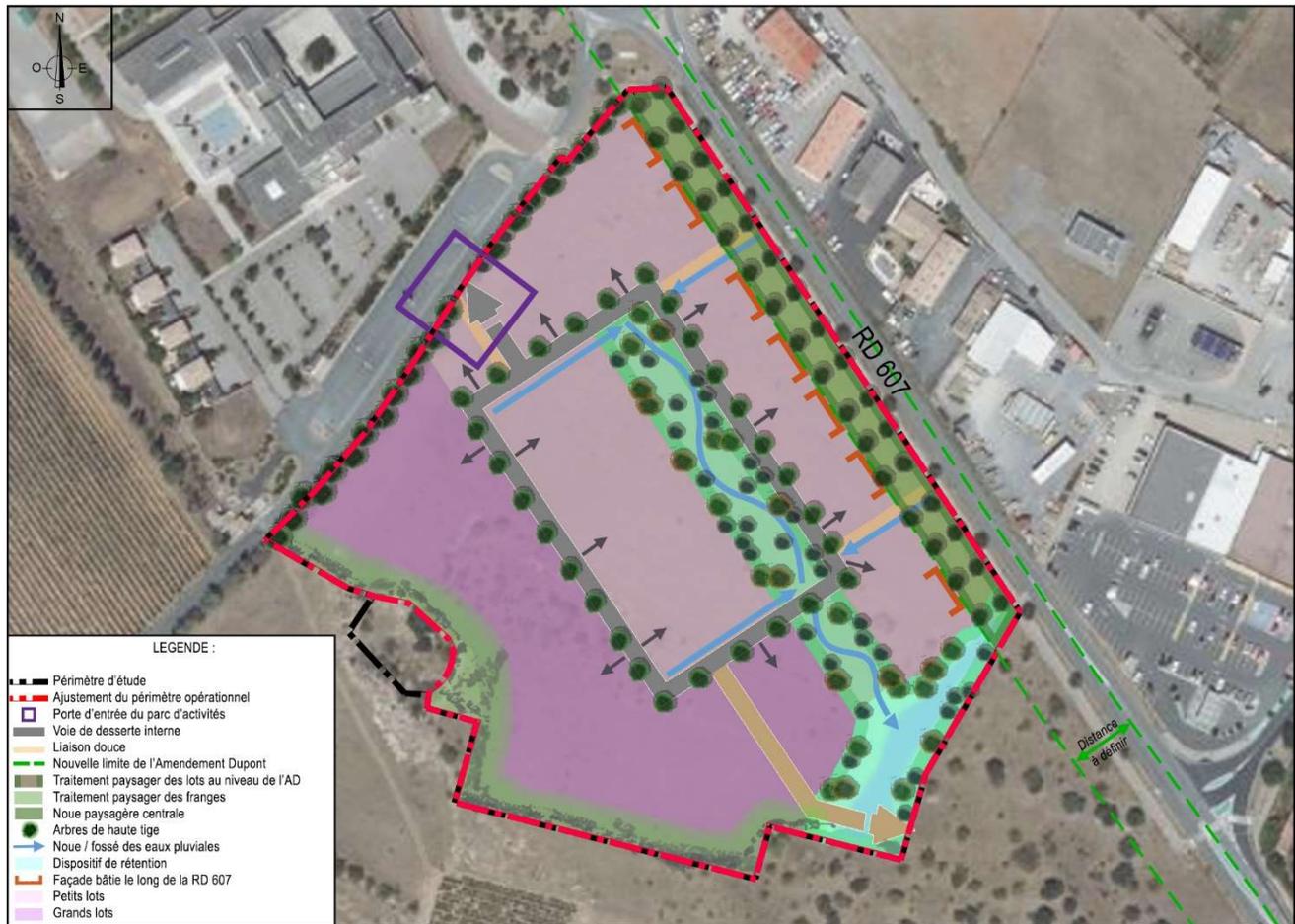
3.2. PROPOSITION DE SCENARIOS D'AMENAGEMENT

Une fois les enjeux et les invariants identifiés, deux scénarios contrastés ont été étudiés. Ils ont ensuite été évalués à partir d'une grille d'analyse pour être une aide à la décision.

3 axes de composition :

- l'orientation privilégiée ;
- l'ambiance paysagère souhaitée ;
- l'interface sur la RD 607.

• Le scénario n° 1



Scénario 1 d'aménagement - Echelle ~ 1/11 350

- Orientation principale qui suit celle de la RD 607
- Création d'un espace public paysager de référence en organisant une noue centrale au sein de la ZA. Celle-ci se termine en bassin de rétention en point bas
- Contact de la RD dans la zone de recul de la loi Barnier : installation de parkings privés encadrée
- Reconstitution de la haie de conifères (identité paysagère du site)
- Traitement paysager des franges périphériques en lien avec les espaces agricoles et les friches (insertion + isolement)
- Recalibrage du profil d'accès
- Création d'une porte d'entrée à positionner
- Mise en place d'une voie de bouclage (perpendiculaire et parallèle à la RD, pouvant desservir 3 épaisseurs)
- Développement de voies douces
- Programmation (différentes tailles de parcelles)
- Encadrement bâti sur la RD 607

- Le scénario n° 2



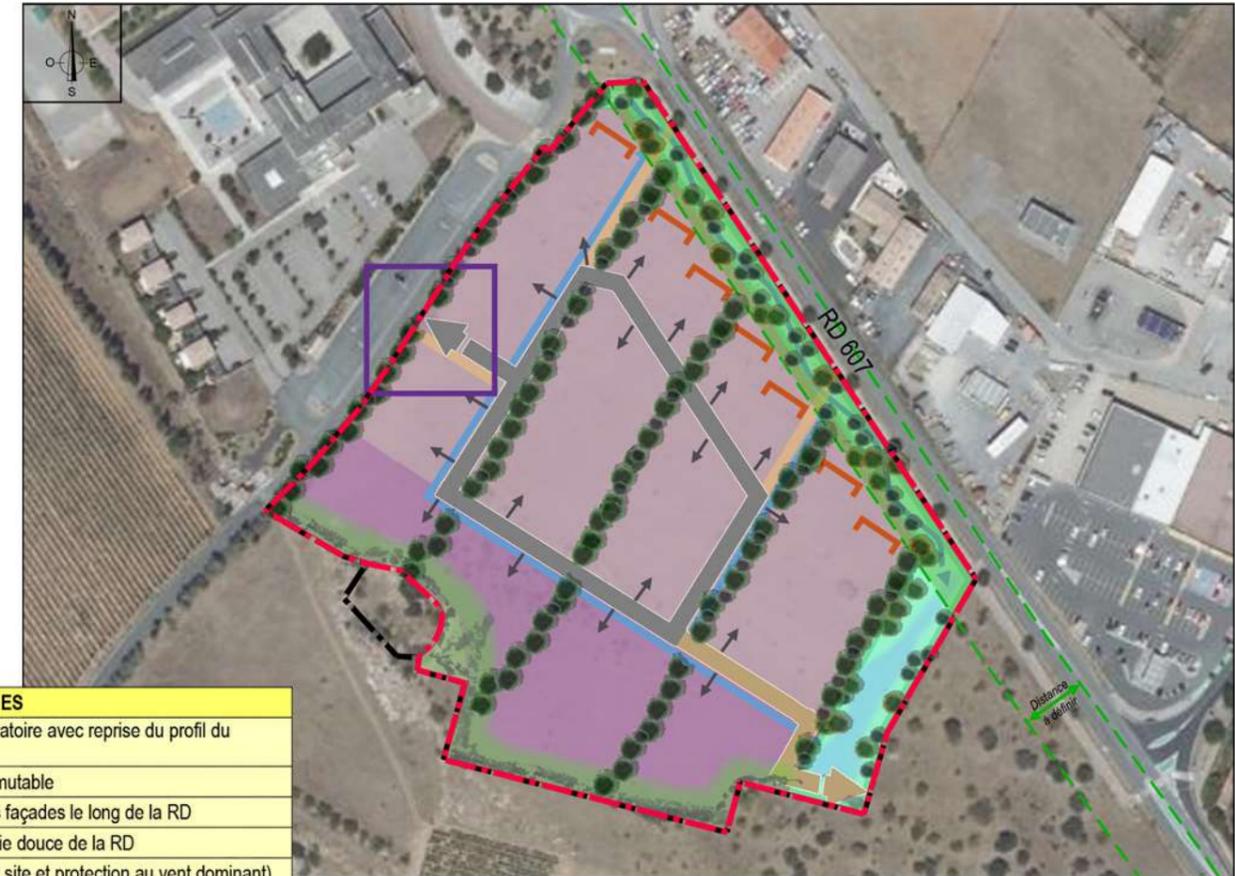
Scénario 2 d'aménagement - Echelle ~ 1/11 350

- Orientation principale qui suit la trame parcellaire d'origine
- Reconstitution de la haie de conifères (identité paysagère du site)
- Création de haies transversales qui viennent tramer le futur PAE (composition paysagère intéressante)
- Contact de la RD dans la zone de recul de la loi Barnier : installation d'une noue qui vient se terminer en bassin de rétention en point bas
- Traitement paysager des franges périphériques en lien avec les espaces agricoles et les friches (insertion + isolement)
- Recalibrage du profil d'accès
- Création d'une porte d'entrée à positionner
- Mise en place d'une voie de bouclage (suivant l'orientation du foncier et pouvant desservir 3/4 épaisseurs)
- Développement de voies douces
- Programmation (différentes tailles de parcelles)
- Encadrement bâti sur la RD 607

• Analyse comparative des forces et faiblesses pour chaque scénario

Scénario n° 1
(noue centrale)

Scénario n° 2
(haies transversales)



FORCES
Bonne accessibilité au PAE depuis le giratoire avec reprise du profil du chemin du Vieux Moulin d'Emparé
Positionnement de la porte d'entrée permutable
Mise à distance visuelle et phonique des façades le long de la RD
Liaisons piétonnes se raccordant à la voie douce de la RD
Haie de conifères conservée (identité du site et protection au vent dominant)
Ambiance paysagère apportée par le traitement des franges
Découpage des lots en fonction des besoins (petits, moyens et grands lots)

FORCES	FAIBLESSES
Orientation privilégiant la direction donnée par la RD 607	Façades bâties parallèles à la RD mais obliques par rapport aux façades de la ZA Les Garrigues
Voie de desserte bouclée au tracé aisé et lisible (accès facile et géométrie simple des lots)	Un linéaire de voirie ne dessert qu'un seul côté des lots cessibles (mais donne accès à la noue pour l'entretien)
Traitement d'entrée de ville en installant des parkings privés en peigne plantés dans la zone non aedificandi (selon des prescriptions très précises)	Aménagement dans les lots privés → risque d'altération de l'image qualitative de la façade sur la RD
Implantation bâtie sur une même ligne pour offrir un ordonnancement des façades sur la RD	Ordonnancement du bâti plus aléatoire sur le chemin du Vieux Moulin d'Emparé
Espace public de référence en cœur du PAE en installant une noue paysagère	Noue empiétant sur de l'espace constructible

FORCES	FAIBLESSES
Orientation privilégiant la direction donnée par la trame parcellaire	Façades bâties parallèles aux façades de la ZA Les Garrigues mais obliques par rapport à la RD
Voie de desserte bouclée au tracé aisé et lisible (accès facile et géométrie simple des lots)	
Traitement d'entrée de ville en installant une noue dans la zone non aedificandi : - accompagnement et amélioration de la voie douce existante - création d'une vitrine vivante grâce aux variations végétales	
Ordonnancement des façades sur la RD	
Haies transversales offrant une composition paysagère intéressante et variée (végétation sur plusieurs strates et protection contre les vents)	Epaisseurs des lots définitives

A l'issue de l'analyse de cette grille comparative entre les deux scénarios, l'Agglomération a retenu le scénario n° 2, le projet d'aménagement répondant le mieux aux contraintes du site, aux enjeux révélés et objectifs définis. Aussi la question hydraulique est plus favorable au scénario 2 vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales, la capacité d'infiltration du sol étant très satisfaisante le long de la RD 607.

3.3. LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Pour définir les meilleures orientations urbanistiques, architecturales et paysagères applicables à l'opération d'aménagement, un parti général d'aménagement va déterminer les espaces collectifs et les espaces paysagers, les schémas des déplacements tout mode confondu, les principes de stationnement pour la composition du futur parc d'activités.

Le projet opérationnel consiste à mettre en œuvre le programme, en prenant en compte les conditions physiques du site, en recherchant les dispositions optimales de l'aménagement proposé, notamment en ce qui concerne les qualités du projet ainsi que les divers coûts d'investissement et de fonctionnement prévisionnels s'y rapportant.

- **Définition de l'espace public**

- **Créer un paysage**

À partir de la ligne de conifères existante, qui donne au site une véritable identité, d'autres lignes vont être constituées dans le respect de l'orientation du plan de composition.

Elles seront composées de haies diversifiées, d'essences à caractère spontané, ponctuées d'arbres de haute tige, pour refuge de biodiversité. Dans un paysage de grande horizontalité, il est important d'introduire des verticales avec des alignements d'arbres et de bosquets. Ils permettront de créer des filtres entre les différentes parcelles tout en organisant les circulations. Les trames vertes accompagneront les limites des parcelles, comme autrefois, mais aussi seront support des circulations douces pour ombrager les piétons et cycles dans leur balade.

Des transitions végétales sont prévues sur le pourtour de la ZAC pour créer de franges végétalisées entre les deux usages. Ces franges sont un rappel des limites des parcelles agricoles, leurs haies et arbres de petit et moyen port rappelleront les lisières d'autrefois entre parcelles agricoles.

- **Proposer les principes d'une hydraulique douce**

La gestion des eaux pluviales se fera à ciel ouvert et sera intégrée aux aménagements paysagers pour favoriser la création d'espaces multifonctionnels.

Aussi le patrimoine écologique existant sur le site sera renforcé en proposant un traitement alternatif de la collecte des eaux de pluie et de ruissellement avec la mise en place d'un réseau de noues, de fossés et de bassins.

Le long de la RD 607, une noue paysagère sera installée dans la zone non aedificandi de l'aménagement Dupont et offrira une ambiance végétale entre la route et les premières façades du PAE.

Cette noue achemine les eaux pluviales vers un bassin de rétention en point bas à l'Est de la ZAC. Il sera traité paysagèrement pour servir d'interface entre le PAE et les espaces agricoles.

- **Organiser l'entrée au parc d'activités**

L'accès au Parc d'Activités Economiques se fera directement depuis le chemin du Vieux Moulin d'Emparé, lui-même desservi par le rond-point sur la RD 607, dont l'emprise sera recalibrée. Son positionnement sera étudié de telle sorte de ne pas être ni trop proche du giratoire et ni trop en face de l'accès au collège.

Aussi, le fait de s'appuyer sur des aménagements existants, à savoir la route départementale et le giratoire, permet d'optimiser les coûts et l'ampleur des surfaces dédiées aux infrastructures.

- **Développer un tracé pour la desserte viaire**

Même s'il s'agit d'un PAE de petite dimension, l'instauration d'une voie bouclée facilitera le trafic des poids lourds. La desserte sera organisée de façon à gérer les épaisseurs cessibles et donner les accès directs aux lots.

Une emprise de la même largeur que le profil de la voie de desserte fera l'objet d'une réserve foncière en direction du Sud/Est du site pour préserver une liaison viaire avec une urbanisation potentielle.

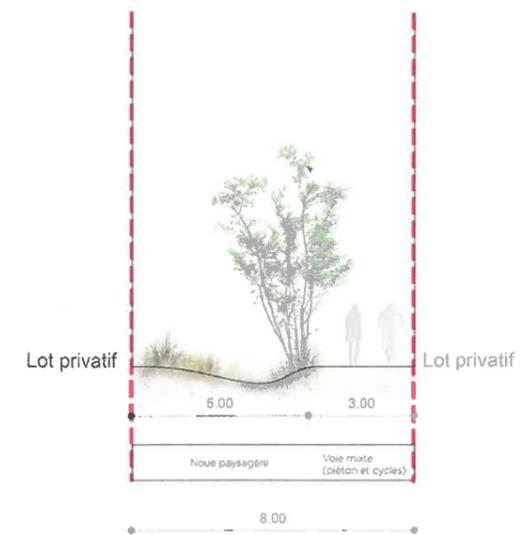
- **Assurer les continuités douces**

Des circulations douces seront intégrées dans le profil de voie de desserte pour permettre les déplacements des vélos et des piétons à l'intérieur du PAE. Des connexions seront prévues avec les cheminements actifs en périphérie, notamment avec la piste cyclable le long de la RD 607 et celle en projet reliant la commune de Saint-Nazaire d'Aude au hameau du Somail.

Profil sur voie d'accès au PAE depuis le giratoire
 (chemin du Vieux Moulin d'Emparé)



Profil sur liaison douce
 (accompagnée d'une noue)



Le profil sur voie d'accès correspond au chemin du Vieux Moulin d'Emparé recalibré. Il débute au niveau du carrefour giratoire sur la départementale 607 en entrée d'agglomération et se prolonge jusqu'au droit de la porte d'entrée du PAE.

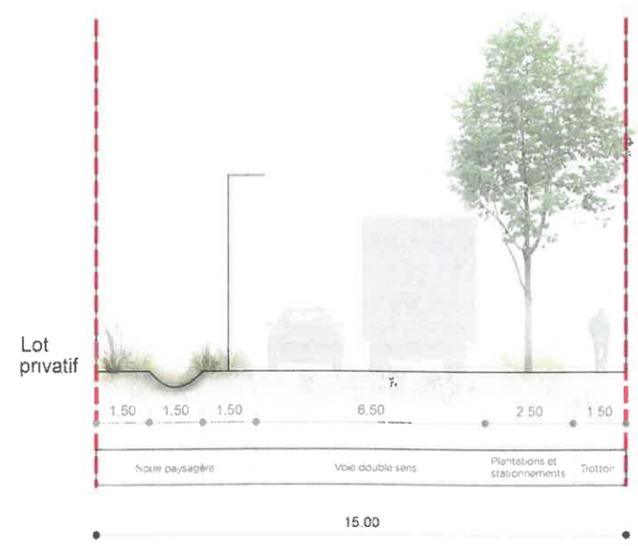
Il prévoit de préserver et de conforter la ligne de conifères présente actuellement. Celle-ci est complétée par la plantation d'une haie champêtre sur une largeur de 3 mètres.

Le long de cette bande verte, une piste cyclable bidirectionnelle sera installée sur une emprise de 3 mètres. Elle permettra de connecter la commune de Saint-Nazaire d'Aude au hameau du Somail.

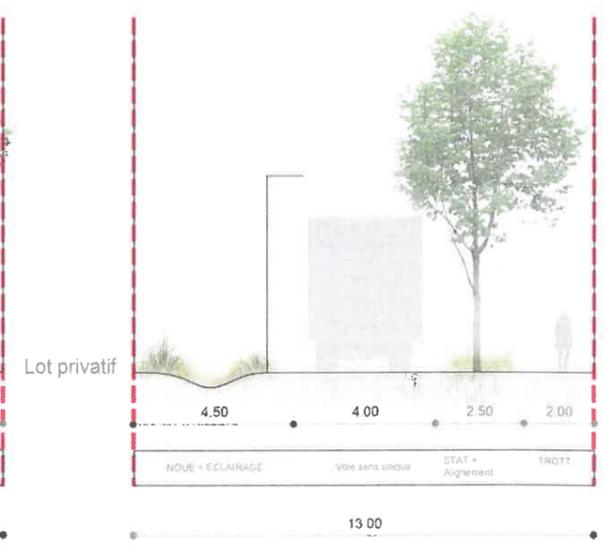
Elle sera éloignée de la circulation par un espace de 2 mètres, où seront plantés des arbres de haute tige pour lui offrir de l'ombrage et la sécuriser.

Une chaussée de 6,50 m de large permettra le croisement entre poids-lourds et/ou autocars. Elle bordera les places de parking du collège.

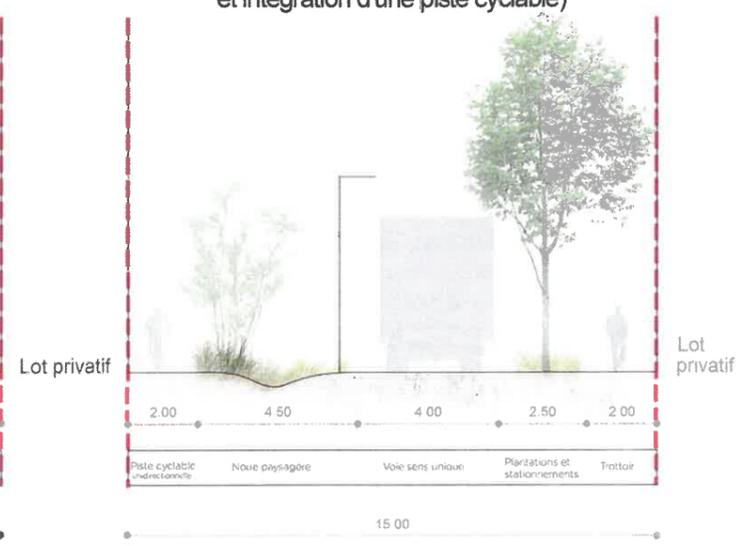
Profil sur voie de desserte interne
 (chaussée à double sens avec fossé)



Profil sur voie de desserte interne
 (chaussée à sens unique avec fossé)



Profil sur voie de desserte interne
 (chaussée à sens unique avec fossé et intégration d'une piste cyclable)



Le profil sur liaison douce présente une piste de 3 mètres de large pour les piétons et les vélos.

Elle est accompagnée d'une noue paysagère de 5 mètres de large. Elle permet de relier les cheminements actifs depuis l'intérieur du PAE vers la voie douce le long de la RD 607.

Le profil de la voie de desserte fait l'objet de 3 propositions en variante.

Notamment la première propose une chaussée à double sens de 6,50 mètres et les deux autres d'un sens unique sur 4 mètres. Dans tous les cas la voie bouclée sera cadrée :

- d'un côté, d'une noue de 4,50 mètres d'emprise pour en collecter les eaux de ruissellement ;
- de l'autre, d'un alignement d'arbres de haute tige sur une largeur de 2,50 mètres. Entre les arbres, des stationnements longitudinaux pourraient être aménagés.

Un trottoir, de 1,50 ou 2 mètres est prévu d'un seul côté. Il sera protégé par les 2,50 mètres d'espacement avec la chaussée.

Les candélabres seront aussi localisés du côté de la noue de collecte enherbée.

La dernière hypothèse permet l'installation d'une piste cyclable monodirectionnelle derrière la noue.

PROFILS DE PRINCIPE INDICATIFS

- **Composition des îlots à bâtir**

- **Cultiver une qualité environnementale**

Chaque bâtiment sera décliné suivant ses besoins programmatiques mais son implantation privilégiera une orientation selon un axe Nord-Est / Sud-Ouest (Cf. la trame parcellaire actuelle) pour tirer le meilleur profit de l'énergie solaire et avoir la meilleure protection face aux vents dominants.

Chaque projet privé devra afficher une ambition écologique pour le maintien des continuités écologiques au sein du futur PAE et au-delà (trame verte – trame bleue – trame brune)

- **Proposer un découpage parcellaire**

Les îlots à bâtir vont s'organiser de part et d'autre de la desserte. Selon leur épaisseur et leur localisation, ils offriront un découpage en lots de différentes tailles. En effet des surfaces diversifiées et modulables, de 1 000 m² à 3 000 m² environ, faciliteront l'installation d'entreprises désireuses de venir s'implanter dans le PAE.

Le scénario retenu permet d'envisager 2,70 ha environ de foncier cessible.

- **Indiquer des implantations**

Les façades sur la RD 607 seront obligatoirement les façades principales. Elles suivront une ligne d'implantation qui sera imposée et devront offrir une qualité architecturale forte. De plus un traitement paysager du frontage privé permettra de valoriser ces façades sur cet axe majeur.

L'organisation des différents lots privilégiera les constructions les plus qualitatives aux premiers plans et inversement, les moins qualitatives à l'arrière.

- **Optimiser les masses bâties**

Dans un souci de réduire la consommation d'espace, une emprise bâtie minimum par lot sera définie. La répartition des masses bâties et leur ordonnancement contribueront à l'identité et à l'esthétique du futur PAE. Sur les espaces non construits, des superficies perméables et plantées minimales devront être imposées.

- **Signifier des intentions architecturales**

La composition devra promouvoir une expression contemporaine de l'architecture. Des décalages en largeur ou en hauteur de la volumétrie du bâtiment seront à privilégier afin d'éviter un effet monolithique. Cependant, d'autres dispositifs sont à mettre en place, comme un changement de matériau ou de couleur en façade, pour éviter la monotonie du bâtiment.

Les couleurs pourraient être majoritairement dans des camaïeux de gris moyens chauds, en harmonie avec les teintes des constructions récentes à proximité immédiate du site, mais surtout adaptés aux diverses conditions d'ensoleillement et plus discrets dans l'environnement.

- **Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone**

Le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre opérationnel de la ZAC est estimé à environ **9 500 m² de surface de plancher** pour l'accueil d'activités économiques.

L'objectif de ce nouveau PAE est de définir les meilleures orientations urbanistiques, architecturales, environnementales et paysagères pour rendre ce PAE attractif mais également lui donner un cadre de travail agréable pour ses futurs usagers.

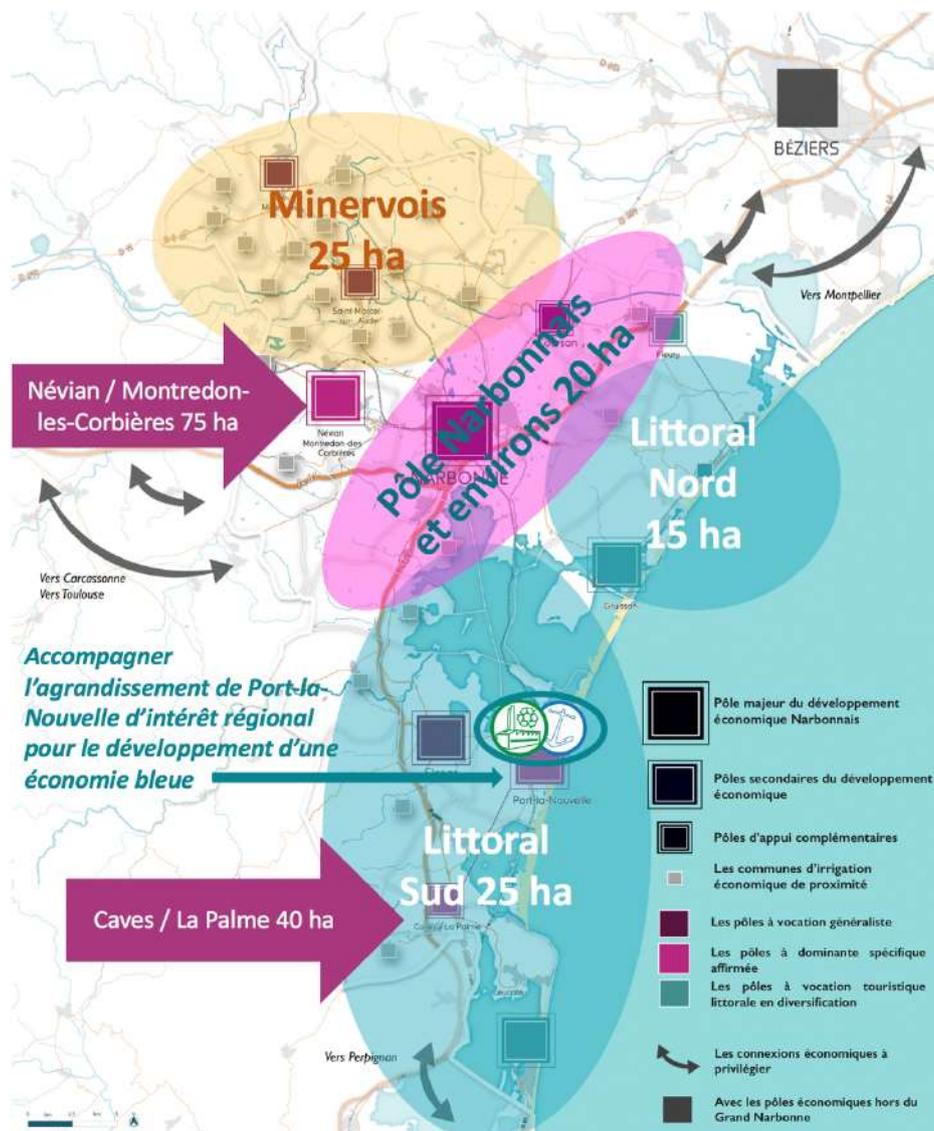
4. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

4.1. AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

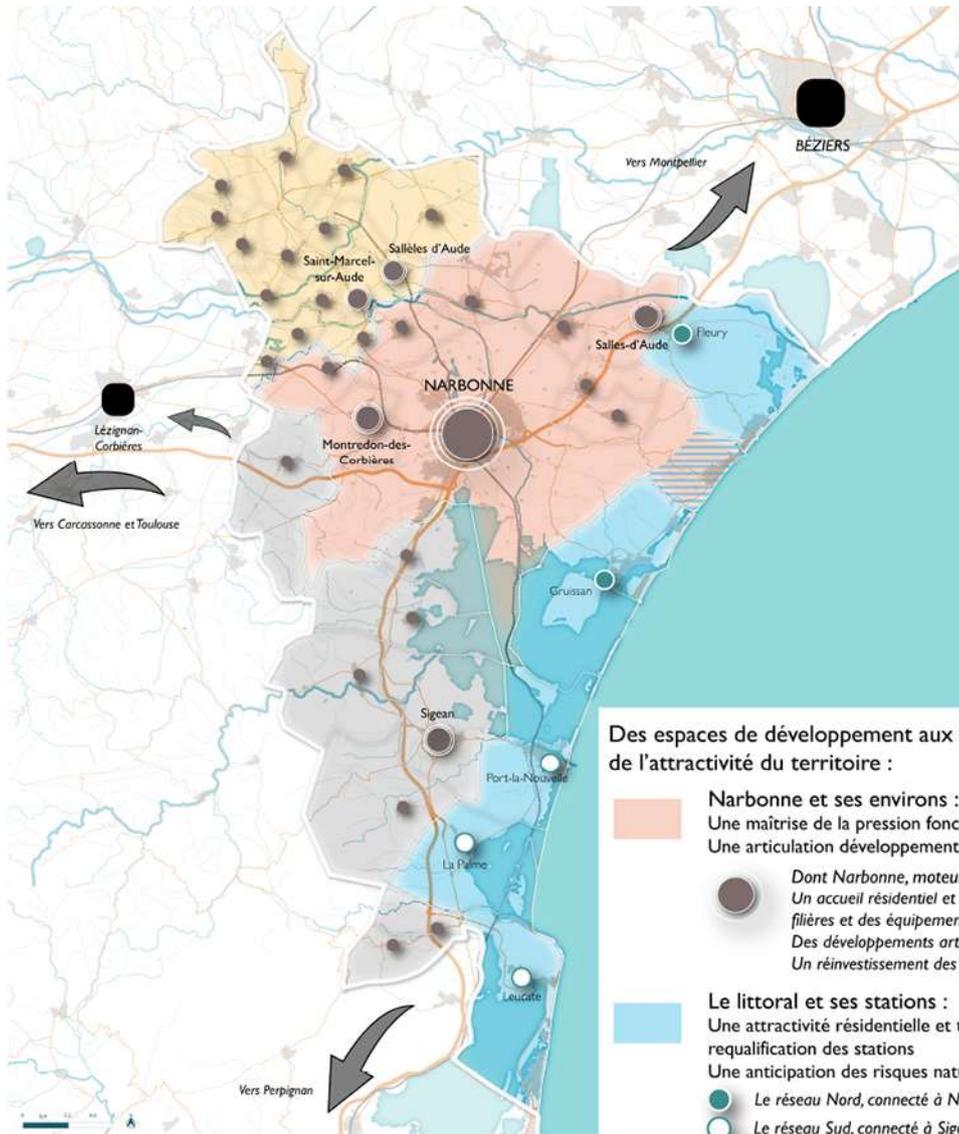
Le premier SCoT de la Narbonnaise, approuvé en 2006, a été révisé et approuvé le 28 janvier 2021. Il est devenu opposable le 10 avril 2021. Par la suite, la modification simplifiée n°1 a été approuvée en conseil communautaire le 10 février 2022.

Le projet de création s'inscrit dans les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale qui fixe l'objectif de renforcer l'économie au sein du Minervois avec l'affirmation de nouvelles capacités artisanales, touristiques et agritouristiques. Ainsi, à titre indicatif, l'offre foncière pour le Minervois est fixée à 25 ha.



*Maîtriser la consommation d'espace à vocation économique
(Source : Document d'Orientation et d'Objectifs – 28 janvier 2021)*

Aussi, le SCoT de la Narbonnaise précise que Saint-Marcel-sur-Aude constitue un pôle d'appui complémentaire au sein du Minervois. La commune joue un rôle structurant d'irrigation du Nord de l'agglomération en lien avec Narbonne.



Des espaces de développement aux trajectoires différenciées au service de l'attractivité du territoire :

- Narbonne et ses environs :**
 Une maîtrise de la pression foncière depuis Narbonne et Béziers
 Une articulation développements / risques (PPRI, incendies)
 Dont Narbonne, moteur de développement :
 Un accueil résidentiel et touristique accompagnant le développement des filières et des équipements métropolitains
 Des développements articulés aux risques et à la loi Littoral
 Un réinvestissement des centres avec une requalification de l'existant
- Le littoral et ses stations :**
 Une attractivité résidentielle et touristique renforcée, via notamment une requalification des stations
 Une anticipation des risques naturels
 Le réseau Nord, connecté à Narbonne
 Le réseau Sud, connecté à Sigean et aux Pyrénées Orientales
- Les Corbières / le Sigeanaise :**
 Une valorisation touristique, prenant appui sur une variété de leviers
 Un accueil d'actifs provenant du littoral / Port-la-Nouvelle
- Le Minervois :**
 Un fonctionnement en réseau de villages, en conservant une identité viticole forte et une dimension de proximité
 Une maîtrise de l'urbanisation afin de limiter la périurbanisation
 Une valorisation touristique, prenant appui sur une variété de leviers
- Des communes aux capacités d'accueil plus prononcées
- Les villes et villages du SCoT
- Des coopérations renforcées avec les pôles voisins
- Polarités extérieures au SCoT
- Réseau ferré
- Réseau routier
- Cours d'eau et canaux

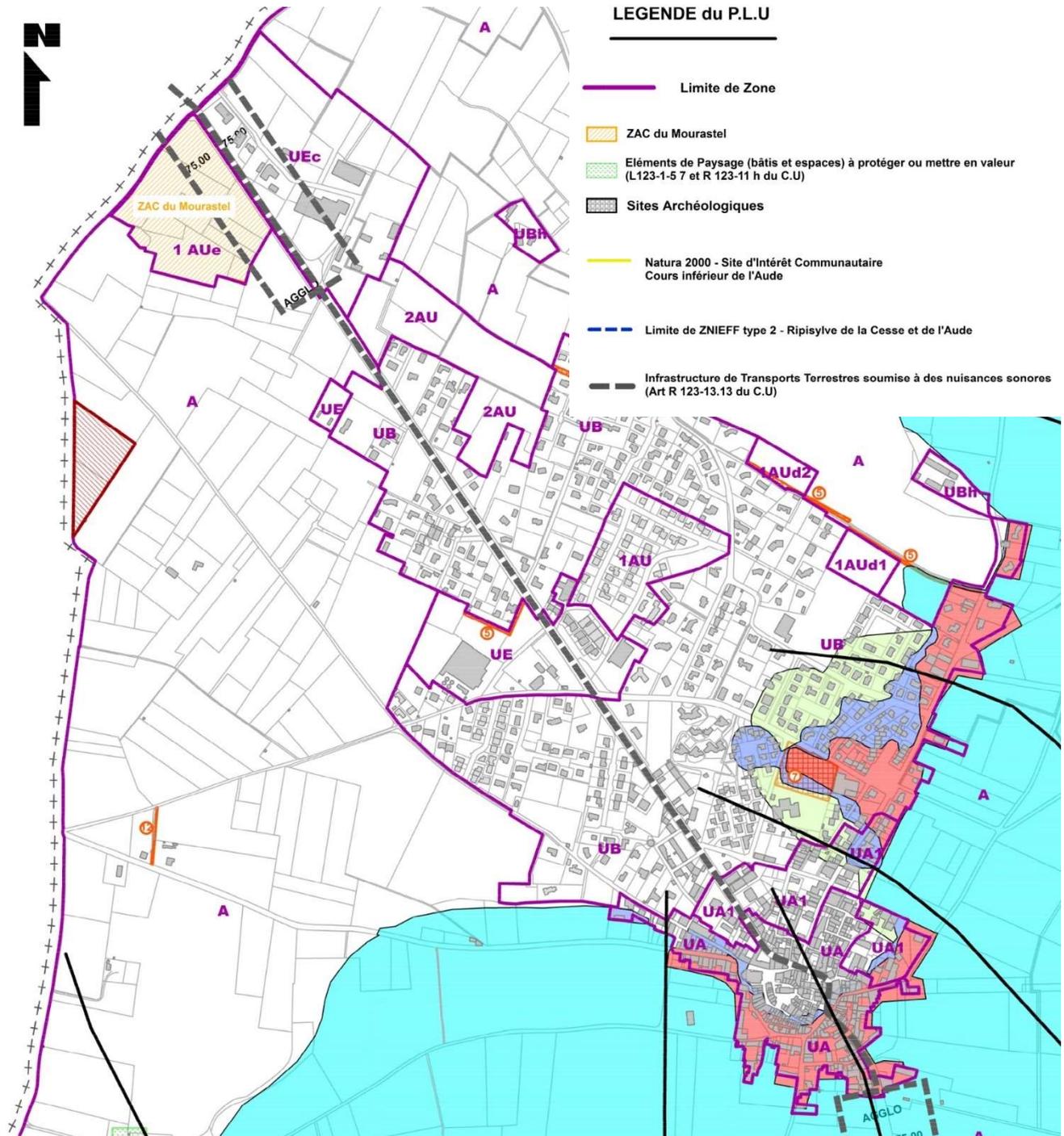
*Les espaces de développement du SCoT
 (Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durables – 28 janvier 2021)*

• **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Le PLU de la commune de Saint-Marcel-sur-Aude est en cours de révision.

Le PLU en vigueur à ce jour a été approuvé par DCM le 29 février 2008. Il a été par la suite modifié le 12 février 2009, le 25 août 2009, le 30 août 2011 et le 8 décembre 2014.

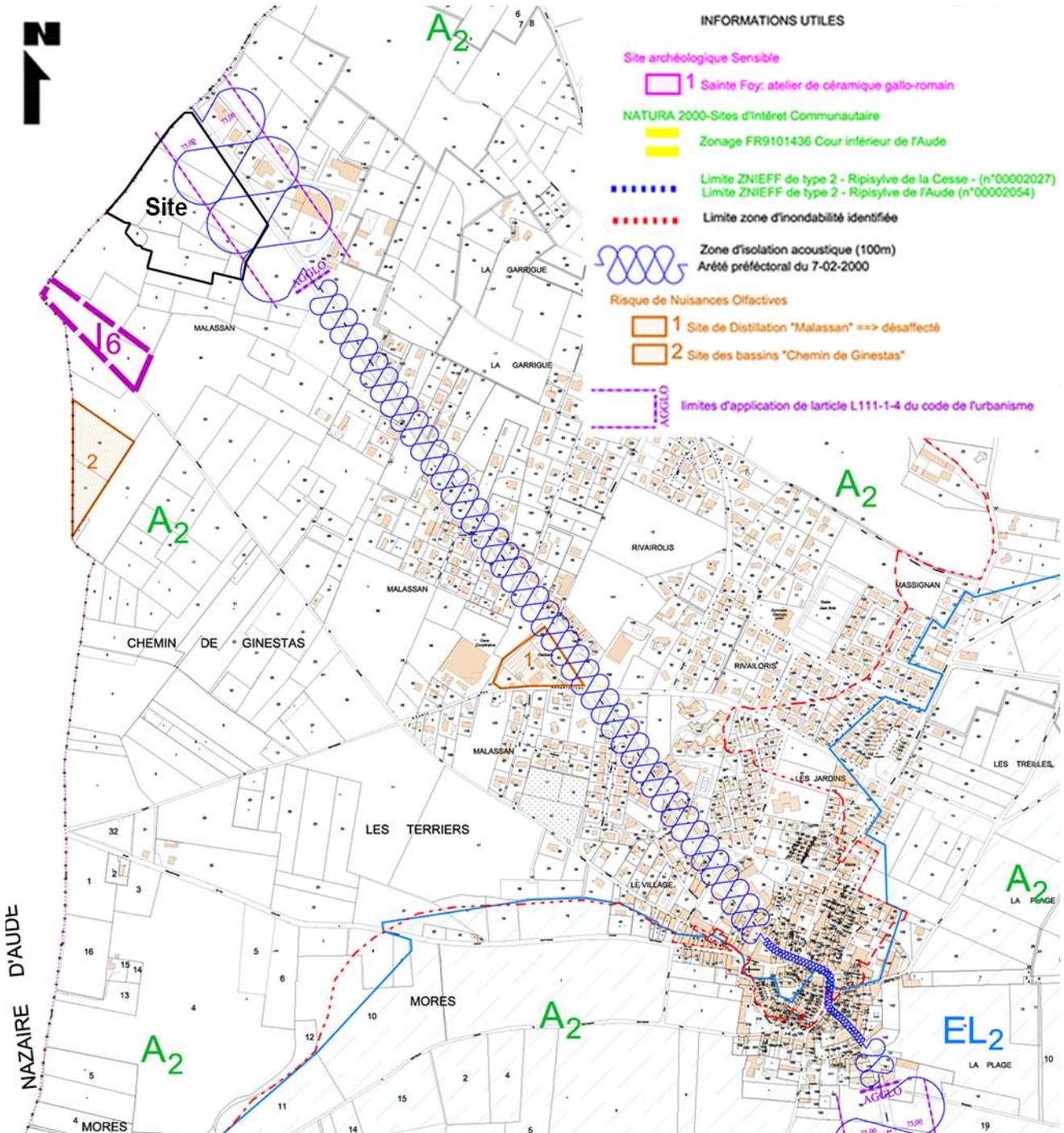
Dans le plan de zonage, le site d'étude est classé en zone 1 AU, qui est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation, et plus précisément en secteur 1 AUe qui est destiné à la ZAC d'activités du Mourastel.



Extrait du plan de zonage du PLU opposable - Commune de Saint-Marcel-sur-Aude

• Servitudes d'Utilités Publiques (SUP)

En matière de servitudes, du fait de la route départementale 607, le site est impacté par le recul non aedificandi de 75 mètres de part et d'autre. Aussi il est concerné par la zone exposée au bruit.



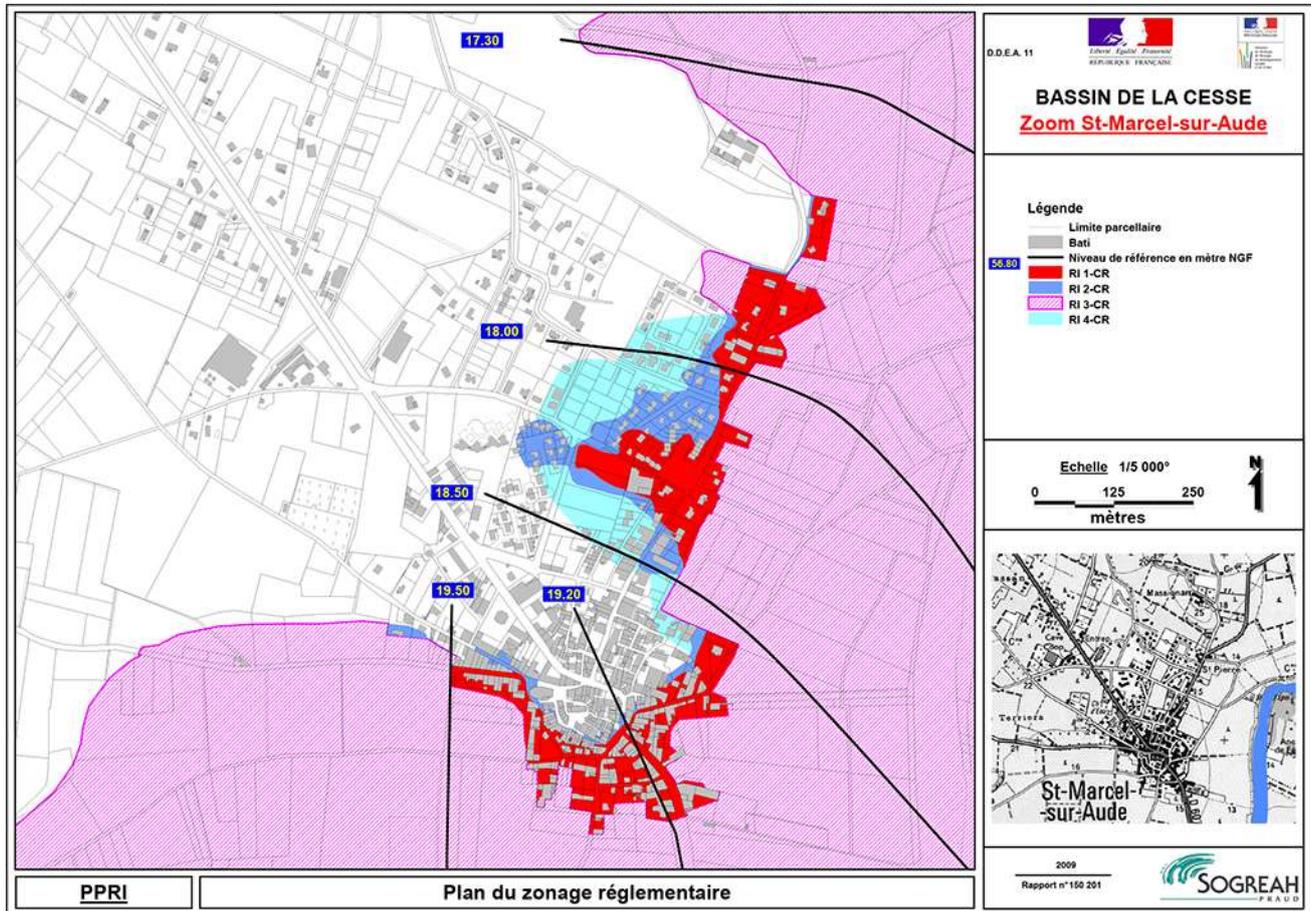
Extrait du plan des SUP du PLU opposable - Commune de Saint-Marcel-sur-Aude

Au regard de la localisation du site en entrée de ville, il sera nécessaire de mener une étude paysagère afin de justifier de l'absence d'impact du projet par rapport à la zone d'inconstructibilité. Cette étude permettra de déroger aux dispositions de la Loi Barnier et des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme.

- Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)

Le PPRi du Bassin de la Cesse concernant la commune de Saint-Marcel-sur-Aude a été approuvé par arrêté préfectoral n°2010-11-0748 en date du 17 juin 2010 pour l'aléa « crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau » et prend donc en compte les débordements de la Cesse mais aussi de l'Aude.

Une procédure de modification du PPRi est en cours.



Plan de zonage du PPRi

Bien qu'une grande partie de la commune soit impactée par le PPRi, le périmètre d'étude n'est pas concerné par le risque inondation puisqu'il se situe en dehors des zones à risque.

- Protection des paysages vis-à-vis du Canal du Midi

Le Canal du Midi, ouvrage prestigieux classé au patrimoine mondial de l'humanité, présente pour l'État la responsabilité de conserver ce bien patrimonial et de veiller à ce que les aménagements qui le concernent directement ou situés à ses abords ne lui portent pas atteinte mais participent à sa sauvegarde et à sa mise en valeur.

Bien que la commune de Saint-Marcel-sur-Aude ne soit pas traversée par le Canal du Midi, son PLU définit en annexe l'intérieur du site classé des paysages du canal du Midi et les objectifs généraux de protection des paysages. Seule une infime partie du territoire à l'Est est concernée.

4.2. AU REGARD D'UNE INTEGRATION PAYSAGERE ET DE LA QUALITE DES AMENAGEMENTS

Une attention particulière a été portée sur les conditions d'insertion de l'opération dans le site, en particulier sur le plan environnemental et paysager, notamment du fait de sa position en entrée de ville, à proximité de la zone artisanale des Garrigues et du collège de Saint-Nazaire-d'Aude mais aussi vis-à-vis des espaces agricoles alentour.

Le projet retenu pour la ZAC du Mourastel vise à assurer la meilleure intégration possible du PAE dans son environnement naturel. Cette insertion dans l'environnement naturel s'appuie sur plusieurs éléments forts :

- La nécessité d'offrir un espace pour l'implantation de nouvelles entreprises et ainsi créer des emplois sur le territoire.
- Le fait que la future ZAC soit située en face de la ZA existante constitue un atout dans la mesure où cela permet de créer un pôle économique cohérent et dynamique, regroupant des entreprises de différents secteurs d'activités.
- La prise en compte de l'urbanisation du site qui va modifier le paysage en entrée de ville et au contact des espaces agricoles contigus :
 - o la préservation de la ligne de conifères existante, le long du vieux chemin d'Emparé, qui se caractérise comme une entité paysagère marquante du site ;
 - o la constitution d'autres lignes d'arbres, parallèles à l'existante, pour structurer le plan de composition à partir de verticales dans un paysage de grande horizontalité et pour réduire les effets dus aux vents dominants ;
 - o l'installation d'une noue plantée le long de la RD 607, qui grâce aux variations végétales, consistera à vitrine vivante ;
 - o le traitement spécifique des franges qui visent à éviter l'effet de rupture entre les lisières d'urbanisation et les espaces agricoles voisins.
- La qualité des aménagements pour offrir un cadre agréable aux usagers et que le projet soit accepté, avec notamment :
 - o l'intégration des différents usages dans l'espace public (espaces piétons, pistes cyclables, aires de stationnement VL et PL, espaces verts...) ;
 - o l'optimisation de la desserte interne de la zone d'activités pour libérer des lots à géométrie simple ;
 - o la mise en œuvre des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales grâce à un réseau de fossés et de noues pour un transport et une collecte aériens ;
 - o le choix des palettes végétales en adéquation avec le réchauffement climatique ;
 - o une attention particulière sur les limites et sur la relation entre les espaces publics et privés.

Dossier de création

Juillet 2023

Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le 05/10/2023

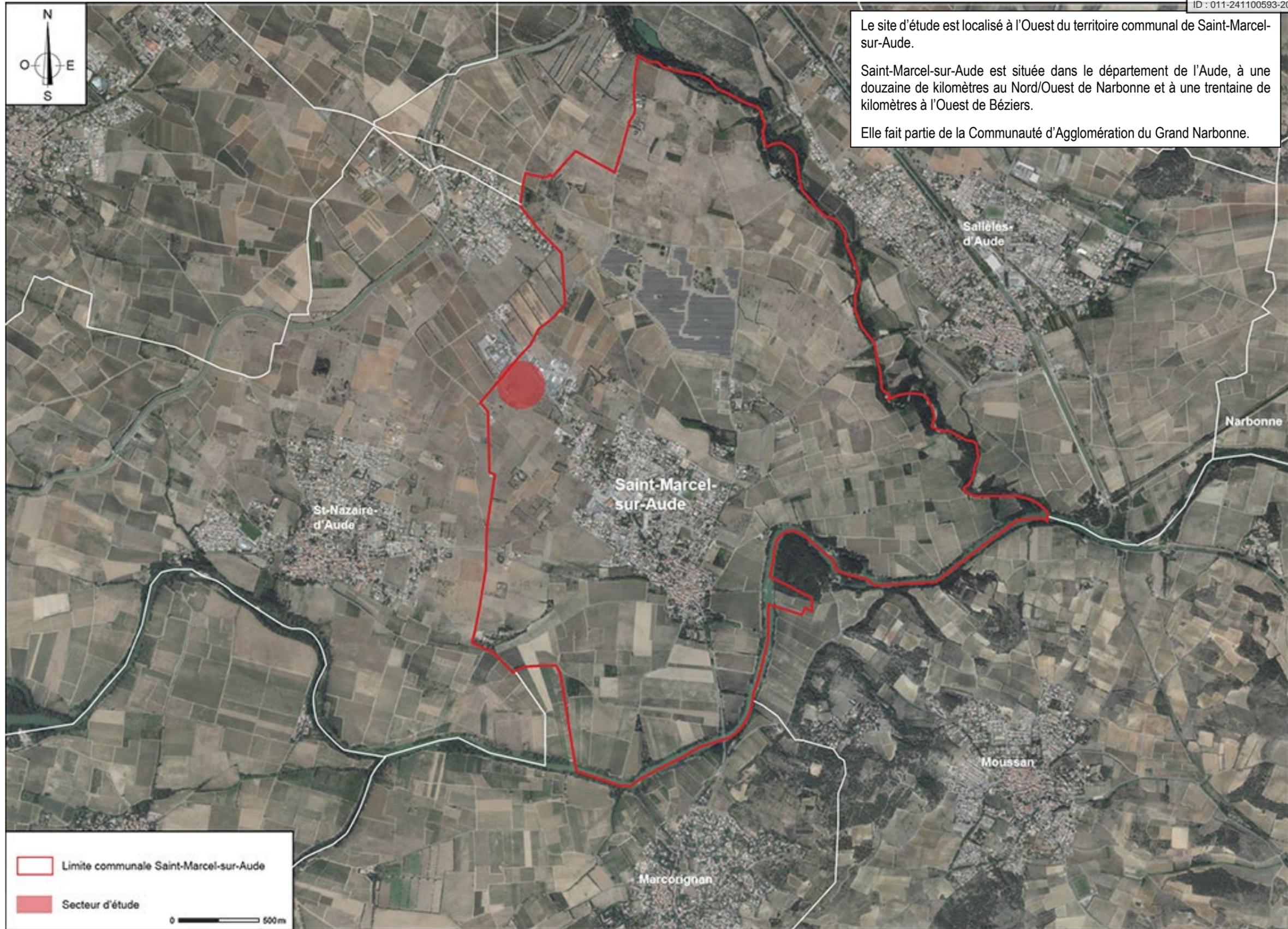
ID : 011-241100593-20230921-C2023_172-DE



ZAC DE LA ZA DU MOURASTEL sur la commune de Saint-Marcel-sur-Aude



PIECE N° 2
PLAN DE SITUATION



Dossier de création

Juillet 2023

Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le 05/10/2023

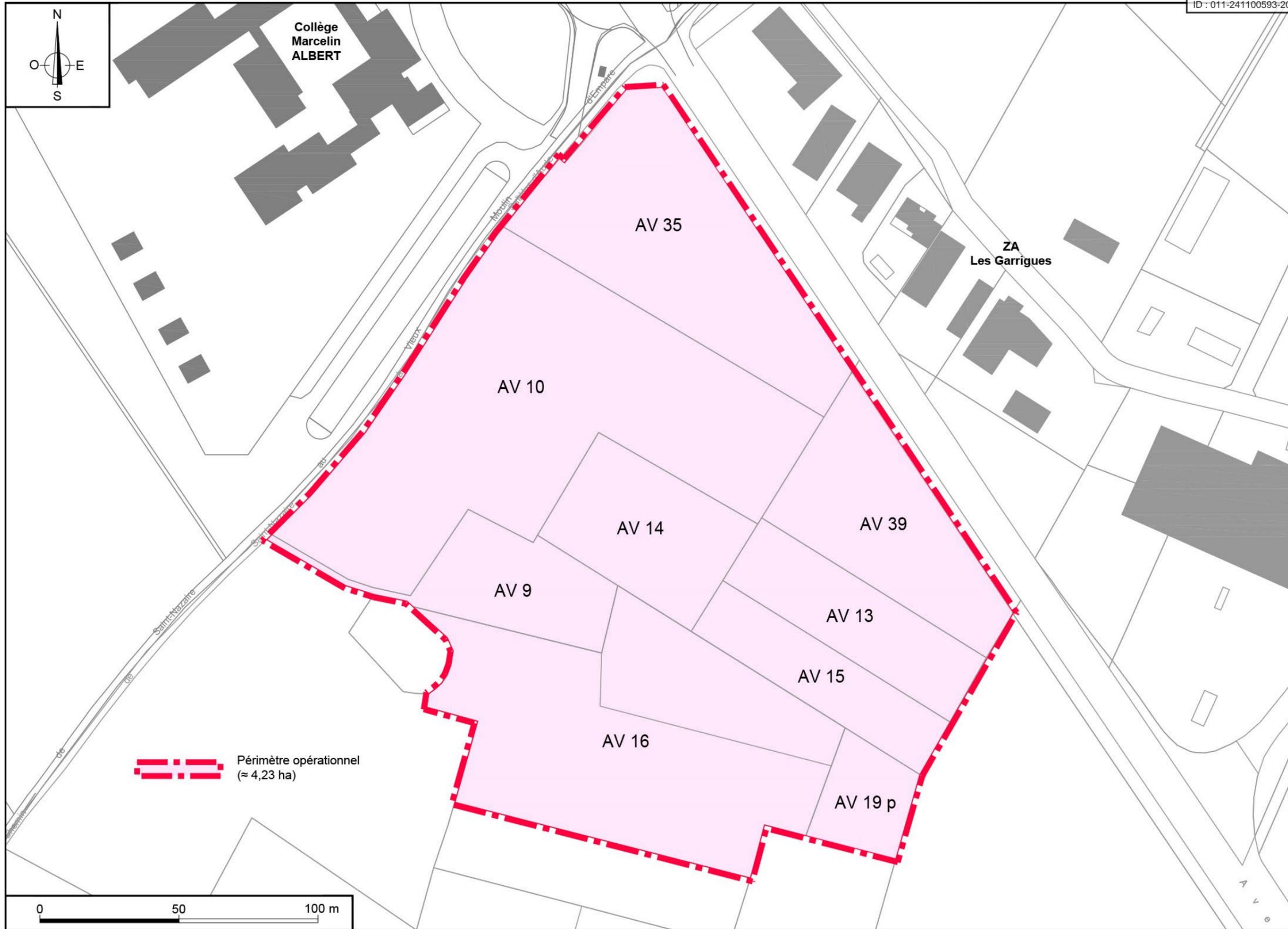
ID : 011-241100593-20230921-C2023_172-DE



ZAC DE LA ZA DU MOURASTEL sur la commune de Saint-Marcel-sur-Aude



PIECE N° 3
PLAN DE DELIMITATION
DU PERIMETRE



Dossier de création

Juillet 2023

Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le 05/10/2023

ID : 011-241100593-20230921-C2023_172-DE



ZAC DE LA ZA DU MOURASTEL sur la commune de Saint-Marcel-sur-Aude



PIECE N° 4
ETUDE D'IMPACT

Le dossier de création ne comporte pas d'étude d'impact telle que définie à l'article R122-5 du code de l'environnement.

En effet, les caractéristiques de cette opération ne rentrent pas dans le champ d'application défini à l'article R122-2 du Code de l'Environnement et de son tableau annexe.

Le périmètre de l'opération représente moins de 5 hectares et le programme global des constructions prévoit la réalisation de moins de 10.000 m² de surface de plancher.

Pour mémoire, la carte de synthèse des enjeux établie dans le cadre de l'état initial de l'environnement lors des études du PLU met en évidence que le site n'est pas concerné par les principaux enjeux environnementaux répertoriés sur le territoire communal.

Dossier de création

Juillet 2023

Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le 05/10/2023

ID : 011-241100593-20230921-C2023_172-DE



ZAC DE LA ZA DU MOURASTEL sur la commune de Saint-Marcel-sur-Aude



PIECE N° 5
REGIME DE LA ZONE AU REGARD
DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le **05/10/2023**



ID : 011-241100593-20230921-C2023_172-DE

Pour les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC du Mourastel, la communauté d'agglomération du Grand Narbonne a décidé de les exclure du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.