COMMUNE DE PEXIORA
PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 1

URBADOC
Tony PERRONE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
Fax. : 05 31 60 25 80
urbadoc@free.fr

ETEN Environnement
Marion RIGAUD
60, Rue des Fossés
82 800 NEGREPELISSE
Tél : 05 63 02 10 47
Fax : 05 63 67 71 56
environnement@eten-midi-pyrénées.com

Tampon de la commune	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION	5 février 2015
DEBAT SUR LE PADD	
ARRET DU PROJET	
ENQUETE PUBLIQUE	
APPROBATION	

SOMMAIRE

PREAMBULE **5**

CHAPITRE I : INSCRIPTION TERRITORIALE ET ARTICULATION DU SCHEMA AVEC LES AUTRES DOCUMENTS **9**

Situation et articulation avec les autres documents **11**

CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC **17**

La démographie **19**

Equilibre social de l'habitat **23**

Economie **27**

Economie agricole **29**

Equipements, services et réseaux **33**

CHAPITRE III: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **43**

Aménagement de l'espace **45**

Mobilités **51**

Contexte hydrographique **55**

Contexte ecologique **59**

Patrimoine naturel et biodiversité **61**

Réservoirs de biodiversité et corridors biologiques **67**

Urbanisation et milieu naturel **71**

Gestion économe de l'espace **73**

Bilan **75**

Bilan analytique **79**

CHAPITRE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS **81**

Les motifs du Projet d'Aménagement et de développement durables **84**

Caractéristiques des différentes zones **87**

Autres prescriptions **101**

Dispositions reglementaires **102**

CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE **113**

Evaluation des incidences démographiques **115**

CHAPITRE VI : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE **119**

Evaluation des incidences sur l'agriculture **121**

CHAPITRE VII : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT **123**

Evaluation des incidences sur l'environnement **125**

CHAPITRE VIII : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LE PATRIMOINE, LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE **127**

Evaluation des incidences du PLU sur le patrimoine, le paysage et le cadre de vie **128**

CHAPITRE IX : INDICATEUR D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU **131**

Indicateurs d'évaluation des résultats de l'application du PLU **133**

PREAMBULE

1. Les objectifs de la mise en place d'un PLU[1]

Par délibération n°2015/04 en date du 5 février 2015, le Conseil Municipal de Pexiora a prescrit la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme, conformément aux objectifs de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014qui rend caduc les Plans d'Occupation des Sols non transformés en PLU à compter du 31 décembre 2015, notamment pour mieux prendre en compte le volet environnemental. La procédure d'élaboration du PLU de Pexiora a donc été engagé avant la date du 31 décembre 2015, il devra aussi être approuvé avant le 24 mars 2017. Le POS continue de s'appliquer jusqu'à ce que le PLU soit approuvé.

L'élaboration du PLU aura pour objectifs de :

- favoriser le renouvellement urbain
- préserver la qualité architecturale
- préserver la qualité environnementale

2. Les modalités de concertation

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal décide de mettre en œuvre différents moyens de concertation, à savoir :

- Un registre de concertation sera ouvert en mairie, et ce jusqu'à l'arrêt du projet par le Conseil Municipal. Chacun est libre d'y consigner ses souhaits et observations.
- Une réunion publique d'information sur les attendus législatifs du PLU et ses objectifs, à destination de la population.
- Une réunion à destination de la population sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- La mise à disposition du PLU au moins pendant une durée de 15 jours avant qu'il soit arrêté, composé a minima du PADD, du règlement graphique, du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les réunions publiques seront annoncées par voie d'affichage.

3. Les attendus réglementaires d'un Plan Local d'Urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont les documents permettant d'assurer la planification territoriale et par-delà d'appliquer le droit des sols sur les territoires sur lesquels ils s'appliquent. Ils sont établis selon les principes réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Ce code a évolué au fil du temps et des lois qui successivement ont créé les PLU et au fur et à mesure précisé les attendus auxquels ils doivent satisfaire.

Pour rappel :

- Les P.L.U ont été créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. A partir de cette promulgation, ils ont remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols avec pour principe phare le développement durable. La priorité est alors donnée au renouvellement urbain, à la lutte contre l'étalement urbain, à la mixité sociale dans l'habitat ou encore à la maîtrise des déplacements.
- Les PLU ont rapidement été remaniés par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui en a précisé les modalités de mise en œuvre.
- La loi portant Engagement National pour l'Environnement[2] du 12 juillet 2010 a précisé les attendus en matière d'urbanisme en précisant notamment les enjeux environnementaux.
- Le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R) modifie à nouveau les PLU dans une perspective de transition écologique des territoires.

Les quinze dernières années ont donc posé les bases d'un document qui doit désormais être établi selon des principes toujours plus affinés visant à un développement qui se veut durable et à une gestion de l'espace toujours plus économe.

Ainsi les articles L101-1 L101-2 et L101-3[3] du Code de l'urbanisme fixent les règles générales d'utilisation du sol et clarifient les attendus pour la mise en œuvre d'un PLU.

4. Le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme

Un Plan local d'Urbanisme, conformément à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme comprend :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Un règlement ;
- Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

4.1 Le rapport de présentation

Le rôle du rapport de présentation fait l'objet de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme qui définit son contenu lorsque le PLU est soumis à évaluation environnementale. Ainsi, il :

1°- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

2°- s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
3°- analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
4°- établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

4.2 Le P.A.D.D

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fait l'objet de l'article L151-5 qui compose cette section et 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, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

4.3 Les O.A.P

Les dispositions concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont décrites dans les articles L151-6 et L151-7.
Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1°- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2°- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3°- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4°- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5°- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6°- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

4.4 Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.
Le règlement délimite les zones urbaines, ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être

exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

4.5 Les annexes

Définies dans la section 5 à l'article L151-43, les annexes des plans locaux d'urbanisme comportent les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

5. La procédure

5.1 La concertation et le débat au sein du conseil municipal

Conformément aux articles L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme, la concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, est obligatoire tout au long de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.
Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.
A l'issue de la concertation, l'autorité compétente, à savoir l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public, en arrête le bilan.

5.2 La conduite de la procédure

A partir de la notification prescrivant la révision du P.L.U, les Présidents des conseils départementaux et régionaux, des chambres consulaires, des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I) compétents en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, le Président de l'autorité organisatrice des transports urbains, les Maires des communes voisines peuvent être consultés à leur demande.
Le projet de révision du PLU arrêté par le conseil municipal est transmis à l'Etat et aux personnes publiques associées qui donnent un avis dans la limite de leurs compétences propres dans un délai strict de trois mois.
Le dossier de l'enquête publique doit comporter les pièces énumérées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. L'enquête concernant un plan local d'urbanisme vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à ce plan à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté lorsque le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces mentionnées à l'article R. 112-4 ou à l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans ce cas, l'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'approbation du plan local d'urbanisme dispense de l'enquête préalable aux classements et déclassements de voies et places publiques communales prévus à ce plan, sous réserve que celui-ci précise la catégorie dans laquelle elles doivent entrer et que ces classements et déclassements figurent parmi les opérations soumises à enquête publique en application de l'article L. 123-2 du code de l'environnement.
La délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation.
Elle est affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie.

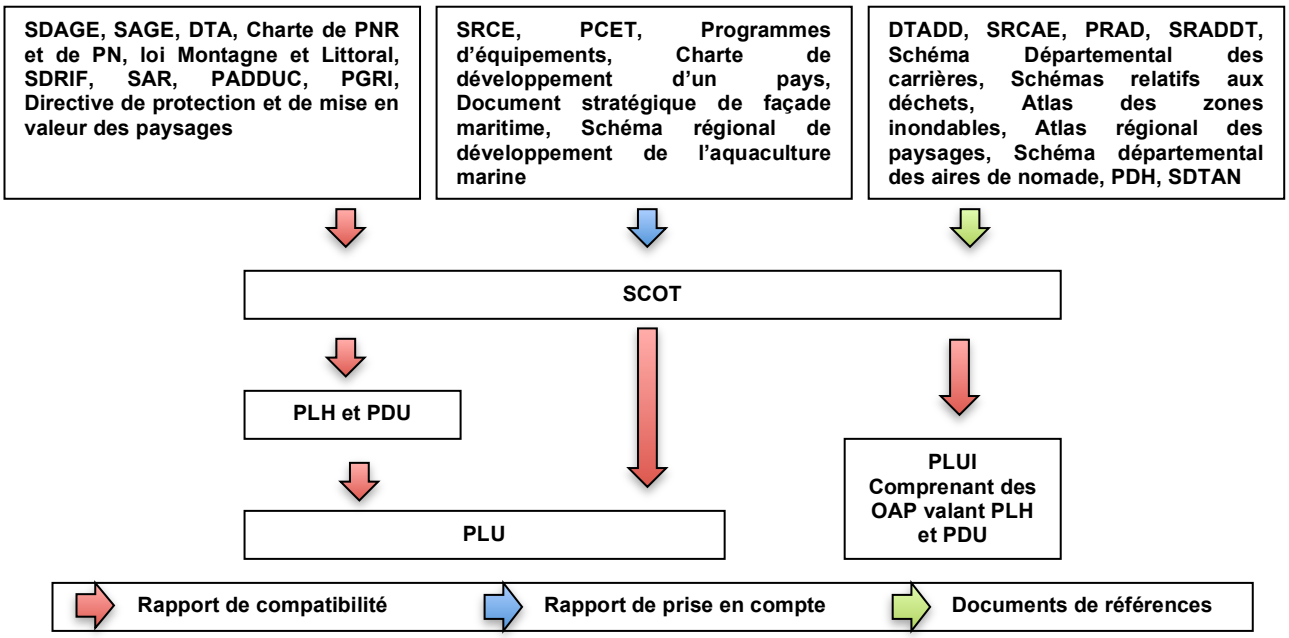
5.1 Pendant la procédure

En application de l'article L424-1, l'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.
Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.
Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

CHAPITRE I : INSCRIPTION TERRITORIALE ET ARTICULATION DU SCHEMA AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Schéma du SCOT "Intégrateur"; UrbaDoc ; 2014

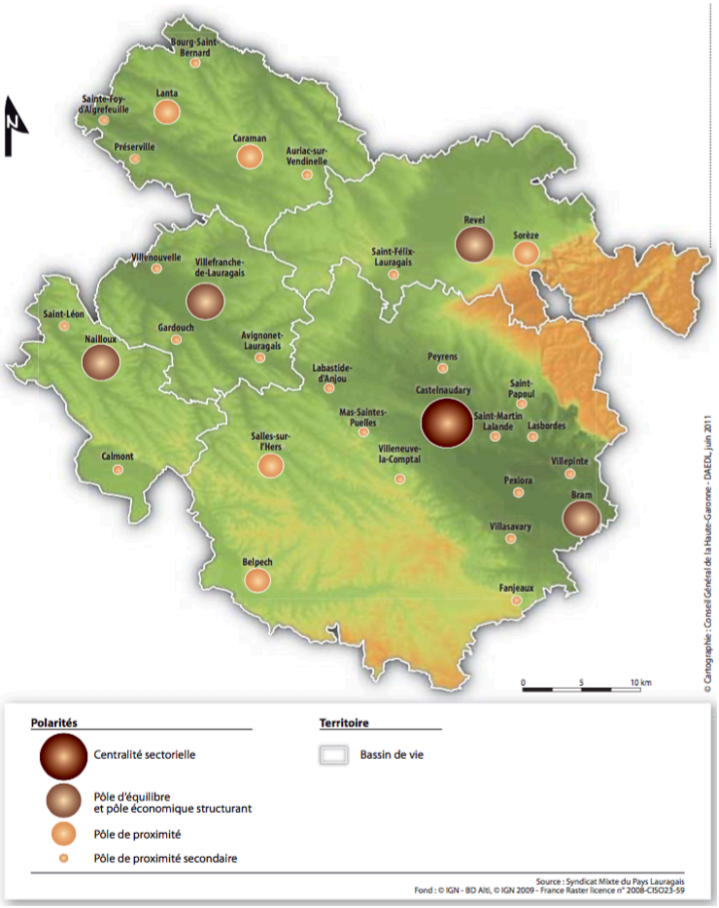


Notion de compatibilité : Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Notion de prise en compte : En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

AAAAA : Documents applicables sur le territoire

Carte 1 : Les polarités ; SCOT 2012



Le projet du SCOT :

Deux enjeux majeurs :

- Proposer une alternative au « tout voiture » pour accueillir de nouvelles populations.
- Définir un maillage structurant entre les pôles, et améliorer les liaisons nord-sud et avec le sud toulousain.

Quatre grands axes définis :

- Renforcer la structuration territoriale du Pays Lauragais, à travers la définition de polarités.
- Conserver l'identité rurale du Pays Lauragais.
- Valoriser les filières économiques locales.
- Améliorer les infrastructures de transports et de déplacements.

SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

1. L'articulation avec les autres documents

La commune est insérée dans de nombreux périmètres de documents et plans supra communaux. Le Plan Local d'Urbanisme devra alors se conduire soit dans un rapport de compatibilité avec ceux-ci, soit à minima prendre en compte les données qu'ils contiennent. La loi A.L.U.R a renforcé le rôle « intégrateur » du SCOT avec lequel le PLU doit être compatible. Le SCOT Pays Lauragais, approuvé le 26 novembre 2012 est en révision depuis février 2015 afin de prendre en compte les évolutions législatives et les évolutions des périmètres des communautés de communes.

1.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

Le PLU devra être compatible avec :
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) 2016-2021 du Bassin Rhône-Méditerranée. Ce SDAGE a été adopté le 20 Novembre 2015 et est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années. Le SDAGE a élaboré des grandes orientations qui aboutissent à un programme de mesures pour atteindre les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) du bassin versant du Fresquel, a été identifié par le SDAGE du bassin du Rhône Méditerranée comme nécessaire pour atteindre les objectifs de bon état des eaux compte tenu des enjeux présents sur ce bassin [a] . Les enjeux sont d'ordre quantitatifs – inondation, sécheresses, satisfaction des usages - , qualitatifs – pollutions diffuses d'origines agricoles, pollutions urbaines – et des milieux – reconquête des fonctions naturelles des cours d'eau-. Le SAGE est actuellement en cours d'élaboration depuis 2009, la stratégie du SAGE a été validée en 2013.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale [4] (S.C.O.T.) du Pays Lauragais, a été approuvé le 26 Novembre 2012. Un nouveau SCOT est en cours d'élaboration sur ce territoire dont le périmètre se voit élargi. Le SCOT Pays Lauragais a été lancé par délibération du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais en date du 9 février 2015. Il sera composé de 166 communes réparties sur 3 départements : l'Aude, la Haute-Garonne et le Tarn. Dans le SCOT actuel, des objectifs notamment en matière de démographie et de logement sont établis pour la commune. Ils seront pris en compte dans cette étude.

1.2 Les documents à prendre en compte

Le PLU devra prendre en compte :
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.)est l'outil régional[b] de la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue (TVB). Le SRCE Languedoc Roussillon a été adopté le 20 novembre 2015.
- Le Plan Climat Energie Territorial (P.C.E.T.) de la région Languedoc-Roussillon adopté le 25 septembre 2009. Il se compose d'un programme en 60 actions autour de grandes thématiques comme les déplacements, la ville durable ou encore l'agriculture. Pexiora ne fait partie d'aucun des 13 territoires pilotes du PCET, qui sont les principales villes de la Région ou des Pays.
- La Charte du Pays Lauragais adoptée en octobre 2002.Toutefois, avec l'évolution des Pays en Pôles d'Equilibre Territoriaux (PETR) suite à la loi de Modernisation de l'Action Publique territoriale et d'Affirmation des Métropoles de 2014, le Pays Lauragais est amené à construire de nouvelles stratégies. C'est le Pays qui porte le SCOT sur le territoire, de ce fait, le projet du Pays y est retranscrit.

1.3 Les documents de référence

Le PLU devra faire référence :
- au Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 avril 2013. Il définit les orientations et objectifs régionaux en matière de maitrise des énergies. 12 orientations ont été réalisées.
- au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (S.R.A.D.D.T) voté le 25 septembre 2009. Le SRADDT fixe les orientations fondamentales à moyen terme du développement durable des territoires.
- au Schéma Départemental des Carrières de l'Aude approuvé le 19 Septembre 2000 ;
- à l'atlas des zones inondables[5] qui est à jour de 2014;
- à l'atlas régional des paysages[6]et forcément à celui des paysages de l'Aude ;
- au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Aude (S.D.T.A.N) 2015-2020 qui a pour ambition de créer un réseau très haut débit.

a Source : aude.gouv.fr et gesteau.eaufrance.fr

[b] *L'ensemble des documents régionaux devront être revu suite à la fusion des Conseils Régionaux Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées*

TABLEAU DE BORD

Carte 2 : Inscription administrative - BD Cartage, route 500, GEOFLA - UrbaDoc 2016

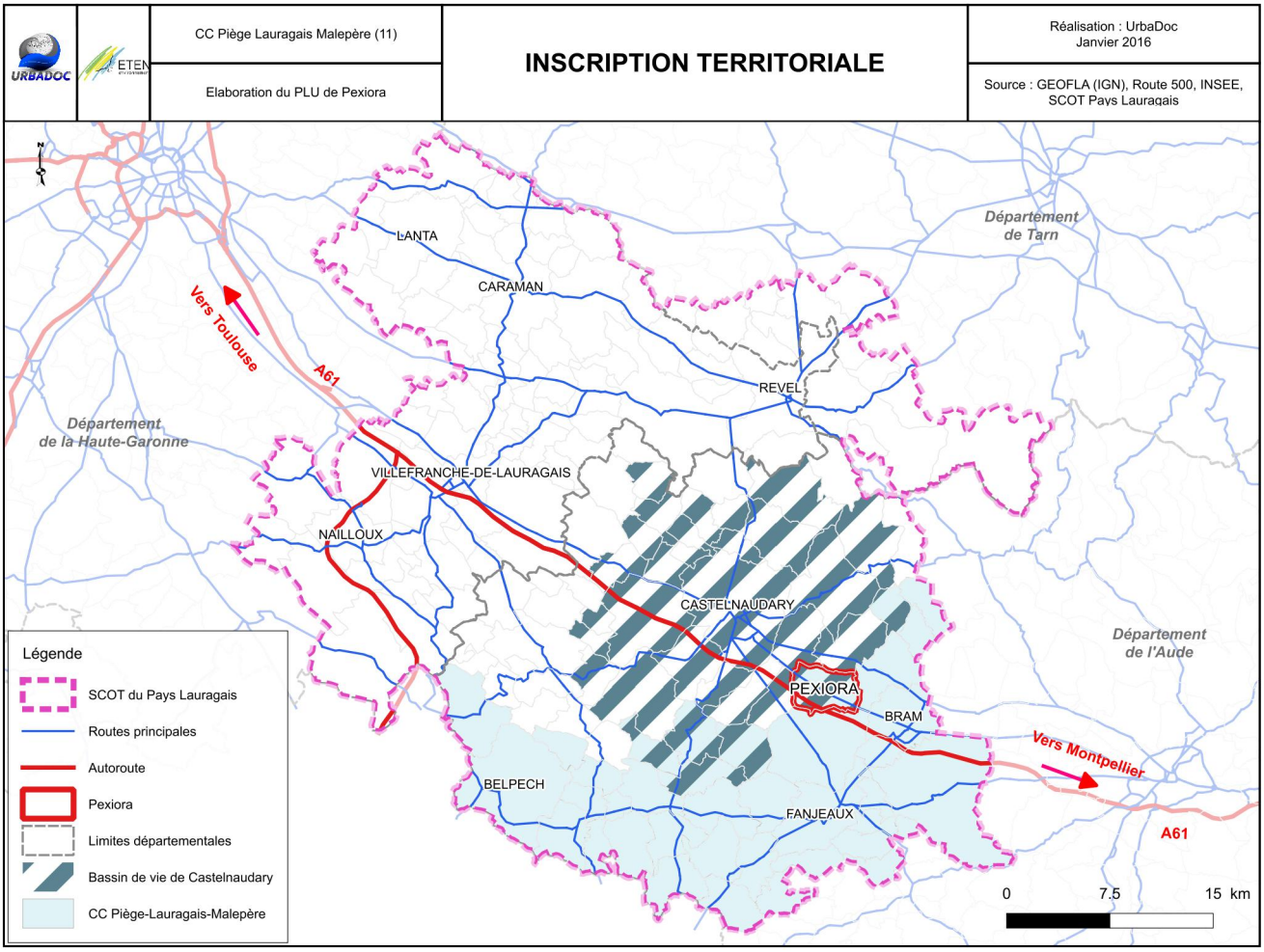


Tableau1 : Compétences de la Communauté de Communes – Arrêté préfectoral relatif à la création de la Communauté de Communes « Piège Lauragais Malepère » de 2012 - UrbaDoc 2016

Compétences obligatoires	Compétences optionnelles	
Aménagement de l'espace	Environnement	Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs
Création et entretien d'itinéraires de randonnée inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée	Collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés	Signature et mise en œuvre des contrats de partenariat à caractère culturel, sportif ou éducatif avec les différents ministères, organismes publics ou assimilés et associations agréées
Elaboration et gestion d'un Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) et d'un schéma de secteur	Service public d'assainissement non collectif : contrôle des installations	Mise en œuvre, gestion et animation d'un réseau de bibliothèques et médiathèques intercommunal
Elaboration d'un projet de développement global du Pays Lauragais au travers de la contractualisation de Pays	Voirie	Espaces publics numériques
Organisation en second rang d'un service de transport de personnes à la demande	Entretien et conduite des programmes d'investissement de la voirie communautaire revêtue	Animations ponctuelles à caractère sportif, touristique et culturel
Mise en place d'un PADD et d'un PLU intercommunal	Actions sociales	Centre d'accueil de Besplas
Développement économique	Toutes activités liées au maintien à domicile des personnes dépendantes, confiées au Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) : aide ménagère, aide et garde à domicile, service de soins infirmiers à domicile et portage de repas à domicile	Enseignement musical dans les écoles
Aménagement et Développement de la zone intercommunale d'activités de BRAM : acquisitions foncières, ventes de lots, travaux de viabilisation	Insertion sociale et professionnelle	Ecole intercommunale des arts
Pilotage et animation du « Groupe d'Action Locale » des terroirs du Lauragais relatif à la valorisation des productions locales sur les marchés de proximité, le tourisme et les circuits courts	Petite enfance : étude, création et gestion des structures d'accueil pour la petite enfance, accueil de loisirs associé à l'école maternelle, crèche et relais d'assistantes maternelles.	Politique du logement et du cadre de vie
Gestion d'un office de tourisme intercommunal compétent en matière d'accueil et d'information des touristes, de promotion touristique et de coordination des initiatives communales	Enfance : accueil de loisirs associé à l'école primaire, accueil de loisirs élémentaire.	Maîtrise d'ouvrage en matière d'étude et de réalisation d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
	Jeunesse : accueil de loisirs associé au collège, accueil de jeunes, point information jeunesse.	

2. L'inscription territoriale

2.1 La Communauté de Communes Piège-Lauragais-Malepère

Pexiora appartient à la Communauté de Communes Piège-Lauragais-Malepère, qui est composée de 38 communes.

Le territoire administratif

Cette intercommunalité est née le 1er janvier 2013 de la fusion de la Communauté de Communes du Garnaguès et de la Piège, avec la Communauté de Communes de la Piège et du Lauragais, dont faisait partie Pexiora, et avec l'intégration de sept autres communes auparavant rattachées à d'autres intercommunalités [a] ou communes isolées [b]. Ces 34 communes réunies comptent au total plus de 15 000 habitants. Bram est la commune la plus importante de la Communauté de Commune avec près de 3 500 habitants. Elle se situe à 7km de Pexiora par la départementale D33.

Les compétences exercées

L'intégralité des compétences obligatoires, optionnelles et facultatives des communautés de communes fusionnées a été transférée à l'EPCI qui exerce ces compétences de plein droit en lieu et place des membres pour la conduite d'actions communautaires. Ces compétences peuvent ensuite être modifiées par le conseil communautaire de la communauté de communes.

2.2 Le Bassin de vie de Castelnaudary

Parce qu'ils se veulent être le reflet du fonctionnement d'un territoire et qu'ils sont les plus adaptés à l'étude des territoires faiblement polarisés de moins de 50 000 habitants, selon l'INSEE, les bassins de vie semblent les plus à même de fournir des limites fonctionnelles réelles, surtout lorsqu'il s'agit de programmer les aménagements à venir dans une logique de cohérence.
Pexiora appartient au bassin de vie de Castelnaudary, qui en constitue le pôle majeur attractif pour Pexiora puisque Castelnaudary compte 11 748 habitants en 2012 et qu'elle ne se situe qu'à 9 kilomètres. Ce bassin de vie est composé de 32 communes, représentant une population de 25 000 habitants.

2.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale[c] Pays Lauragais[d]

Le SCOT du Pays Lauragais a été approuvé le 26 novembre 2012. Le PETR en charge de la réalisation de ce document, par délibération du 9 février 2015, a prescrit la révision du SCOT Pays Lauragais. Cette révision du SCOT est aujourd'hui rendue nécessaire pour plusieurs raisons : évolution du cadre juridique, enseignements de la mise en application du SCOT actuel, mais aussi du fait de la dynamique importante qui a lieu sur le territoire depuis 2006 et qui nécessite une mise à jour des fondements du SCOT, et enfin l'extension et la recomposition du territoire qui comprendra à terme 166 communes regroupées en 6 intercommunalités.

Un territoire sous influence toulousaine

Le SCOT actuellement en vigueur est établi sur 159 communes appartenant à trois départements ; l'Aude, la Haute-Garonne et le Tarn, ainsi que deux Régions différentes en 2012 ; Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées. Il constitue donc un vaste territoire de 1830 km^2, pour une population de près de 90 000 habitants en 2006, dont les 2/3 vivent en milieu rural. Le territoire du SCOT se situe en frange Sud-Ouest de l'aire urbaine toulousaine, et bénéficie donc directement de l'influence de Toulouse, avec l'accès rapide via l'autoroute, ainsi qu'au croisement des aires urbaines de Pamiers, Foix, Limoux, Carcassonne et Castres-Mazamet. La frange ouest du SCOT est particulièrement impactée par la pression démographique, immobilière et foncière du fait de la proximité de Toulouse, attractivité renforcée par la qualité de vie d'un territoire riche de son histoire, de son identité, de son patrimoine architectural et paysager.

Des objectifs

Le SCOT a pour objectif de constituer une armature urbaine équilibrée autour de différents bassins de vie et de plusieurs pôles afin de mieux répartir l'accueil de nouveaux habitants, la construction de logements et le développement d'équipements et services. Cinq grandes orientations se sont dégagées pour y parvenir :

a Montréal, Villeneuve-lès-Montréal de la Communauté de Communes de la Malepère, Carlipa, Cenne-Monestiès et Villespy de la Communauté de Communes du Lauragais Montagne Noir, et Lasserre de Prouilhe de la Communauté de Communes de Razès-Malepère
b Saint-Amans

c Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme, outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale à large échelle, généralement abrégé « SCOT ».
d Source : Diagnostic, Projet d'Aménagement et Développement Durable et Document d'Orientations Générales, du SCOT

TABLEAU DE BORD

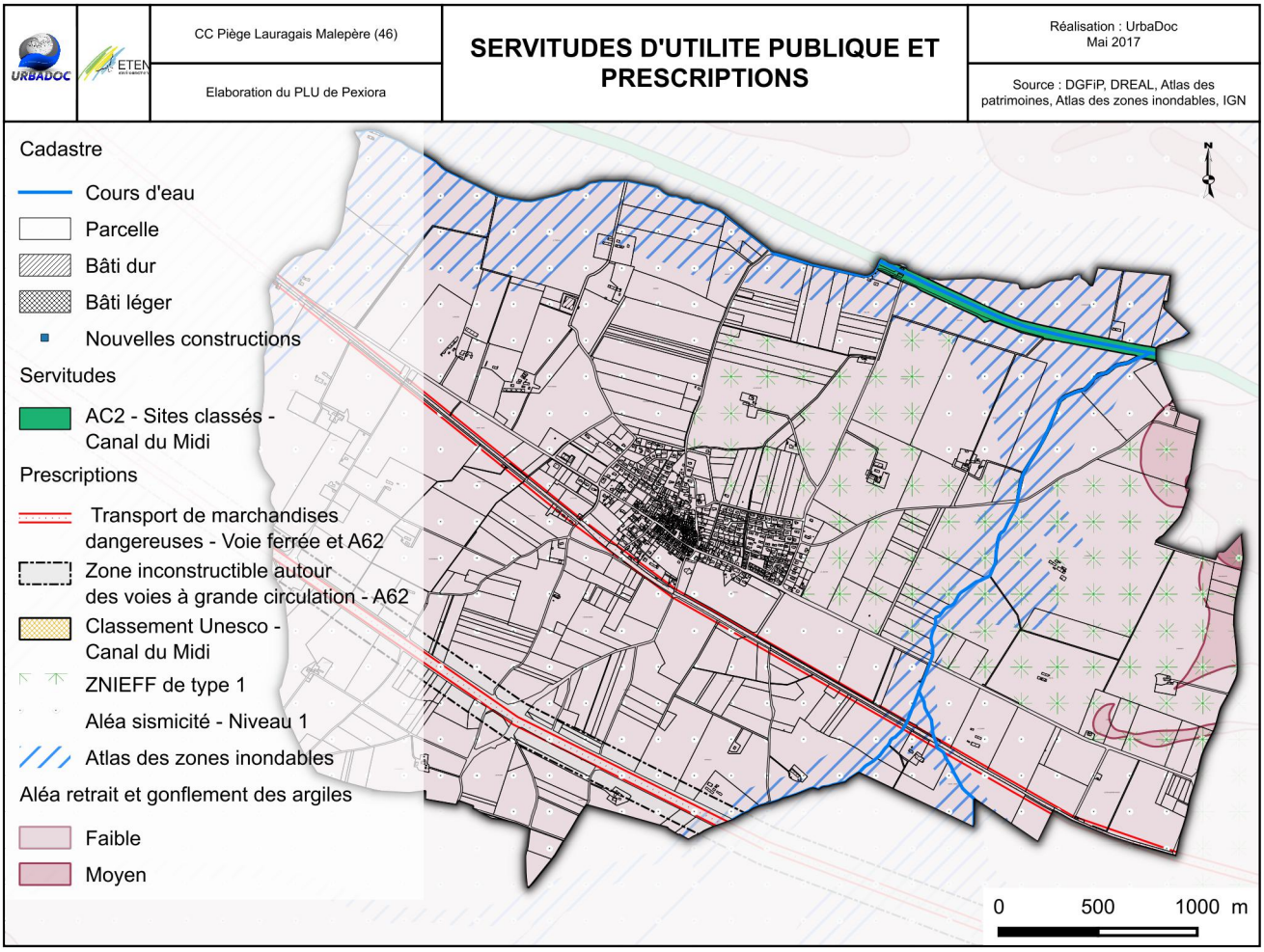
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Lauragais, un document intégrateur :

La loi ENE a introduit le principe selon lequel les Plans Locaux doivent être compatibles avec le SCOT, intégrateur des documents de planification (SDAGE, SAGE, charte PNR…). La multiplication des normes supérieures étant source de risques juridiques, la loi ALUR va plus loin dans la simplification. Ainsi, conformément à l'article L142-1 du Code de l'Urbanisme, le SCOT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques. C'est au regard du SCOT que les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUI, cartes communales) doivent être directement rendus compatibles.

Par conséquent, si un SCOT existe sur un territoire, le Plan Local d'Urbanisme doit uniquement être compatible avec celui-ci, ce qui équivaut à être compatible avec l'ensemble des documents de référence supérieurs. Les élus élaborant leur Plan Local d'Urbanisme n'ont que le SCOT à examiner pour être en conformité juridique avec les normes supérieures.

Le SCOT du Pays Lauragais étant en cours d'élaboration, une mise en compatibilité pourra être nécessaire suite à l'approbation du SCOT.

Carte 3 : Servitude d'utilité publique et prescriptions ; DREAL, Atlas des patrimoines, Atlas des zones inondables - UrbaDoc



- Polariser l'accueil de la nouvelle population
- Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles, mieux gérer les ressources et prévenir les risques
- Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires
- Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services à la population
- Améliorer les déplacements dans le SCOT et au-delà du SCOT

4 niveaux de polarisation sont créés :

- Centralité sectorielle : Castelnaudary
- 4 pôles d'équilibre et pôles économiques structurants : Bram, Nailloux, Revel et Villefranche-de-Lauragais
- 5 pôles de proximité : Belpech, Caraman, Lanta, Salles-sur-l'Hers, Sorèze
- 21 pôles de proximité secondaire, dont Pexiora

La position de Pexiora, à 7km de Castelnaudary et de Bram est donc particulièrement intéressante pour le développement de la commune. En tant que pôle de proximité secondaire, Pexiora doit être une commune qui accompagne le développement du pôle principal en matière d'habitat et de services de proximité. Pexiora appartient au Bassin de vie Ouest Audois, Bassin de vie le plus important du SCOT qui a le plus de villes appartenant aux pôles de proximité.

3. Les servitudes d'utilité publique[7]

3.1 AC2 Site classé – Canal du Midi

Le Canal du Midi[a] traverse 3 départements, la Haute-Garonne, l'Aude, l'Hérault. Le Canal du Midi est un patrimoine remarquable et universel qui est classé au titre de son intérêt historique, scientifique, pittoresque et légendaire. Le site classé concerne seulement le domaine public fluvial, toutefois, l'aire d'influence paysagère du canal est toute autant de qualité et comprend de nombreux paysages. Le Canal passe en extrémité nord de la commune.

4. Autres éléments de prescriptions

4.1 Le Risque de transport des matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses[b] est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières. Sur la commune, le risque relatif au transport de matières dangereuses concerne l'autoroute et le rail.

a DREAL Languedoc Roussillon, fiche site classé Canal du Midi
b Source : Primnet et données DREAL Languedoc Roussillon

4.2 Zone inconstructible le long des routes à grande circulation

Les routes à grande circulation sont régies par les articles L111-6 à 8 du Code de l'Urbanisme. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et des déviations, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Les constructions et installations liées aux infrastructures routières, aux services publics exigeant leur proximité immédiate, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public font exception à cette règle. Le PLU peut également fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues si une étude le justifiant est réalisée.
L'A61 est classée route à grande circulation.

4.3 ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est l'outil de connaissance privilégié permettant une approche des enjeux du patrimoine naturel dans l'aménagement et le développement des territoires. Les ZNIEFF peuvent être terrestres ou marines, et de type 1[c] ou de type 2[d].
Pexiora est concerné par une ZNIEFF de type 1, Gravières et plaine de Bram.

4.4 Aléa sismique

L'aléa sismique représente la probabilité d'occurrence d'un événement sismique.
Le risque sismique concerne toute la commune avec un aléa faible.

4.5 Atlas des zones inondables – Bassin versant du Fresquel[e]

Les inondations constituent un des risques majeurs à prendre en compte dans la Région Languedoc Roussillon et notamment dans l'Aude. Les bassins versants les plus touchés sont ceux de la frange littorale, mais le bassin Fresquel peut aussi connaître des évènements. Le département est aussi sujet à des crues rapides, des crues lentes et des phénomènes de ruissellement. Une partie de la commune de Pexiora est comprise dans une zone recensée par l'atlas des zones inondables, le long du ruisseau de Mézeran et le long du ruisseau de Tréboul.

c ZNIEFF de type 1 correspond à des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique
d ZNIEFF de type 2 est un grand ensemble naturel riche ou peu modifié aux potentiels biologiques importants
e DREAL Languedoc Roussillon - Carmen

4.6 Retrait et gonflement des argiles

Les mouvements de terrain sont des mouvements plus ou moins brutaux[a], du sol et du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Ils peuvent être lents (phénomènes de gonflement-retrait, glissements de terrain) ou rapides (effondrements, écroulements). Selon le dossier départemental des risques majeurs, la commune pourrait faire l'objet de retrait-gonflement des argiles du à la sécheresse. L'ensemble du territoire communal est faiblement à moyennement exposé au risque de mouvements différentiels de terrain lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

4.7 Aléa feu de forêt

L'aléa feu de forêt couvre les zones boisées de la commune. Celles-ci sont peu nombreuses et le risque est évalué de niveau faible.

Plusieurs risques sont recensés sur la commune mais aucun plan de prévention des risques n'existe sur le territoire.

a Source : Primnet et Géorisques

CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC

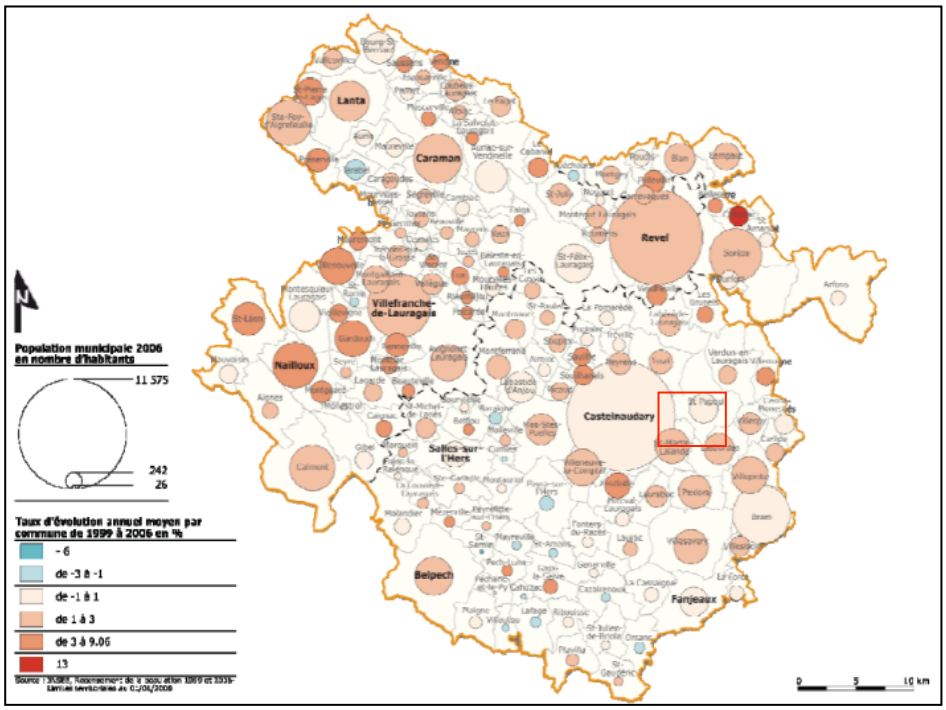
TABLEAU DE BORD

Tableau 1 : Chiffres clés de la population – INSEE RP 1999-2012

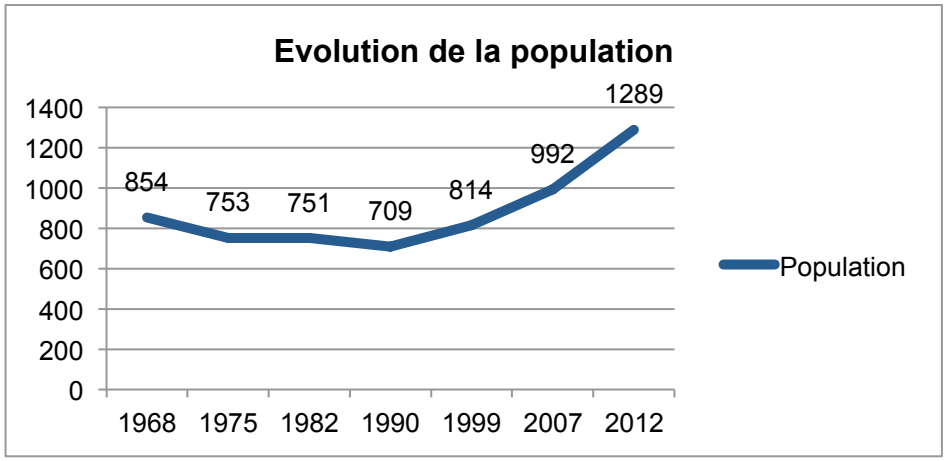
	Densi-té	Variation annuelle de la population	Variation annuelle de la population due au solde naturel	Variation annuelle de la population due au solde migratoire	0 à 19 ans	20 à 64 ans	65 et plus	Indice de jeunesse	Taille des ménages
France métropolitaine	115	0,62	0,40	0,22	23,2	57,5	19,3	1,02	2,3
Aude	59	1,20	-0,10	1,30	22,2	54,6	22,2	1,04	2,2
Bassin de vie de Castelnaudary	63.7	1,05	0,10	0,95	24,1	56,2	19,7	0,93	2,3
CC de la Piège-Lauragais-Malepère	33,6	1,40	-0.18	1,58	24,9	53,7	21,4	0,88	2,3
Pexiora	**97,9**	**3,60**	**0,88**	**2,72**	**31,0**	**54,3**	**14,7**	1,56	**2,6**

Les chiffres clés sont donnés pour l'année 2012, la variation annuelle de la population est exprimée sur la période 1999 à 2012
La densité est exprimée en nombre d'habitants par km²
Le classement par âge est exprimé en pourcentage
L'indice de jeunesse exprime la différence entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

Carte 4 : Taux d'évolution annuel moyen de la population municipale - SCOT du Pays Lauragais 2012



Graphique 2 : Evolution du nombre d'habitants - INSEE RP 2012 - UrbaDoc 2016



Le pays Lauragais, situé au carrefour des départements de la Haute-Garonne, du Tarn et de l'Aude, est directement soumis à l'attractivité des aires urbaines de Toulouse et Carcassonne.
Lié à la problématique de l'étalement urbain que connaît l'agglomération toulousaine, le territoire est soumis à des pressions démographiques.
De fait, le pays Lauragais peut être assimilé à un territoire tampon, organisé autour de la commune de Castelnaudary, définie comme centralité sectorielle au sein du SCOT. La ville assure un rôle structurant pour l'ensemble des communes alentours. En effet, les équipements qu'elle propose favorisent l'installation de populations nouvelles au sein de ces-mêmes communes, dont Pexiora fait partie.

Tableau 2 : Comparaison des évolutions de population avec les communes proches – INSEE RP 2012

	Population en 1999 (dnbt)	Population en 2012 (princ)	Evolution 1999/2012	Taux de variation annuel
Bram	2969	3401	432	1,05
Castelnaudary	10851	11748	897	0,61
Fanjeaux	770	785	15	0,15
Pexiora	814	1289	475	3,60

LA DEMOGRAPHIE[8]

Le SCOT prévoir sur son territoire une forte dynamique démographique. A L'horizon 2030, la population du SCOT s'élèverait à 135 000 habitants, soit 47 000 habitant supplémentaires entre 2007 et 2030.

1. Une population en très forte augmentation

La position géographique de Pexiora en fait une commune attractive. En effet, à mi-chemin entre Castelnaudary et de Bram, Pexiora se trouve à moins de 10 minutes de deux principaux pôles concentrant toutes les commodités.

1.1 Une accélération de la croissance démographique récente

Jusque dans les années 1990, Pexiora voit sa population diminuer. Cette diminution est stoppée nette autour des années 1990 avec une croissance qui permet, en à peine plus de 10 ans, de revenir au nombre d'habitants de 1968. Cette croissance démographique va ensuite s'accélérer entre 2007 et 2012, puisque la commune a gagné 300 habitants en 5 ans, pour atteindre 1289 habitants. Ce constat sera à mettre en lien, certes avec l'emploi, les équipements, la qualité de vie, mais aussi avec une potentielle volonté communale d'accueil de nouvelles populations.
L'évolution de la population entre 1999 et 2012 est donc particulièrement importante à Pexiora, puisque 475 personnes sont venues habiter la commune, alors qu'à Fanjeaux, commune de taille similaire en 1999, seuls 15 nouveaux habitants ont été recensés. Si la comparaison se fait avec les deux communes proches et qui concentrent les équipements, Castelnaudary et Bram, le taux de variation annuel est bien inférieur à celui de Pexiora. On peut d'ailleurs constater que la commune de Castelnaudary, commune la plus importante à l'échelle du SCOT, seule commune de la catégorie centralité sectorielle, un taux de variation annuel moins élevé que celui de Bram, commune moins importante, classée comme pôle d'équilibre et pôle économique structurant. Les nouveaux arrivants ne s'attachent pas à habiter une commune proposant des équipements structurants.

1.2 Une variation annuelle de population positive due au solde migratoire, mais aussi à un bon solde naturel

La variation annuelle de population entre 1999 et 2012 est par conséquent très élevée. Elle est 2,5 fois supérieure à celle de la Communauté de Communes et à celle de l'Aude, et plus de trois fois supérieure à tous les autres niveaux de comparaison, qu'ils soient nationaux ou du bassin de vie. Cette variation est le reflet d'une population qui est en constante augmentation depuis 25 ans.
Cette variation annuelle de la population est le fruit d'une part d'un solde migratoire très élevé, bien supérieur à toutes les autres échelles de territoire, mais aussi à un solde naturel positif. Le solde naturel est rarement positif dans les communes de moins de 1500 habitants, il est d'ailleurs bien plus faible au niveau national, et même nul pour l'Aude. Pexiora fait donc figure d'exception, avec une variation annuelle due au solde naturel de 0,88.

2. Une population particulièrement jeune…

Le solde naturel de population fait état d'une population qui se renouvelle et qui augmente grâce à une population jeune en âge d'avoir des enfants. Ainsi, si la classe d'âge des 20-64 ans est équivalente à celle de la Communauté de Communes et au bassin de vie, les jeunes de moins de 20 ans sont 31% contre 25% sur la Communauté de Communes. Les plus de 65 ans sont quant à eux très peu nombreux puisqu'ils ne représentent que 14,7% de la population.
Si on regarde plus précisément l'évolution de la population en fonction de l'âge[a], on constate que simultanément, les catégories 0-14 ans et les catégories 30-44 ans ont plus que doublé. De nombreux jeunes ménages sont donc venus s'installer à Pexiora avec leurs enfants ou pour fonder une famille. Toutes les classes d'âge ont vu leur nombre augmenter sur cette période, mais dans de bien moins grandes proportions pour les plus de 60 ans.

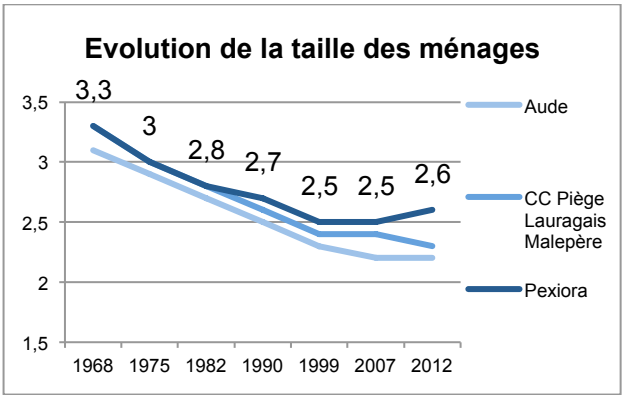
3. … qui va de paire avec une taille des ménages qui augmente

Au niveau national, la taille des ménages a tendance à diminuer. Cette diminution est la conséquence d'une modification des modes de vie, décohabitations pour multiples raisons[b], mais aussi de l'allongement de la durée de vie qui fait que les personnes âgées vivent plus longtemps à deux, puis seules, tirant ainsi la moyenne vers 2 personnes par ménage. Toutefois depuis une dizaine d'années, au niveau national, la taille moyenne des ménages paraît se stabiliser autour de 2,3.

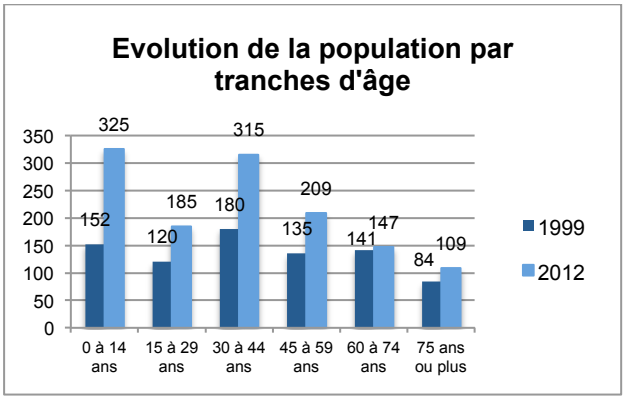
aCf Graphique 5 : Evolution dela population par tranche d'âge
b Les raisons de la décohabitation a évolué. Alors qu'il s'agissait avant essentiellement de jeunes quittant le foyer familial pour fonder leur propre famille ou partir faire leurs études, les séparations conjugales dues aux divorces ou pour mobilités professionnelles sont autant de cas fréquents de décohabitation.

TABLEAU DE BORD

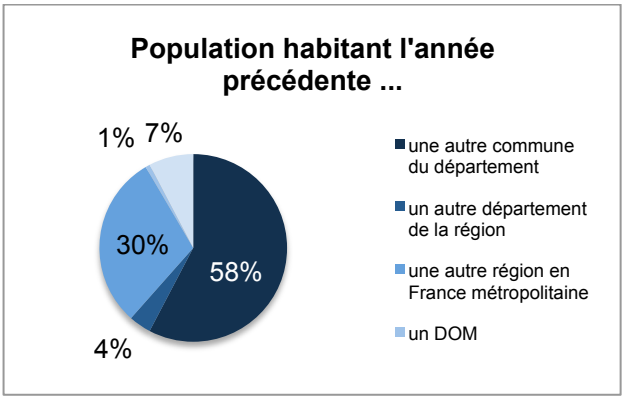
Graphique 3 : Comparaison de l'évolution de la taille des ménages avec l'Aude - INSEE RP 2012



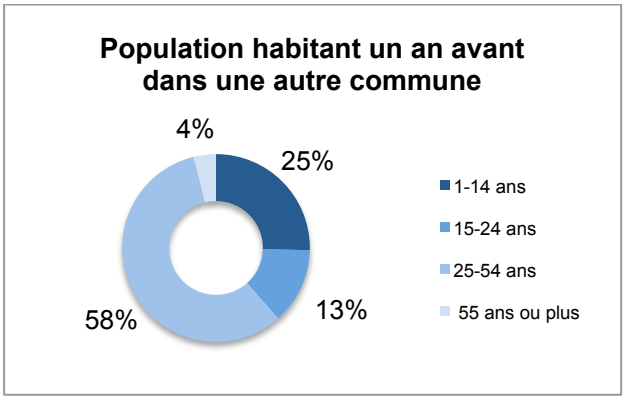
Graphique 4 : Evolution de la population par tranches d'âge – INSEE 2012



Graphique 5 : Lieu de résidence des habitants ne vivant pas sur la commune l'année précédente – INSEE 2012

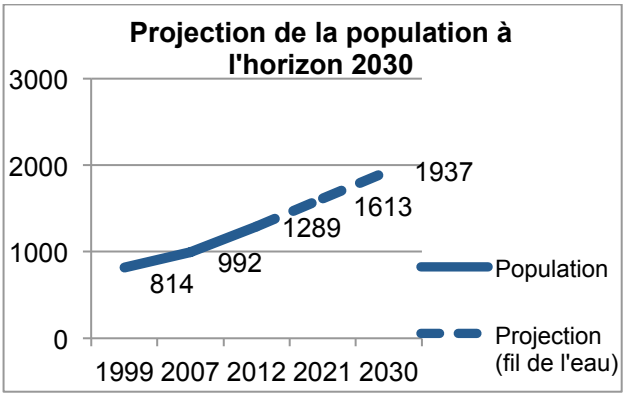


Graphique 6 : Population habitant l'année précédente dans une autre commune par tranches d'âge - INSEE RP 2012

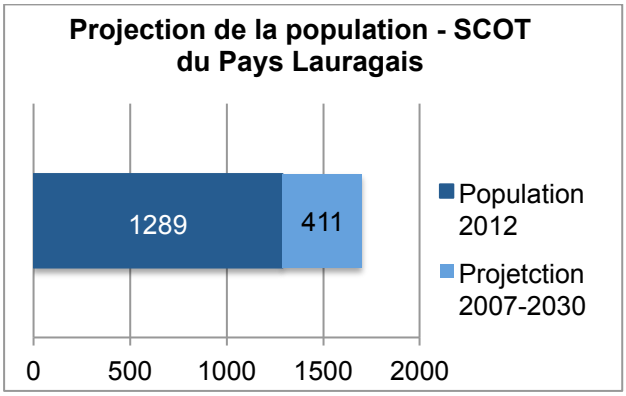


Graphique 7 : Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans – INSEE

Graphique 8 : Prospective au fil de l'eau de la population à l'horizon 2026 - INSEE RP 2012



Graphique 9 : Projection de la population à l'horizon 2030 - SCOT du Pays Lauragais - 2012



La taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes à Pexiora. Cette taille moyenne est importante est bien supérieure à celle des territoires dans lesquels elle s'inscrit, qui sont généralement de 2,3, comme au niveau national. La taille des ménages chutait depuis 1968 jusque dans les années 2000, puis a progressé entre 2007 et 2012, phénomène plutôt exceptionnel pour des communes rurales. Cette taille des ménages importante et qui a augmenté est la conséquence directe de l'arrivée de jeunes ménages avec enfants, et de la faible part des personnes les plus âgées.

4. Portrait des nouveaux arrivants

Pexiora a attiré de nombreux ménages ces dernières années. Entre 1999 et 2012, 475 nouveaux habitants ont été accueillis sur la commune. Pour la seule année 2012, 134 personnes ont été recensées comme n'habitant pas la commune l'année précédente. Il est donc intéressant de qualifier cette nouvelle population.

4.1 Des nouveaux habitants provenant de communes proches

A 57%, les nouveaux arrivants en 2012 étaient des gens du département. Ce sont donc généralement des ménages qui cherchaient à s'installer à proximité de leur lieu de leur ancien lieu de résidences et qui ont trouvé l'opportunité sur la commune. 30% des nouveaux habitants viennent, néanmoins, d'une autre région. Il s'agit dans ce cas plutôt de migrations liées à l'emploi, des personnes ayant trouvé un emploi dans la zone ou des personnes travaillant sur l'agglomération toulousaine. La proximité de la région Midi-Pyrénées, à environ 30 km, peut aussi être la raison de cette arrivée importante de population d'une autre région.

4.2 Une population en âge de travailler et d'avoir des enfants

Sur les 134 nouveaux habitants de Pexiora en 2012, 58% ont entre 25 et 54 ans. Cette arrivée de population est en âge de travailler, et il s'agit certainement d'une population qui vient s'installer à proximité du lieu de travail. Il s'agit également d'une population en âge d'avoir des enfants, ce qui explique l'arrivée importante de jeunes de mois de 25 ans. La part de 15-24 ans est quant à elle de 13%, il n'y a donc pas de crainte actuellement quant au renouvellement de la population.
La part de nouveaux arrivants de plus de 55 ans est très faible, l'augmentation du nombre de personnes de plus de 60 ans tient donc davantage à l'avancée en âge de la population en place qu'à l'attrait de personnes venant sur le territoire pour passer leur retraite.

5. Un nombre important d'employés et de retraités

Les habitants de Pexiora sont en majorité des « employés », des « retraités » et des « ouvriers ». Les retraités représentent ainsi 21% de la population. Le nombre d'employés et d'ouvriers est très important du fait des zones d'emploi proches. Vient ensuite la catégorie autre, qui correspond en grande partie aux étudiants, puis des professions intermédiaires. Les « agriculteurs exploitants » sont très peu nombreux sur la commune, les « artisans commerçants, chefs d'entreprise » et « les cadres, professions intellectuelles supérieures » sont également très peu représentés.

6. Prospective et enjeux

Pexiora est considéré comme une commune pôle du territoire. Ainsi, l'objectif d'accueil de logement que le SCOT prévoit est conséquent. La commune pourrait accueillir 411 supplémentaires d'ici à 2030. Cet objectif est en dessous de la prospective selon le fil de l'eau[a], puisque si on se base sur l'évolution qu'a connue la commune entre 1999 et 2012, 650 habitants pourraient venir s'installer à Pexiora.
Les moins de 45 ans représentant 64% de la population communale, la population devrait connaître une croissance naturelle, en plus de nouvelles populations pouvant venir s'installer à Pexiora dans de nouveaux logements.

a La prospective au fil de l'eau correspond à une évolution linéaire qui reprend strictement l'évolution qu'a connue la commune précédemment.

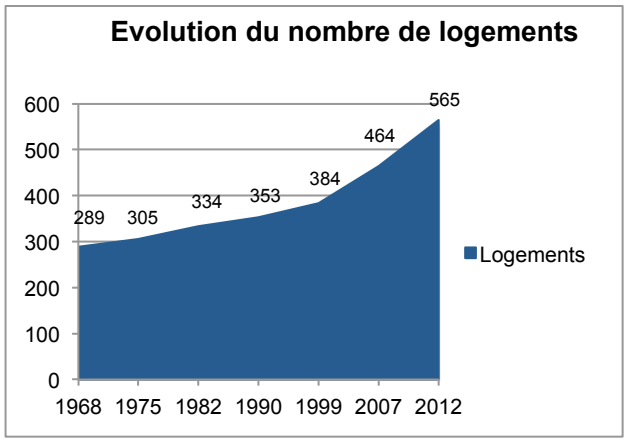
TABLEAU DE BORD

Tableau 3 : chiffres clés de l'habitat - INSEE RP 1999-2012

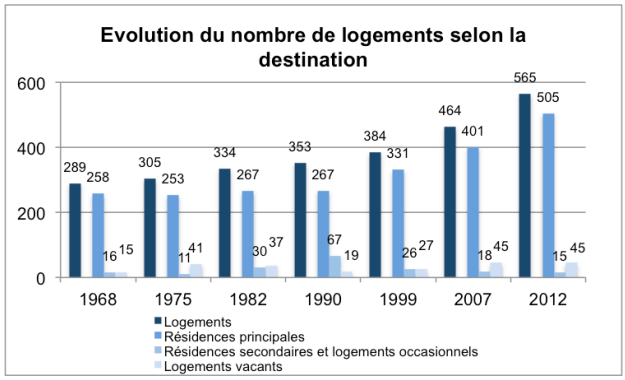
	Evolution du nombre de résidences principales	Pourcentage de résidences secondaires	Pourcentage de logements vacants	Pourcentage de propriétaires	Pourcentage de maisons	Pourcentage de T1 et T2	Médiane du revenu disponible par unité de consommation
France métropolitaine	+15.7%	9,5	7,5	57,8	55,9	18,2	19 786
Aude	+24.7%	25,8	8,3	63,2	71.8	11.5	17 231
Castelnaudary	+15%	1,8	9,5	45,9	61.5	17.7	17 003
Bram	+7.6%	2,1	11,9	65,8	86.5	3.8	17 671
Bassin de vie	+21,4%	5,0	9,0	51,8	78.5	10.1	nc
Communauté de communes	+26.0%	10,7	10,8	69,0	91,3	4.6	17 407
Pexiora	+53,4%	2,7	8	65,2	93,8	11,7	17 118

Les évolutions sont exprimées en % pour la période 1999-2012
Les pourcentages sont exprimés pour l'année 2012
Les parts de T1 et T2 sont uniquement exprimés pour les résidences principales
Unité de consommation : système de pondération en fonction du nombre d'enfants et d'adultes du ménage permettant de comparer les niveaux de vie des ménages.

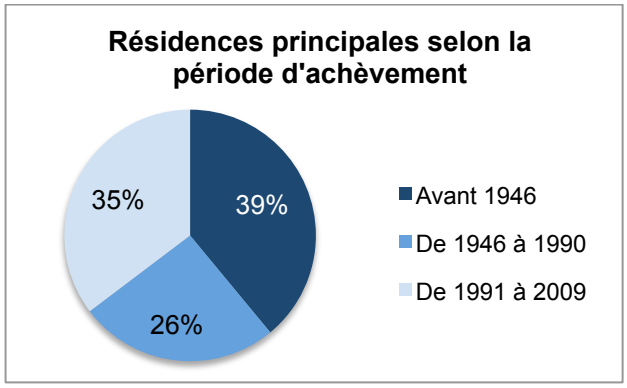
Graphique 10 : Evolution du nombre de logements - INSEE RP 2012



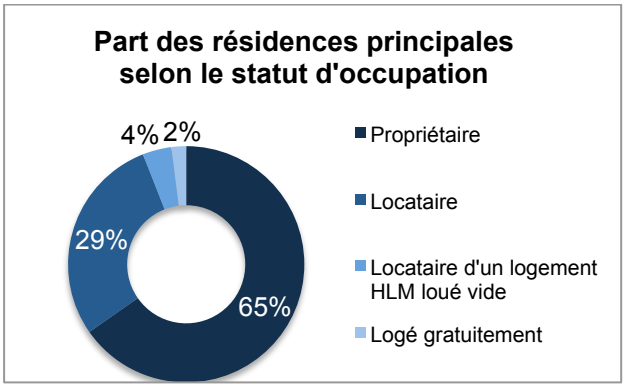
Graphique 11 : Evolution du nombre de logements selon la destination - INSEE RP 2012



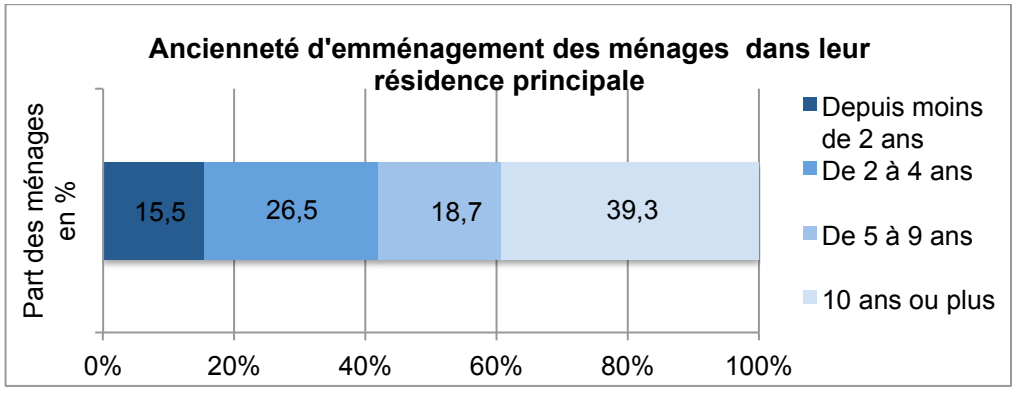
Graphique 12 : Résidences principales de 2012 selon la période d'achèvement - INSEE RP 2012



Graphique 13 : Part des résidences principales selon le statut d'occupation - INSEE RP 2012



Graphique 14 : Ancienneté d'emménagement des ménages dans leur résidence principale - INSEE RP 2012



EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT[a]

1. Un nombre de logements en constante augmentation

Le nombre de logements n'a cessé de croitre depuis 1968. Cette augmentation n'a pas toujours suivi le cours d'évolution de la population puisqu'entre 1968 et 1990, la population diminuait sur la commune. Ces dernières années[b] ont tout de même vu une plus forte dynamique de production se mettre en place, parallèlement à la forte croissance démographie. Sur la période 1999-2012, le gain de population a été de 475 personnes, dans le même temps, le nombre de logements supplémentaire a été de 181. Un logement a ainsi été construit pour 2,62 nouveau habitant, correspondant au nombre de personnes par ménage[c].Entre 1999 et 2012, l'évolution du nombre de résidences principales est exponentielle : elle est plus de deux fois supérieure à celle de l'Aude et du bassin de vie. Si la dynamique de production de logements existe aussi au niveau du bassin de vie et de l'intercommunalité, elle est beaucoup plus importante à Pexiora.

2. Une commune résidentielle

2.1 Une part de résidences principales très importante

89,4% des logements sont des résidences principales sur la commune. Ce taux très élevé fait état d'une commune qui vit à l'année, et qui est très peu touristique. Le taux de résidence secondaires est très faible, malgré la proximité de Carcassonne et le caractère rural de la commune. Il est 5 fois inférieur à celui de la Communauté de Commune, mais suit la dynamique présente sur les communes proches de Castelnaudary et de Bram bien que ces communes ont un caractère un caractère urbain bien plus marqué.

2.2 Un nombre de logements vacants en augmentation

À Pexiora le taux de logements vacants n'est pas alarmant si on le compare aux taux des échelles nationales, et par rapport aux autres territoires. Toutefois, le bourg ancien concentre ces logements vacants et ceci est fortement ressenti lorsqu'on le parcourt. Au vu de la pression foncière sur la commune, les maisons récentes doivent être rarement vacantes. Le nombre de logements construits avant 1946, composant le centre ancien et les écarts, est de 195, et le nombre de logements vacants est de 45. Mis en parallèle, ces deux chiffres laissent supposer que la part de logements vacants en centre bourg doit être très élevé.
Alors que le développement de logements a été très important dans les années récentes, permettant de proposer des logements répondant aux normes de confort, le centre ancien paraît aujourd'hui peu habité, laissant de nombreux logements avec un confort moindre vacants.

3. Une typologie des logements spécifique des milieux ruraux

3.1 Une part de logements individuels conséquente

À Pexiora, 93,8% des logements sont des logements individuels. Sur la communauté de communes, ce taux ne s'élève qu'à 91,3%, du fait de grandes communes telles que Castelnaudary qui concentrent les appartements. Pexiora, en tant que bourg rural, n'a que très peu de logements collectifs, y compris dans son centre ancien composé de maisons mitoyennes. Il est donc normal que la quasi-intégralité des logements soient des maisons. Cependant, il est nécessaire de noter que certaines personnes préfèrent vivre dans des logements collectifs, notamment éventuellement des personnes âgées, et qu'il est donc difficile à ces personnes de s'installer sur la commune. Les permis de construire déposés ne concernent également que des maisons individuelles.

3.2 Qui induit une dominance de grands logements

Avec environ 6% de logements collectifs, Pexiora ne dispose que de très peu de petits logements[d]. 11,7% des logements sont des logements de une ou deux pièces, correspondant au taux de logements collectifs auquel s'ajoute quelques petites maisons. Ces maisons sont certainement des maisons de ville. Ce taux de petits logements paraît faible, et ne permet pas à des personnes seules ou des jeunes de pouvoir s'installer aisément sur la commune. Toutefois, la part de petits logements est plus importante sur les communes voisines de Bram et surtout de Castelnaudary. Il n'y a donc pas de réelle carence dans la zone.

a La notion d'équilibre, introduite par le code de l'urbanisme renvoi à la répartition quantitative et qualitative des logements sur le territoire
b Depuis les années 2000
c A Pexiora, la taille des ménages est de 2,6 en 2012.
d Les petits logements sont des logements de type T1 et T2

TABLEAU DE BORD

Graphique 15 : Nombre de logements autorisés entre 2003 et 2013 - Données communales - UrbaDoc 2016

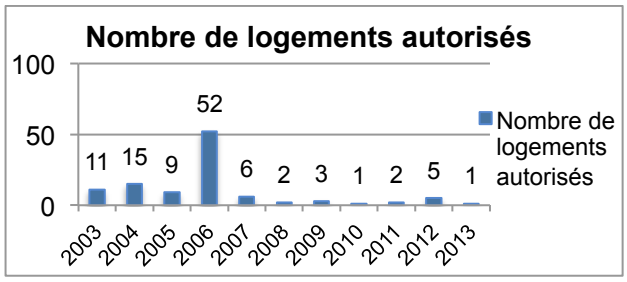
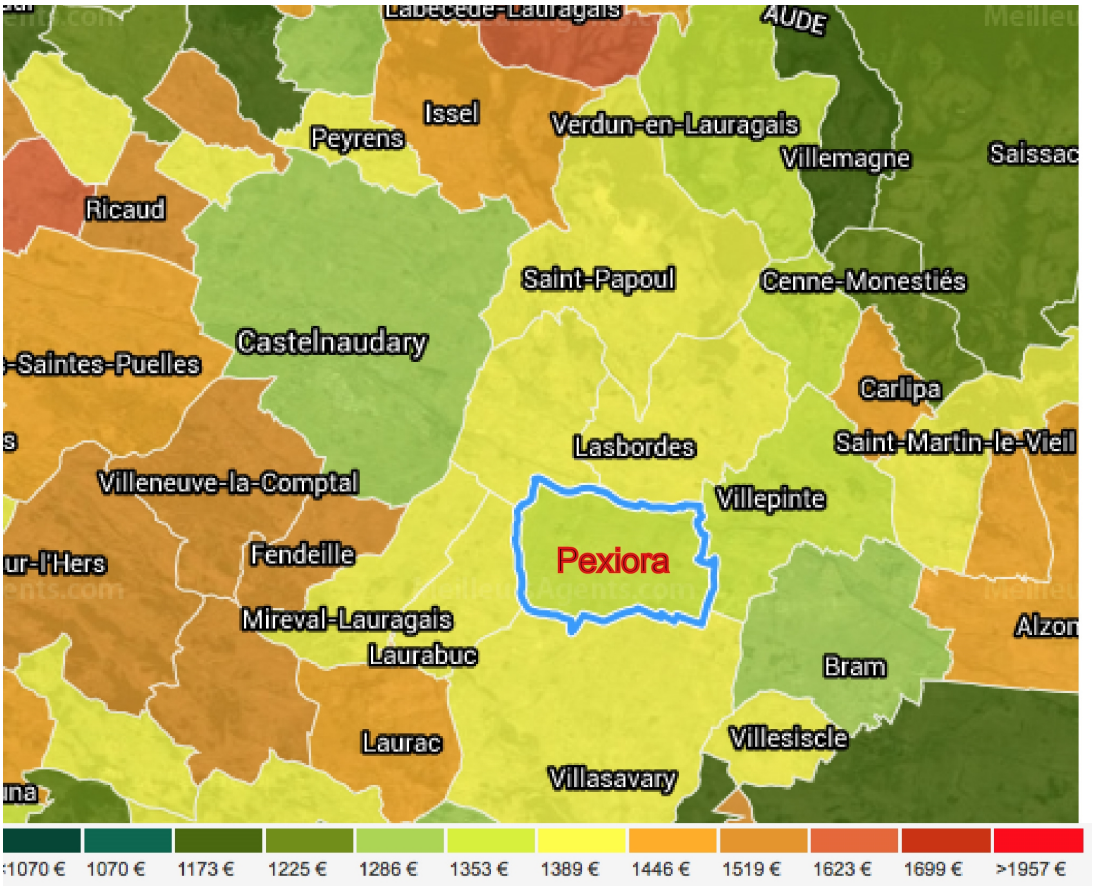


Tableau 4 : Comparaison des prix de l'immobilier dans les communes proches -Le Particulier.fr estimation au 1er janvier 2016 - UrbaDoc 2016

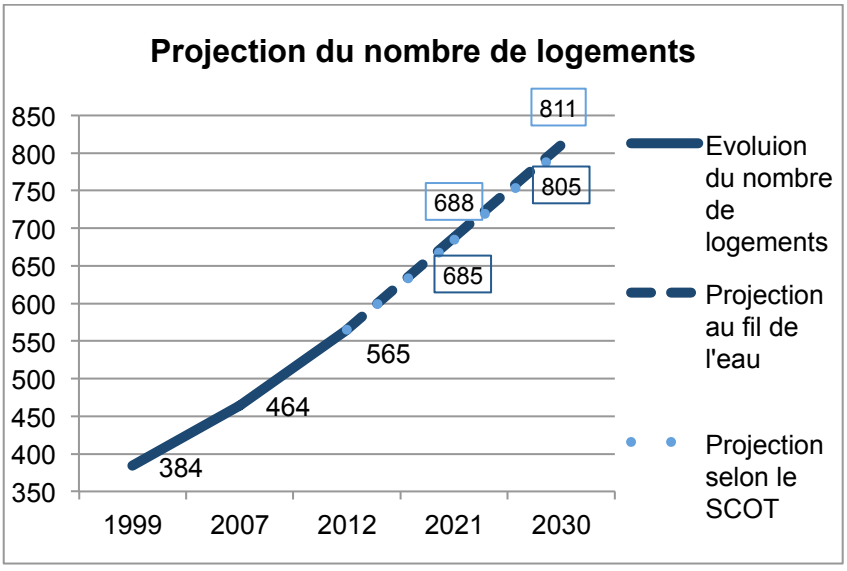
	Appartements			Maisons		
	Prix m2 bas	Prix m2 moyen	Prix m2 haut	Prix m2 bas	Prix m2 moyen	Prix m2 haut
Castelnaudary	644	1257	1630	706	1379	1787
Bram	477	945	1258	694	1375	1829
Pexiora				866	1367	2265
Fanjeaux				674	1192	1590
Brézilhac				1095	1217	1400

Ces données proviennent des bases de données communales

Illustration 1 : Prix de l'immobilier à Pexiora et dans les communes voisines - Le Particulier.fr estimation au 1er janvier 2016 - UrbaDoc 2016



Graphique 16 : Projection de la production de logements d'ici 2026 selon un schéma au fil de l'eau et selon les prévisions du SCOT – INSEE RP 2012 – SCOT Pays Lauragais - UrbaDoc



La projection de la production de logements est calculée selon un schéma au fil de l'eau qui prend en compte l'évolution de la taille des ménages et la remise sur le marché des logements vacants.
La projection selon le SCOT est proche de celle au fil de l'eau, c'est celui à prendre en compte dans le projet.

4. Des ménages propriétaires venant s'installer sur le long terme

4.1 Une part importante de propriétaires, reflet du prix de l'immobilier

Plus des 2/3 des ménages sont propriétaires de leur logement. La part de locataires reste donc importante puisqu'une personne sur trois est locataire. Cette part de logements locatifs est d'autant plus intéressante puisqu'elle signifie qu'il existe des logements individuels à la location et non uniquement des logements collectifs. Nombre de jeunes ménages peuvent donc s'installer sur la commune et bénéficier d'une maison individuelle sans forcément passer le pas de l'accession à la propriété, facilitant ainsi les parcours résidentiels. Le taux de propriétaires reste important sur la commune, il est donc à mettre en lien avec l'ancienneté d'emménagement mais aussi avec les prix de l'immobilier.

4.2 Des ménages qui s'installent sur la commune dans la durée

En immobilier, le turn-over dans les logements est estimé à 5 ans. A Pexiora, en 2012, près de 40% des ménages vivent sur le territoire depuis plus de 10 ans, et près de 20% depuis plus de 5 ans. Ces taux sont importants, surtout au vue de l'importance de la construction récente sur la commune, notamment sur l'année 2006. Ces ménages viennent construire leur vie sur la commune, il devient donc plus logique qu'ils accèdent à la propriété. Il s'agit aussi d'une population qui va davantage participer à la vie de la commune.

5. Des prix de l'immobilier plus élevés que sur les pôles proches

Le prix de l'immobilier à Pexiora est estimé à 1367€/m^2[a]. Le prix haut au m2 est de 2 265€ et le prix bas est de 866€. Il peut y avoir de très forts écarts selon les biens vendus, toutefois les logements restent à des prix abordables. Les prix de l'immobilier sont légèrement plus élevés que sur les communes proches, notamment sur les pôles de Castelnaudary et de Bram. Cette différence est plutôt surprenante étant donné que ces communes proposent davantage de services de proximité. De nombreuses raisons peuvent faire varier le prix d'un bien, la raison peut se trouver dans la qualité des prestations proposées. À Pexiora par exemple les biens sont pourvus généralement de grands jardins, et une part importante des maisons sont récentes, aussi les prix de l'immobilier ne sont fondés à Pexiora que sur les maisons alors que sur des communes qui ont un parc de logements collectifs le prix moyen prend en compte les deux typologies. Ainsi le prix moyen des maisons à Castelnaudary est estimé à 1379€, soit un peu supérieur à Pexiora.

6. Un nombre de logements autorisés conséquent jusqu'en 2006 du à la création de lotissements

Le nombre de logements autorisés a été très important au début des années 2000 avec en moyenne 10 permis de construire, puis avec un pic en 2006 de 52 logements. A partir de 2006, le nombre de logements autorisés chute et reste autour de 2 à 3 logements par an. Cette évolution du nombre de permis de construire accordés correspond à l'ouverture de lotissements. Il y a eu sur la commune trois lotissements : le lotissement Levant I sur lequel les premiers permis déposés l'ont été en 2003, le lotissement Levant II qui a eu ses premiers permis en 2006 et la Résidence des Moulins avec un premier permis fin 2005. Les nombreux permis du début des années 2000 ont donc été déposés dans le cadre du premier lotissement, et le pic de 2006 est lié à la construction de maisons sur les deux autres lotissements.

7. Bilan et prospective

L'évolution du nombre de logements à Pexiora correspond à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire. La projection de l'évolution du nombre de logements prend en compte l'évolution de la taille des ménages, toutefois à Pexiora, cette taille des ménages devrait rester stable. Si la commune souhaite poursuivre son développement, elle peut donc se baser sur un rythme proche de celui actuel qui conduirait à produire 14 logements par an soit 140 logements en 10 ans. Dans les lotissements, les lots ont en majorité été bâtis, très peu sont encore disponibles. Le taux de logements vacants n'est pas élevé, même si il est préférable de prévoir des actions pour réhabiliter les logements du centre ancien qui paraissent dégradés[b] afin de les remettre sur le marché. Un objectif d'un logement tous les 2 ans pourrait être envisagé par la mairie. Le SCOT prévoit une augmentation de 240 logements entre 2012 et 2030. C'est sur cet objectif qu'il faudra s'appuyer pour envisager le projet communal.

a Estimation site prix-immobilier.leparticulier.fr au 1er janvier 2016. Ces estimations sont à prendre avec précaution, surtout sur les petites communes qui

b Différents types de procédures existent pour réhabiliter les centres anciens dégradés, notamment les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), portés par les communes ou intercommunalités, ou les Programmes d'Intérêt Général (PIG), souvent portés par le département.

TABLEAU DE BORD

Tableau 5 : Chiffres clés de l'économie - INSEE RP 2012-1999

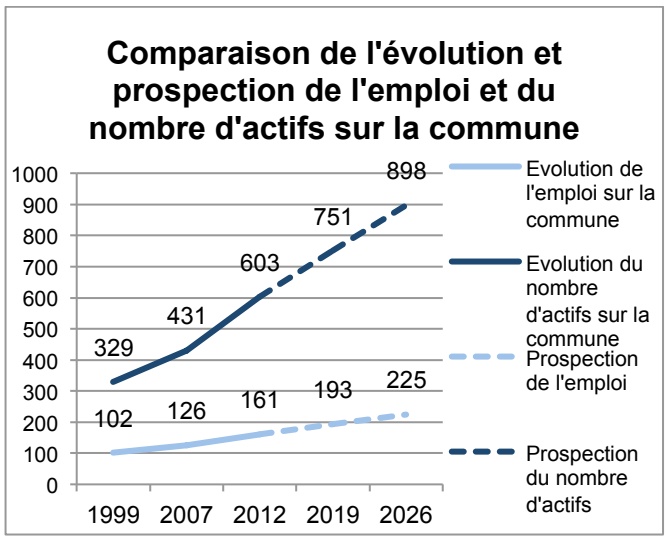
	Nombre d'emplois en 1999	Nombre d'emplois en 2012	Taux de variation du nombre d'emplois	Nombre d'actifs en 1999	Nombre d'actifs en 2012	Variation du nombre d'actifs	Taux de variation du nombre d'actifs	Indicateur de concentration en 2012	Ratio entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs
France métropolitaine	22774306	25771470	1,0	26432466	29655975	3223509	0,9	98,5	0,87
Aude	102273	124531	1,5	126771	153407	26636	1,5	96,8	0,81
Bassin de vie	8474	9504	0,9	9609	11063	1454	1,1	nc	0,86
Castelnaudary	6523	7187	0,7	4824	4913	89	0,1	178,3	1,46
Bram	1058	1502	2,7	1124	1341	217	1,4	133,3	1,12
Communauté de Communes	3332	3970	1,4	5172	6763	1591	2,1	67,8	0,59
Pexiora	**102**	**161**	**3,6**	**329**	**603**	**274**	**5**	**29,8**	**0,27**

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi et résidants dans la zone

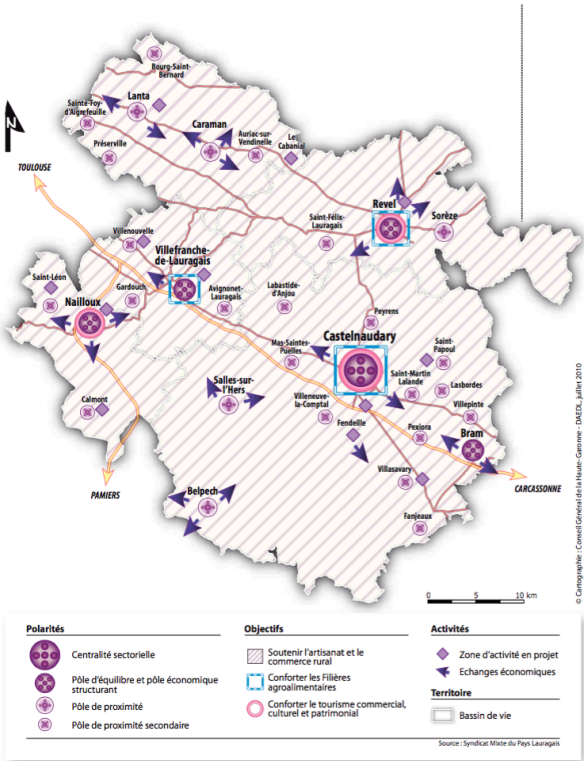
Tableau 6 : Chiffres clés des établissements à Pexiora - INSEE CLAP 2013

	Nombre d'établissements actifs au 31/12/2013	Part de l'agriculture	Part de l'industrie	Part de la construction	Part du commerce, des transports et des services	*Dont commerces*	Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale	Part des établissements de 1 à 9 salariés	Part des établissements de 10 salariés ou plus
France métropolitaine	6087638	6,5	5,2	10,2	64,5	16,1	13,6	24,4	6
Aude	40159	13,3	5,3	11,5	56,6	16,8	13,3	23,1	4,5
Bassin de vie	2411	14,8	8	10,3	52,7	15,8	14,1	7,5	7,5
Communauté de Communes	1561	24,9	7,6	11,4	43,6	12,4	12,5	21,5	3,7
Pexiora	**101**	**23,8**	**5,9**	**11,9**	**45,5**	**11,9**	**12,9**	**16,8**	**3**

Graphique 17 : Comparaison du nombre d'emplois et du nombre d'actifs et prospection à 10 ans- INSEE RP 2012



Carte 5 : Orientation du PADD en matière d'économie - PADD SCOT du Pays Lauragais 2012



ECONOMIE

1. Un nombre d'emploi qui augmente mais qui reste faible

1.1 Un nombre d'emploi qui a connu une forte augmentation

Entre 1999 et 2012, le nombre d'emplois a fortement augmenté passant de 102 à 161. Ce nombre d'emplois créé est important, et son taux de variation entre les deux périodes est bien supérieur aux autres échelles. La communauté de Communes a également connu une augmentation mais la variation est bien moins importante. Pour les deux communes proches, Bram a également connu une augmentation conséquente mais bien moindre qu'à Pexiora. L'emploi à Pexiora s'est ainsi considérablement développé, toutefois malgré cette augmentation, le nombre d'emplois reste toujours très faible.

1.2 Face à une population, et donc un nombre d'actifs, qui augmente plus vite

En effet, en 2012 alors que le nombre d'emplois s'élève à 161, le nombre d'actifs est lui de 603. En 1999, il y avait 1 emploi pour environ 3 personnes, en 2012, il y a un emploi pour presque 4 personnes. Le nombre d'emplois bien qu'ayant augmenté, la population a augmenté plus vite encore, notamment par l'arrivée de personnes en âge de travailler et donc d'actifs. La situation de la commune témoigne du processus de résidentialisation. Elle attire des populations qui travaillent notamment dans le secteur tertiaire[a]souvent en tant qu'employé, et qui ne peuvent trouver d'emploi adapté à leur besoin sur la commune.

2. Un indicateur de concentration d'emploi faible du en partie aux pôles à proximité

Aujourd'hui, les actifs viennent s'installer sur la commune pour la proximité des zones d'emploi de Castelnaudary et de Bram. L'indicateur de concentration est donc faible sur la commune, celui de la Communauté de Communes fait apparaître un nombre d'emplois insuffisant sur la zone comparé au nombre d'actifs. Toutefois les communes de Bram et de Castelnaudary ont un indicateur de concentration de l'emploi supérieur à 100, signifiant que le nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actifs. L'indicateur de concentration de Castelnaudary s'élève à 178,3 ce qui signifie que les communes à proximité profitent largement de ce bassin d'emploi.

3. Des établissements actifs principalement du domaine du commerce, transport et services

Sur les 101 établissements que compte Pexiora, 45,5% sont du domaine du « commerce, des transports et des services ce qui représente près de 50 établissements. Vient ensuite l'agriculture, qui représente près de 24% des entreprises. L'industrie est par contre très peu représentée sur la commune en comparaison avec le bassin de vie et la Communauté de Communes.
A Pexiora, les établissements sont généralement des petites structures n'employant pas de salariés, 3 établissements ont moins de 10 salariés, et seulement 1 a plus de 10 salariés ou plus.

4. Prise en compte du SCOT et prospective

Les filières économiques porteuses sur le territoire du SCOT sont la vocation agricole, agroalimentaire et les activités artisanales et touristiques. Le SCOT prévoit que sur les pôles économiques, l'accueil d'entreprises et d'activités soit structuré en proposant des zones de qualité. Des zones se trouveront sur les communes de Castelnaudary et de Bram, mais pas sur la commune de Pexiora qui n'est pas un pôle économique.
L'emploi peut continuer à se développer sur la commune de Pexiora. Si la croissance se poursuit sur le même rythme que celui actuel, le nombre d'emploi serait de 225 en 2026. L'évolution du nombre d'actifs dépend fortement du nombre d'installés sur la commune. Nous ne pouvons pas affirmer que l'évolution démographique soit aussi forte ce que ce qu'elle a été ces dernières années, il est donc possible que 'évolution du nombre d'actif soit moins importante que selon le schéma au fil de l'eau.
Le fait que l'activité économique est insuffisante sur la commune pour la population en place n'est pas un problème majeur puisque les emplois se trouvent à proximité. Aujourd'hui le raisonnement ne se fait plus à l'échelle communale mais à une échelle de territoire plus large.

a Cf partie démographie – catégories socio-professionnelles

TABLEAU DE BORD

Tableau 7 : Chiffres clés de l'économie agricole - AGRESTE 2000 2010

	1988	2000	2010
Exploitations agricoles ayant leurs siège sur la commune	31	20	15
Superficie agricole utilisée en hectare	1048	1266	1536
Superficie en terre labourable en hectare	1032	1261	1531
Superficie en cultures permanentes en hectare	12	4	0
Superficie toujours en herbe en hectare	s	0	0
Cheptel (UGTBA)	280	119	30

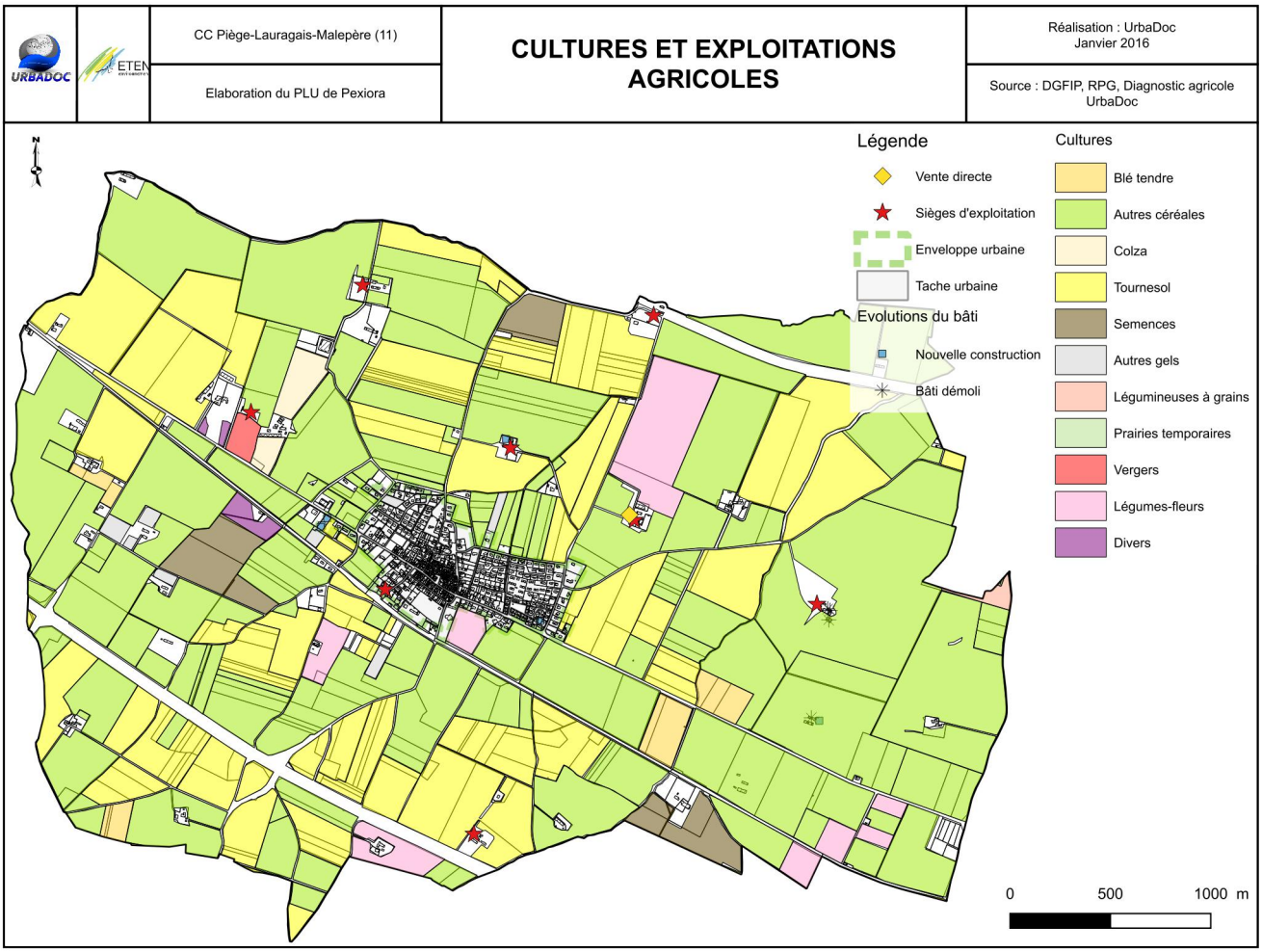
UGBTA - Unité Gros Bétail Tous Aliments : unité employée pour pouvoir comparer ou agréger des effectifs animaux d'espèce ou de catégories différentes

Tableau 8 : Emploi au sein des exploitation agricoles - AGRESTE 2000-2010

	Nombre de personnes		Unité de travail annuel	
	2000	2010	2000	2010
Chefs d'exploitation et coexploitants	22	22	13	10
Actifs ou aidants familiaux sur l'exploitation	7	secret statistique	2	secret statistique
Salarié permanent	6	secret statistique	5	secret statistique

L'unité de travail annuel (UTA) est l'équivalent du temps de travail d'une personne à temps complet pendant un an. Elle mesure un volume de travail

Carte 6 : Cultures et exploitations agricoles - RPG, diagnostic agricole UrbaDoc 2015



ECONOMIE AGRICOLE

1. Une agriculture dynamique qui se spécialise

L'espace agricole représente près de 60% du territoire national[a]. La France est le premier producteur agricole de l'Union Européenne. A Pexiora, sur les 1320 hectares que représente la commune, 1183,5 hectares[b] sont utilisés par l'activité agricole, soit 90%. Avec une une superficie agricole si importante, l'activité agricole domine par son potentiel économique mais aussi par sa capacité à structurer le territoire communal. Présente sur l'ensemble du territoire communal, l'agriculture a réussi à se maintenir et même à se développer. Bien que le nombre d'exploitations a diminué de moitié entre 1988 et 2010, la superficie agricole a quant à elle augmenté. Cette tendance se retrouve souvent sur les secteurs céréaliers comme Pexiora. La production à Pexiora est largement dominée par la production céréalière[c]. La production de semences et de légumineux est aussi représentée. Les cultures permanentes sont presque inexistantes. L'élevage a lui aussi presque disparu sur la commune passant de 280 unités gros bétails à 30. La culture s'est aussi spécialisée passant en 1988 d'une agriculture générale à une culture de céréales et oléoprotéagineux en 2010. Généralement à Pexiora, les agriculteurs travaillent plusieurs cultures en rotation, les parcelles ne reçoivent donc pas chaque année les mêmes semences.

Le paysage ouvert de plateau de Pexiora est ainsi façonné par ce découpage agricole et l'implantation de corps de ferme. L'enveloppe urbanisée, groupée au centre de la commune, est encerclée par les terres agricoles, les vues y sont ouvertes sur les paysages agricoles, surtout côté Nord. Les fractures dans les continuités agricoles sont nombreuses : la commune est traversée par l'autoroute A61, par la voie ferrée et par la route départementale RD33 qui ne permet pas le passage dans le centre bourg.

La commune a connu deux remembrements des terres agricoles qui ont permis de mieux organiser le territoire : un au moment de la construction de l'autoroute en 1979 qui a concerné les terres au Sud de la voie ferrée, et un en 1993 sur le reste du territoire au Nord de la voie ferrée. Ce deuxième remembrement a permis de créer des voies de dessertes extérieures afin que les engins agricoles n'aient pas besoin d'emprunter la départementale RD33, trop étroite dans le centre bourg.

2. Objectifs pour un maintien de l'activité agricole

Le Plan Local d'Urbanisme, pour sauvegarder les nombreux atouts de l'activité agricole doit :

- éviter de prélever des superficies trop importantes sur les secteurs de production à plus forte valeur ajoutée,
- préserver les terres irriguées
- tenir compte des zones d'épandage.

Par ailleurs, lorsqu'un prélèvement pour les besoins de l'urbanisation sur une exploitation agricole est effectué, il convient de veiller à la pérennité de l'exploitation en place ou de trouver des moyens de compensation pour en assurer le devenir. Enfin, un projet urbain qui privilégie l'exploitation urbaine dense de certains secteurs évite de grignoter les terres agricoles. Ce mode de production urbaine plus vertueux permet de maintenir les terres agricoles et de soutenir la pérennité de l'activité. Ainsi le développement de la commune se fait en harmonie avec les divers usages et pratiques du sol.

3. Prospective

Tant que les bassins d'activités voisins proposeront des emplois, avoir un emploi sur place ne sera pas un critère d'installation pour les nouveaux arrivants. Au contraire, les actifs privilégient le cadre de vie à la proximité immédiate domicile-travail. La loi ALUR prône le renforcement des pôles d'activités existants plutôt que l'ouverture à l'urbanisation de terrains à vocation d'activités dans les zones rurales. La préservation de l'environnement et le maintien de l'activité agricole sont à privilégier à Pexiora.

La commune se doit donc de préserver son secteur d'emplois principal, c'est-à-dire l'agriculture. Pour se développer, elle doit s'approprier une partie des actifs des pôles d'emplois voisins, notamment ceux qui sont en excédant d'emplois par rapport au nombre d'actifs. Ainsi, il n'est pas nécessaire de délimiter des secteurs dédiés à l'implantation d'activités. En effet, il semble plus judicieux de compter sur le développement économique à l'échelon du bassin de vie et même au-delà.

---

aSource : Agreste

b Cette superficie est calculée à partir du Recensement Parcellaire Graphique (RPG). Les données AGRESTE sont différentes et la superficie est supérieure à celle de la commune, le calcul comprenant les superficies cultivées sur les communes voisines des exploitations se trouvant sur Pexiora.

c La cartographie sur les cultures a été réalisée à partir du Recensement parcellaire graphique, trop d'agriculteurs n'étant pas présents lors de la réunion agricole. Certaines cultures ont changé depuis 2012.

TABLEAU DE BORD

Carte 7 : Eléments agricoles pouvant contraindre l'urbanisation ; Diagnostic agricole UrbaDoc 2015

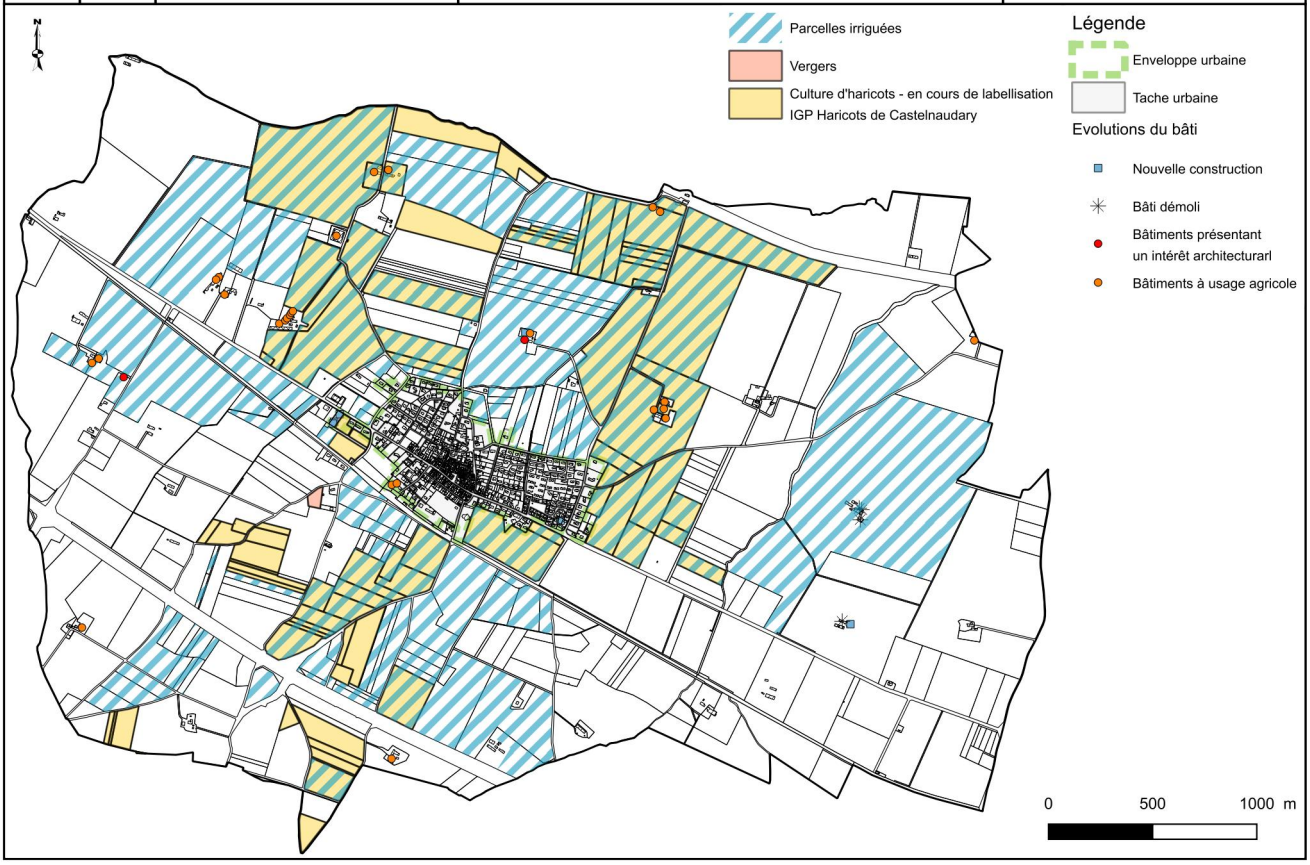
CC Piège-Lauragais-Malepère (11)

Elaboration du PLU de Pexiora

ELEMENTS AGRICOLES POUVANT CONTRAINDRE L'URBANISATION

Réalisation : UrbaDoc
Janvier 2016

Source : DGFIP, Diagnostic agricole UrbaDoc



4. Consommation de terres agricoles

La consommation de terres agricoles a relativement été épargnée sur la commune. Malgré la construction importante sur la commune, la superficie agricole a augmenté. L'ouverture de terrains à l'urbanisation ces dernières années s'est faite de manière organisée en continuité du bourg existant, surtout sur la partie Nord et Est de la commune. Ainsi, les parcelles urbanisées sont des parcelles en frange de secteurs cultivés, n'entravant pas le travail de la terre. Le long de l'entrée Ouest, quelques maisons se sont construites un peu plus à l'écart créant des ruptures dans les continuités agricoles. Les parcelles consommées étaient en partie des parcelles gelées ou des parcelles céréalières.

5. Eléments agricoles à prendre en compte dans le PLU

Pour les établissements qui ne sont pas classés, mais néanmoins susceptibles de générer des nuisances (sonores, olfactives, dangers...), il est souhaitable de ne pas augmenter la population exposée. En particulier, les installations d'élevages [a] sont caractérisées par des distances d'éloignement minimales, en particulier vis-à-vis des habitations occupées par des tiers. Le Code Rural, dans l'article L111-3 a introduit une notion de réciprocité entre ces bâtiments agricoles et les immeubles occupés par des tiers. De fait, une zone réglementaire d'inconstructibilité de 50 mètres autour des bâtiments d'élevage – instaurée par le Règlement Sanitaire Départemental – permet d'éviter d'exposer des populations aux nuisances. De plus, un périmètre de précaution de 100 mètres est instauré autour de ces bâtiments afin de réduire les risques d'exposer des habitations aux nuisances de l'exploitation.
A Pexiora, l'élevage n'est pas une activité importante[b].
Les parcelles irriguées sont à préserver en priorité puisque la mise en place du réseau d'irrigation représente un coût important pour les agriculteurs. De ce fait, il faudra tenir en compte de la localisation des parcelles irriguées afin de définir une stratégie de développement cohérente avec les enjeux du milieu agricole. Certains sont reliés directement au Canal du Midi. Les parcelles irriguées à Pexiora sont très nombreuses, on peut considérer que presque toute la commune est irrigable[c]. De ce fait, la consommation de terres agricoles sera nécessairement de la terre irrigable.
Les parcelles recevant de l'épandage sont à prendre en compte également puisqu'il convient d'éviter d'ouvrir ces terres à l'urbanisation. Sur la commune, l'épandage n'est pas dans les pratiques. Seuls des engrais sont épandus.
A Pexiora, la production agricole ne fait actuellement pas l'objet d'une appellation protégée ou d'un label. Toutefois, une démarche est en cours pour que les haricots soient classés IGP[d] Haricots de Castenaudary. Pour la culture de haricot, il est préconisé de ne pas planter plusieurs années consécutives sur la même parcelle. L'enjeu ne tient donc pas réellement à la parcelle mais plus à l'exploitation. Généralement il s'agit d'exploitations importantes qui regroupent de nombreuses autres cultures céréalières et de légumineux.

6. Bilan du diagnostic agricole

L'activité agricole a évolué sur le territoire, notamment en ce qui concerne les exploitations qui sont moins nombreuses mais de plus en plus grandes. Les deux remembrements ont permis de mieux organiser les exploitations sur la commune et les circulations, ce qui contribue au bon fonctionnement de l'activité agricole, même si depuis 1993, les exploitations ont été amenées à évoluer géographiquement.
L'urbanisation a relativement bien été maitrisée sur le territoire ce qui a permis de consommer des terres agricoles en continuité du bourg existant et de limiter le morcellement de l'espace agricole. Les futurs aménagements devront prendre en compte les enjeux agricoles, et le développement devra se poursuivre en ce sens afin de concevoir un développement qui soit le plus harmonieux économiquement, agronomiquement et écologiquement.

a Arrêté du 7 février 2005
b La carte des éléments agricoles pouvant contraindre l'urbanisation est réalisée à partir du diagnostic agricole réalisé avec les agriculteurs présents le jour de la réunion. Les informations sur cette carte sont donc partielles.
c Certains agriculteurs n'irriguent pas leurs parcelles car elles sont trop petites, ou parce que la culture ne rend pas l'irrigation nécessaire. Certains agriculteurs n'étant pas présents lors de la réunion, seules les parcelles irriguées par les agriculteurs présents sont recensées.
d IGP : Inscription géographique protégée permet d'identifier un produit agricole dont la qualité, la réputation ou d'autres caractéristiques sont liées à son origine géographique.

TABLEAU DE BORD

Carte 8 :Orientation du PADD en matière d'équipement et services à la population - PADD SCOT du Pays Lauragais 2012

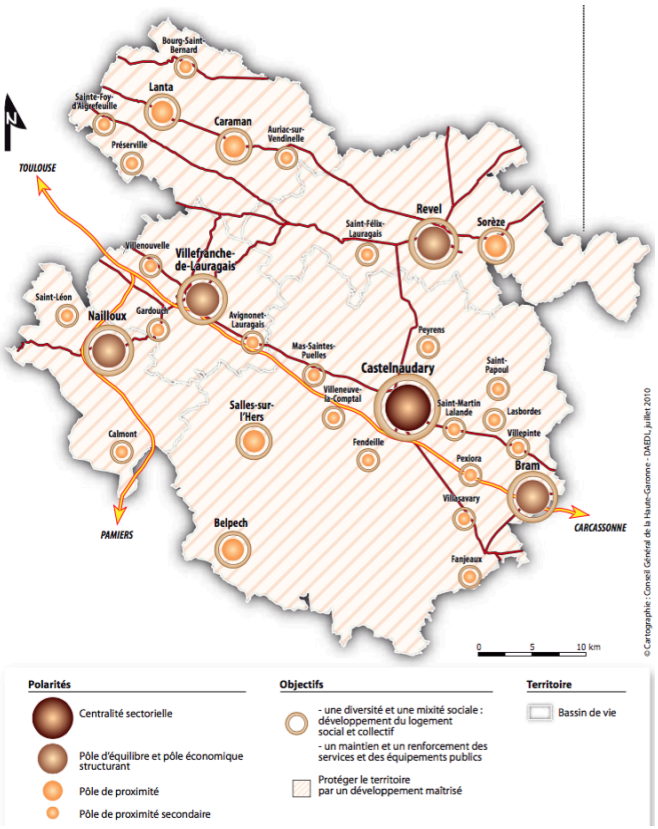
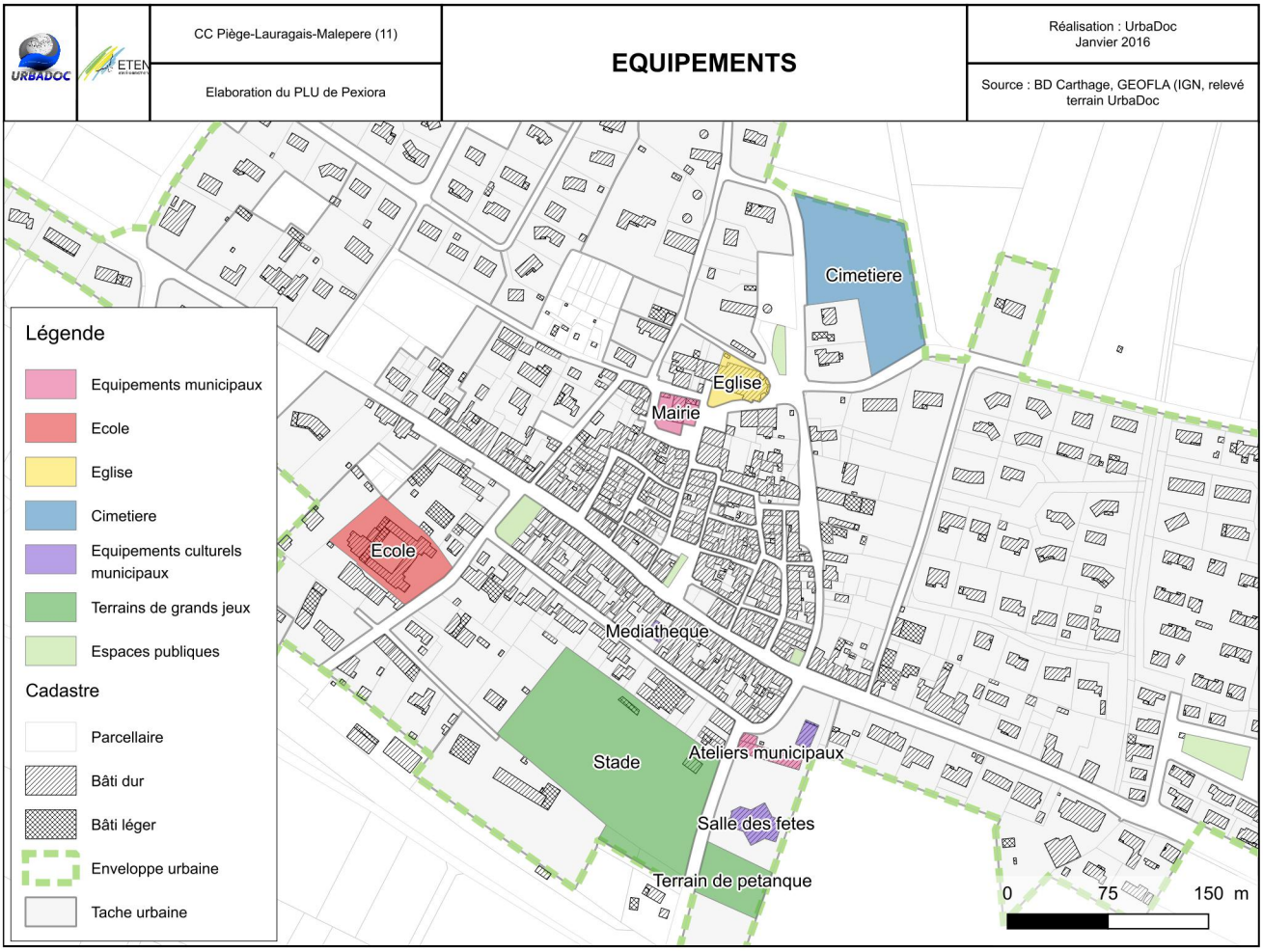


Illustration 2 : Photos de la mairie et de l'école - UrbaDoc 2016

Carte 9 : Localisation des équipements - UrbaDoc 2016



EQUIPEMENTS, SERVICES ET RESEAUX

1. Equipements publics

Pexiora est une commune qui a conservé les équipements, commerces et services d'une petite commune rurale, qu'elle était encore il y a peu. Les équipements sont peu nombreux, mais on retrouve les principaux équipements nécessaires au bon fonctionnement de la vie de la commune : une mairie, une église, un cimetière, une salle des fêtes. La gamme de services proposés est restreinte et fait état d'une dépendance accrue vis-à-vis des communes limitrophes.

1.1 La mairie et les ateliers municipaux

Située au Nord du centre ancien, la mairie se situe proche de l'église. Elle est accessible par des ruelles de centre bourg. Elle est accessible en voiture, mais les places de stationnement sont mal délimitées créant une certaine confusion[a]. Les ateliers municipaux sont eux installés au Sud du centre ancien, un peu plus à l'écart du bourg dense. La mairie est ouverte les lundi et vendredi matin et le mercredi toute la journée. Ces deux équipements ne semblent pas nécessiter d'extension.

1.2 Le cimetière

Situé en périphérie du bourg, à proximité de l'église, le cimetière ne dispose plus que de 25 places. Cependant, n'ayant pas de constructions sur sa frange Nord et Est, il peut être facile de créer une extension. La commune envisage de créer un nouveau cimetière, en continuité de l'existant sur les deux parcelles au Nord[b]. Il est nécessaire que de nouvelles constructions ne viennent pas contraindre d'éventuelles extensions du cimetière existant, notamment sur ces deux parcelles.

1.3 L'église

L'église se trouve à côté de la mairie au Nord du centre ancien. Elle a été construite au XIV^{ème} siècle. Cette église a été fortifiée au XVI^{ème} siècle. Elle n'est pas visible depuis les entrées de ville de la RD33, mais uniquement depuis le Nord de la commune, au Nord du lotissement.

1.4 Les équipements ludiques et sportifs

La commune dispose de plusieurs équipements liés aux loisirs :

- une médiathèque : Située dans le centre ancien, au sud de la RD33, elle dispose de deux places de stationnement et une pour personnes handicapées, et est aussi accessible par la RD33 via un passage piéton.
- Une salle des fêtes et une salle communale, de part et d'autre des ateliers municipaux. Elles sont très accessibles étant en périphérie du centre bourg, elles disposent de grands espaces de stationnement. Accolée à la mairie se trouve aussi une salle plus adaptée aux réunions.
- Un stade : Il s'agit d'un équipement d'envergure qui peut être divisé en plusieurs petits stades.
- Un terrain de pétanque, à l'arrière de la salle des fêtes.

Sur la commune se trouve également un centre équestre. S'il ne s'agit pas d'un équipement communal, il constitue un équipement sportif et de loisirs important pour la commune et polarisant.

2. Les équipements scolaires

La commune dispose d'une école municipale qui accueille uniquement les enfants de Pexiora. Les effectifs ont diminué en 2015 avec 145 enfants, mais on peut dire qu'en moyenne il y a 160 élèves dans cette école. Les niveaux sont découpés en 7 classes. L'école est suffisante à ce jour, une seul classe étant contrainte par sa taille et ne peut recevoir que 20 élèves. Au vu du nombre de jeunes ménages sur la commune, il est possible que le nombre d'élèves varie encore à la hausse.

Pour le collège, il existe deux collèges publics et un collège privé à Castelnaudary, ainsi qu'un collège public à Bram. Pour les lycées, il en existe sept à Castelnaudary.

3. Les associations

13 associations sont recensées sur la commune. Il s'agit majoritairement d'associations culturelles telles qu l'association des anciens combattants, de loisirs tel que le comité des fêtes ou « Tchatche et petits points », d'associations sportives ; MJC, ASP foot, ou liées à la scolarité. Ces associations disposent de salles en nombre suffisant, ainsi que du stade. Ces associations permettent à chacun de participer à la vie de la commune. Elles sont notamment intéressantes pour les familles qui ont des enfants pour les activités sportives et de loisirs.

a CF illustration photo de la mairie

b Sur les parcelles cadastrées AD 23 et une partie de la AD 21, ainsi qu'éventuellement sur la parcelle ZK 27

TABLEAU DE BORD

Tableau 9 : Effectifs scolaires de l'école de Pexiora

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre d'élèves	171	167	158	160	162	145

Carte 10 : Commerces et services - UrbaDoc 2016

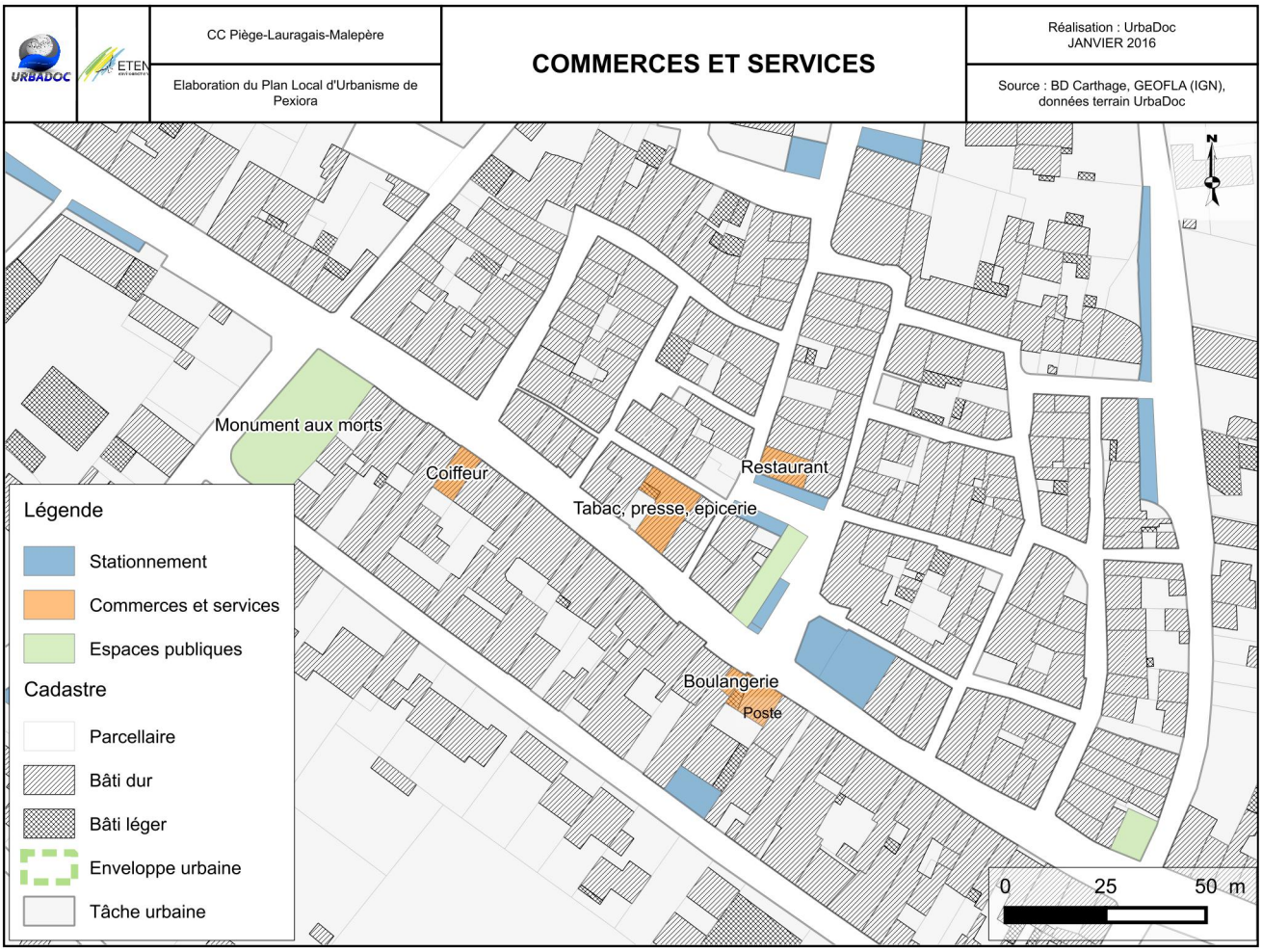
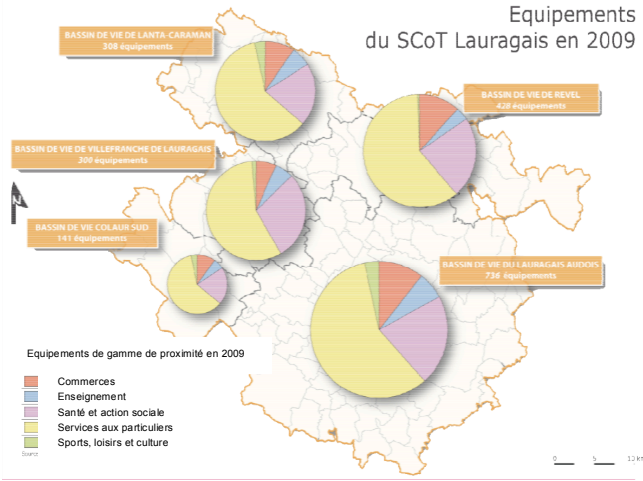
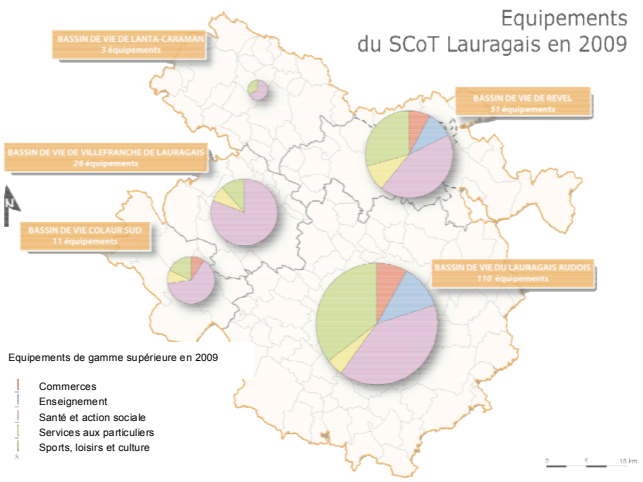


Illustration 3 : Equipements de gamme de proximité et de gamme supérieure - Diagnostic du SCOT du Pays Lauragais en 2009





4. Dépendance aux équipements des pôles voisins

Même si le niveau d'équipement de la commune est intéressant, les habitants de Pexiora sont dépendants des pôles d'équipements voisins, que ce soit pour l'offre médicale et paramédicale ou sportive. Les pôles de Bram et de Castelnaudary concentrent un grand nombre d'équipements permettant à la commune d'avoir à investir dans des équipements couteux. De fait, l'usage de l'automobile est nécessaire s'y rendre, mais la plupart des ménages de la commune se rendent quotidiennement hors de la commune pour se rendre sur leur lieu de travail.

5. Commerces et services

La logique des commerces pour la commune de Pexiora ne peut que se faire au niveau intercommunal, comme pour les équipements. La grande proximité des deux pôles que sont Castelnaudary et Bram et qui concentrent un grand nombre d'équipements, faitt que le développement de commerces est moins nécessaire sur la commune de Pexiora qui n'est pas isolée.

5.1 Commerces et service à Pexiora

A Pexiora, plusieurs commerces et services de première nécessité sont à disposition de la population, en plus des équipements communaux. On trouve ainsi un bureau de poste, une boulangerie, un coiffeur, un tabac-presse-épicerie et un restaurant. Les commerces de proximité sont concentrés le long de la voie principale qui travers la commune, la RD33. Des stationnements se trouvent à proximité, sur la place du réservoir. A ce niveau, la RD est étroite et les trottoirs ne sont parfois étroits, alors que la route est passante.
On peut également trouver des artisans[a] ; un maçon, un menuisier, un plâtrier-peintre, un plombier. Dans le domaine médical, seuls des infirmiers se trouvent sur la commune. Dans le domaine des loisirs la commune compte aussi un centre équestre.

5.2 Equipements de catégorie supérieure en nombre à proximité

Le diagnostic du SCOT fait état d'un bon niveau d'équipement du bassin de vie du « Lauragais Audois » [b] dont faisait partie Pexiora. Sur ce bassin de vie, les équipements sont concentrés à Castelnaudary, les habitants de Pexiora bénéficient donc pleinement de ces équipements. Le SCOT fait apparaître que le bassin de vie du Lauragais Audois dispose d'un très bon niveau d'équipements de gamme de proximité[c], notamment dans les domaines des services aux particuliers et du domaine de la santé et de l'action sociale. Pour les équipements de gamme supérieure, en 2009, le bassin de vie est très bien équipé dans le domaine de la santé et de l'action sociale et sans le domaine du sport, des loisirs et de la culture. Le fait que le bassin de vie Lauragais Audois soit bien fourni en équipements de gamme supérieure tient à la présence de la ville de Castelnaudary. On y trouve en effet des spécialités médicales comme un chirurgien dentiste, un ergothérapeute ou encore un établissement psychiatrique, des magasins d'électroménager, plusieurs supermarchés, et des équipements sportifs importants. La ville de Bram qui s'est fortement développée n'est pas négligeable.
+ Nombre de commmerces à Labastide et à Bram

a Données de la Base Permanente des équipements de l'INSEE 2012
b Les bassins de vie ont été redécoupés, c'est pourquoi aujourd'hui nous n'appartenons plus à ce bassin de vie.
c Les équipements, commerces et services se répartissent en trois catégories selon l'INSEE : la gamme de proximité pour les équipements les plus courants, la gamme intermédiaire pour les équipements que l'on trouve moins fréquemment, et la gamme supérieure don les équipements se trouvent essentiellement dans les pôles urbains.

TABLEAU DE BORD

Carte 11 : Réseau électrique – SYADEN – UrbaDoc Janvier 2016

CC Piège-Lauragais-Malepère (11)

Elaboration du PLU de Pexiroa

RESEAU ELECTRIQUE

Réalisation : UrbaDoc Janvier 2016

Source : DGFiP, SYADEN

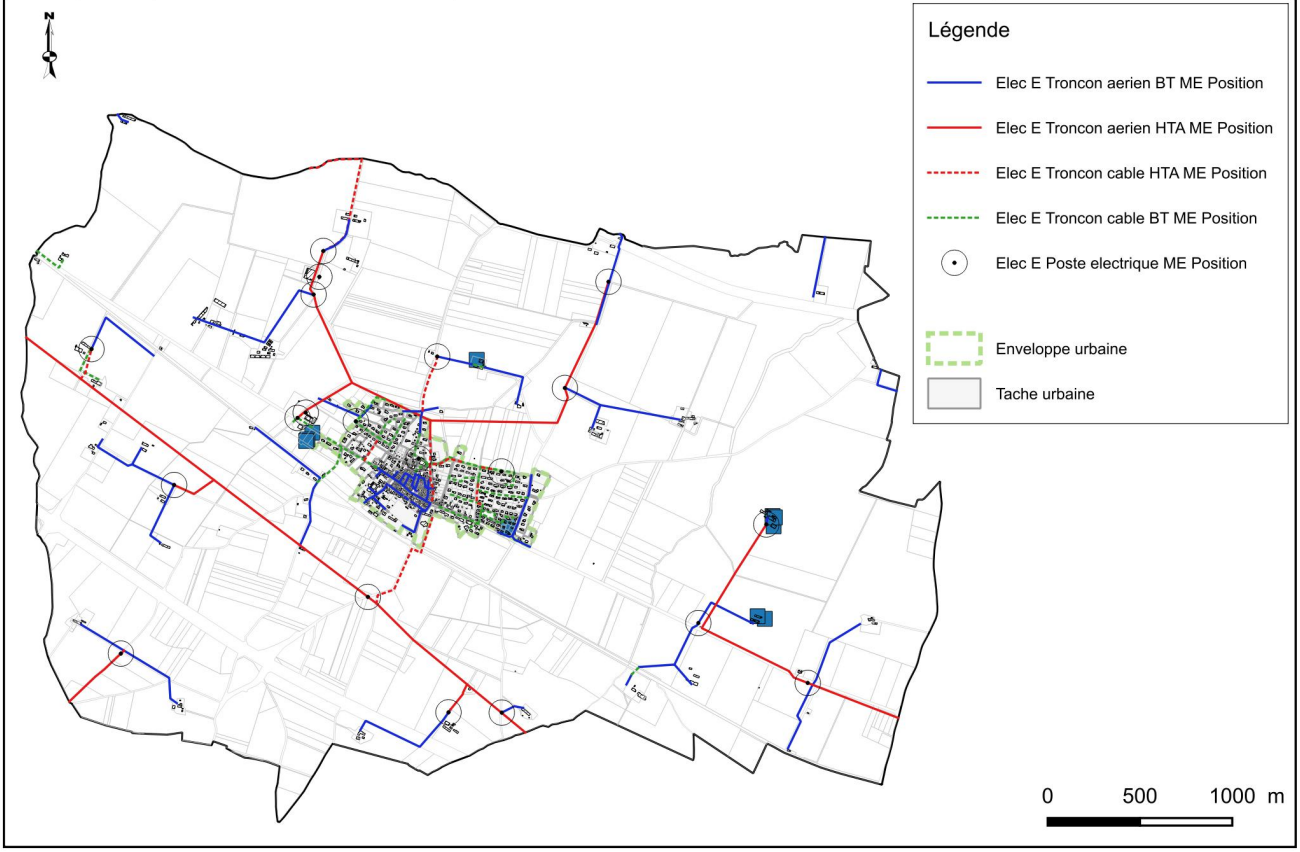


Illustration 4 : Aménagement numérique – DGFIP, Orange, Bouygues Telecom, SFR - UrbaDoc Janvier 2016

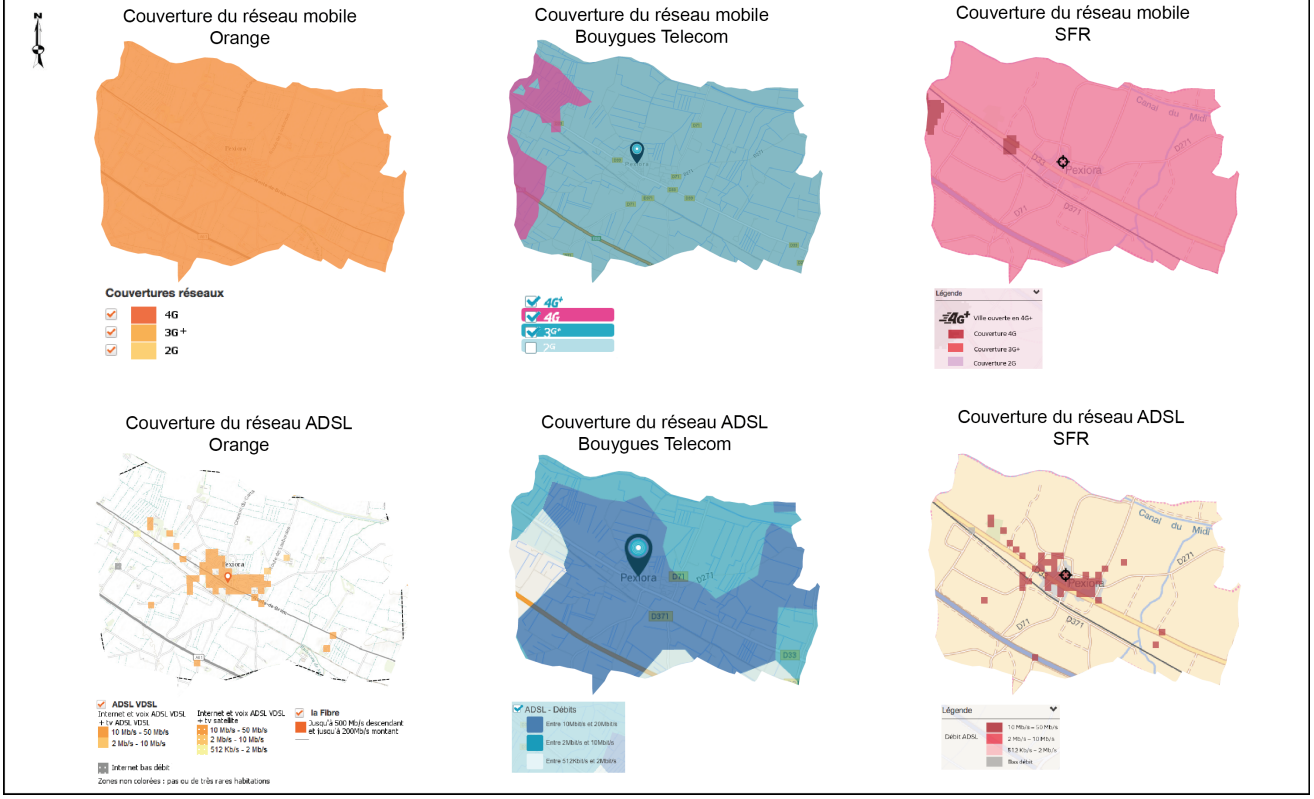
CC Piège-Lauragais-Malepère

Elaboration du PLU de Pexiora

AMENAGEMENT NUMERIQUE

Réalisation : UrbaDoc Janvier 2016

Source : DGFIP, Orange, Bouygues Telecom, SFR



6. Réseaux

Intensifier les formes urbaines, c'est avant tout optimiser le rapport entre l'urbanisation et l'offre en réseaux. En d'autres termes, il s'agit de privilégier l'urbanisation de secteurs proposant une desserte en réseaux pouvant accueillir de nouvelles constructions sans qu'il soit nécessaire de réaliser des travaux d'extension des principaux réseaux.

6.1 Le réseau électrique

Le réseau électrique est géré par le SYADEN, Syndicat Audois d'Energies, créé au 1er décembre 2000. Le SYADEN fournit de l'électricité à près de 400 000 habitants.
L'intégralité des secteurs habités de la commune sont desservis par le réseau électrique. Plusieurs réseaux haute tension parcourent le territoire, dont un traverse le territoire du Nord-Ouest au du Sud-Est, et fait la liaison avec les communes limitrophes. Cette ligne permet de desservir l'ensemble du bourg de Pexiora et les hameaux au Nord via un réseau haute tension enterré qui se poursuit par un réseau basse tension pour desservir les maisons. Au Sud-Ouest et au Sud-Est des petites entités sont raccordées par les lignes des communes voisines.

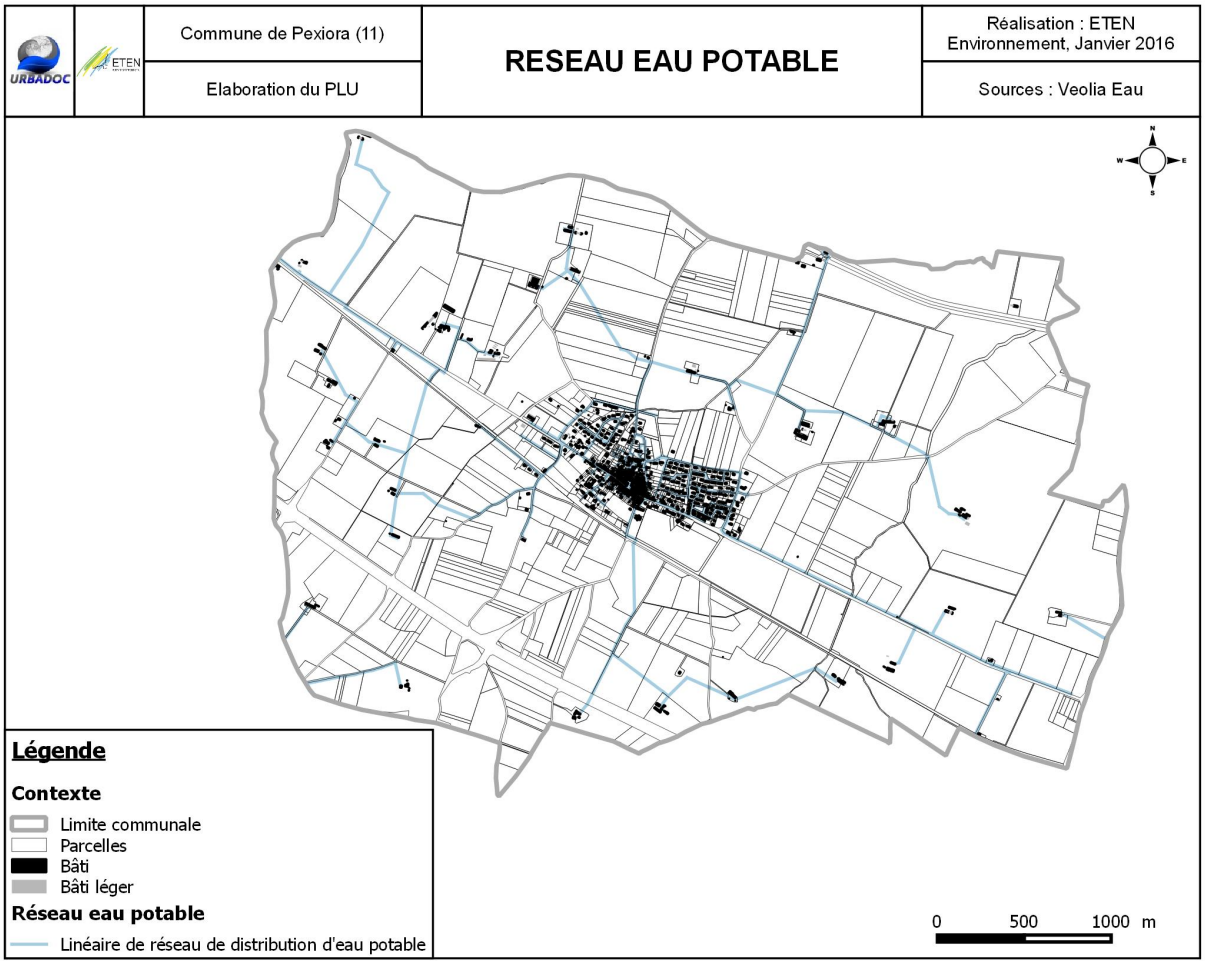
6.2 L'aménagement numérique

Pour venir habiter sur un territoire, il est de plus important pour les ménages de disposer d'une couverture numérique efficace. Ce réseau est encore plus important pour les entreprises qui ne peuvent se développer sans cette couverture, et ce dans tous les domaines aujourd'hui. De plus en plus d'exploitations agricoles utilisent elles aussi les technologies numériques.
Sur l'ensemble de la commune la desserte en réseau mobile est bonne. Le centre-bourg est bien desservi par l'ADSL. La fibre n'est pas encore présente, mais le réseau ADSL est suffisant pour un usage courant. Les principaux petits hameaux sont aussi reliés, mais il en reste qui n'ont pas accès à l'ADSL, notamment au nord du bourg.

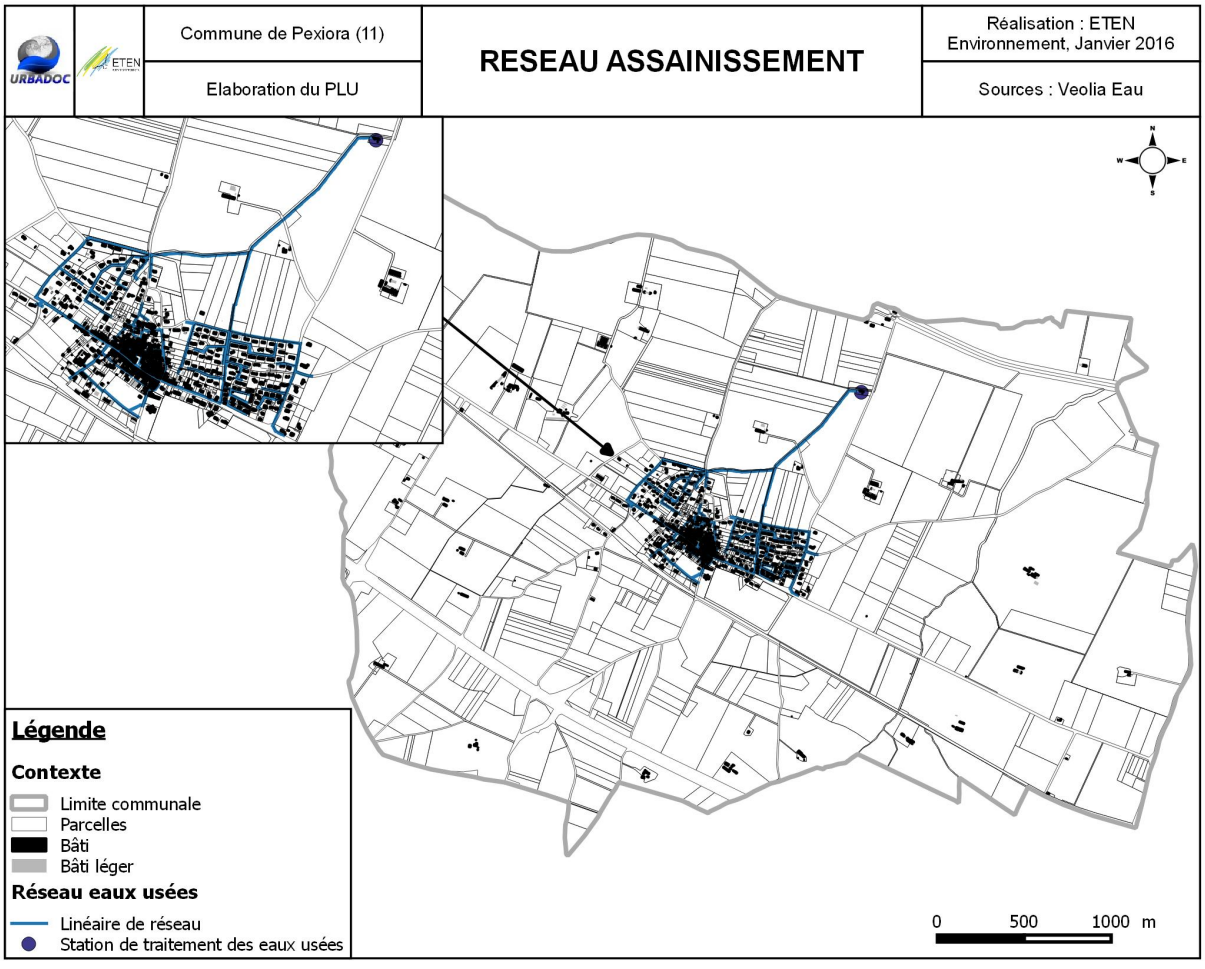
6.3 La collecte et le traitement des déchets

La collecte des déchets est réalisée par le SMICTOM Ouest Audois. La collecte a lieu une fois par semaine sur l'ensemble du territoire et deux fois sur le bourg principal. Les ménages disposent de caissettes pour la collecte du tri sélectif et de la possibilité de faire enlever les déchets biodégradables. Des points de collecte du verre sont situés à plusieurs endroits sur la commune.
Plusieurs déchetteries sont disponibles sur le territoire, les plus proches se situant à Castelnaudary, Villeneuve la Comptal et Bram.

Carte 12- Réseau de distribution d'eau potable, ETEN Environnement, Janvier 2016



Carte 13 - Réseau d'assainissement, ETEN Environnement, Janvier 2016



6.4 La distribution de l'eau potable

La distribution de l'eau potable est assurée par Veolia eau, en tant que délégataire de service public pour le compte de la Mairie.
La commune ne produit pas d'eau potable sur son territoire. Depuis la déconnexion des réservoirs communaux, l'eau potable est achetée directement au Syndicat Sud Oriental des Eaux de la Montagne Noire (SSOEMN) via une interconnexion au réservoir syndical de Lasbordes Saint-André.
Le SSOEMN assure l'alimentation en eau potable de 92 communes. L'eau vendue à la commune provient du barrage des Cammazes, situé sur le Sor. Produite par l'institution des Eaux de la Montagne Noire, celle-ci est traitée puis reminéralisée avant son acheminement, au vu de la nature granitique du milieu d'origine. Elle est alors stockée dans le réservoir syndical de Lasbordes-Saint-André avant de transiter dans le réseau de distribution de la commune.
En 2014, Veolia a mis en distribution 53 396 m^3 d'eau pour 43 266 m^3 consommé par les 651 abonnés.

Aucune zone urbanisable n'est limitée par les capacités du réseau au vu de son importante étendue. La densité linéaire d'abonnés[a] est de l'ordre de 24,6 abonnés au km.

Pexiora bénéficie d'un rendement de réseau de 81%, soit un bon rendement de réseau si l'on tient compte des seuils fixés par le décret 2012-97 du 27 janvier 2012. Densifier sur des secteurs existants permettrait d'améliorer davantage ce rendement par la réduction des pertes sur le réseau. En revanche, le rapport du délégataire de 2014 précise l'importance de prévoir un plan de renouvellement des canalisations anciennes du village et des canalisations en PVC collé sur le secteur La Souque-Le Mézéran.

6.5 L'assainissement

La compétence assainissement est divisée elle aussi en deux catégories, l'assainissement collectif géré en régie par la commune, délégué au fermier Veolia Eau, et l'assainissement non collectif transféré à la communauté de communes Piège-Lauragais-Malepère.
L'assainissement collectif[b] est assuré sur une partie de la commune via un raccordement sur la station de traitement des eaux communale. Cette station d'une capacité de 1 000 équivalents habitants (EH) épure les eaux de 460 abonnés soit 70% des abonnés que compte la commune. Le traitement en place est à boues activées permettant un rejet de bonne qualité dans le Tréboul.
D'après le dernier bilan annuel (novembre 2015), la station est à 79% de sa capacité hydraulique et 74% de sa capacité épuratoire (paramètre azote total Kjedalh).
Cette charge permet d'envisager encore le raccordement de 207 EH soit environ 70 habitations.

Sur le reste du territoire, les habitations sont assainies de façon autonome.
La communauté de commune a commencé le diagnostic de ces installations mais à ce jour, seulement 4 contrôles d'installation ont été réalisés, deux se sont avérés conformes et deux non conformes, dont un avec risque sanitaire.

Il conviendra, dans le cadre du PLU, de tenir compte du type d'assainissement qui pourra être proposé, de l'éventuelle multiplication des rejets et de l'impact que cela peut avoir sur la qualité des masses d'eau superficielles et souterraines (essentiellement celles proches du sol).

a Nombre d'abonnés par km de réseau hors branchement
b A ce jour, il n'existe pas de zonage d'assainissement

TABLEAU DE BORD

Carte 14 : Défense incendie ; DGFIP ; SDIS ; UrbaDoc 2016

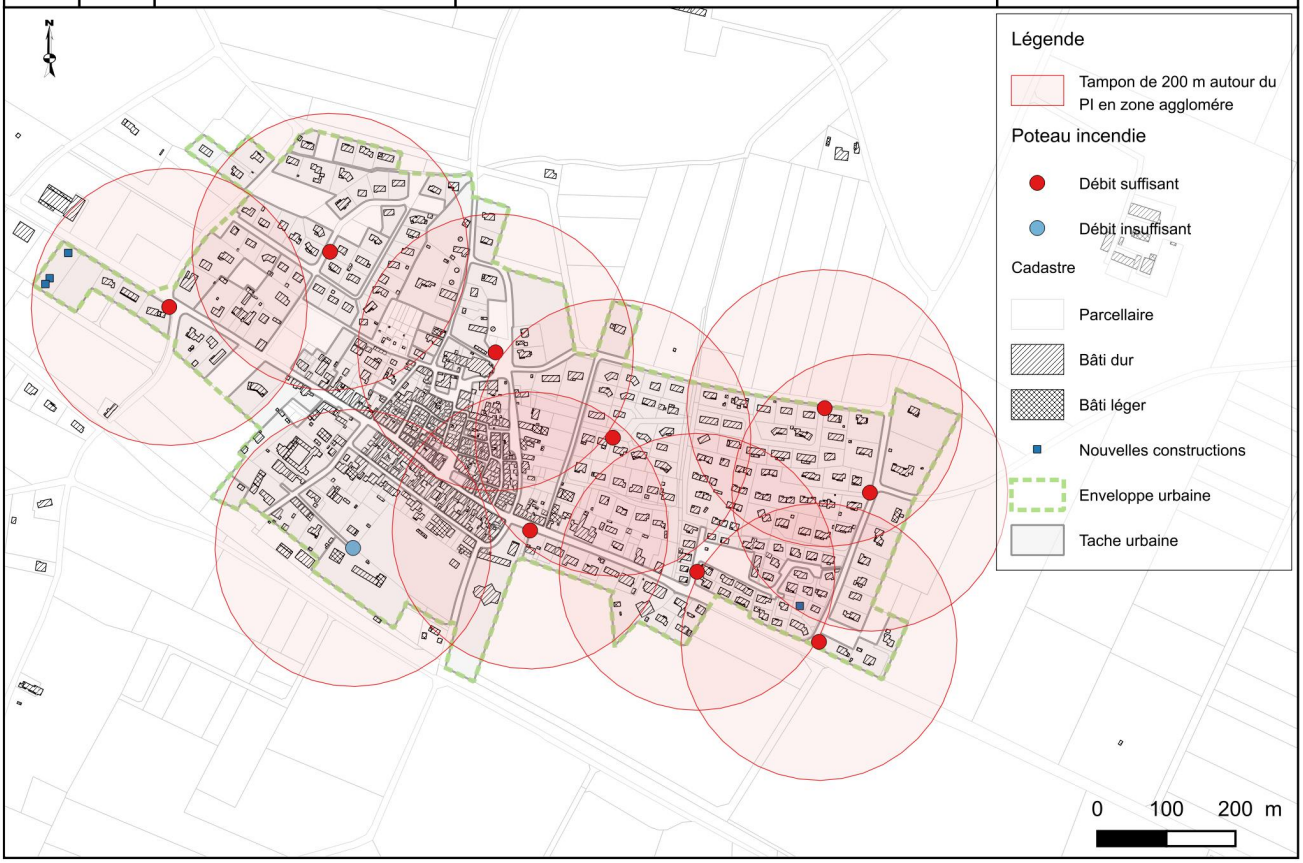
CC Piège Lauragais Malepère (11)

Elaboration du PLU de Pexiora

DEFENSE INCENDIE

Réalisation : UrbaDoc
Janvier 2016

Source : DGFiP, SDIS



6.6 La défense incendie

Il appartient aux autorités municipales et au maire en particulier de prévenir les incendies sur leur commune et de faciliter la lutte contre ce risque. Le Code Général des Collectivités Territoriales, article L.2212-2-5° prévoit que le maire, en tant qu'autorité de police, doit «prévenir par des précautions convenables, et faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents (...) tels que les incendies». L'article L1424-3 et 4 du même code permet au maire, dans l'exercice de ses pouvoirs de police ou pour exercer des actions de prévention des risques, de mettre en œuvre les moyens relevant des services d'incendie et de secours. Toute nouvelle zone ouverte à la construction devra être desservie par les dispositifs de défense incendie. Selon les règles nationales, un point d'eau est considéré comme un dispositif de défense incendie efficace s'il dispose d'un débit de 60 m^3 par heure pendant 2h, soit 120 m^3. La distance réglementaire de défense autour du point d'eau est de 200 mètres en zone urbaine et 400 mètres en zone rurale.

Le décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie apporte de nouvelles modifications à la réglementation. Le décret précise que « les règles d'implantation et de gestion des points d'eau servant à la défense contre l'incendie dans les communes suscitent des difficultés de mise en œuvre. Jusqu'alors, leur cadre juridique reposait sur les seuls pouvoirs de police générale des maires et sur d'anciennes circulaires. Le présent texte clarifie ces règles. La défense extérieure contre l'incendie communale n'est plus définie à partir de prescriptions nationales : les règles sont fixées, par arrêté préfectoral, au niveau départemental après concertations locales. Elles sont ensuite déclinées au niveau communal ou intercommunal. Ce dispositif précise les compétences des différents intervenants (maire, président d'établissement public de coopération intercommunale notamment) et les conditions de participation de tiers à ce service. Il met en place une approche réaliste, tenant compte des risques identifiés et des sujétions de terrain. Il ne détermine pas des capacités en eau mobilisées de façon homogène sur l'ensemble du territoire mais fixe une fourchette de ressources en eau devant être disponibles en fonction des risques. Il définit la notion de points d'eau incendie et les opérations de contrôle dont ils font l'objet **».**

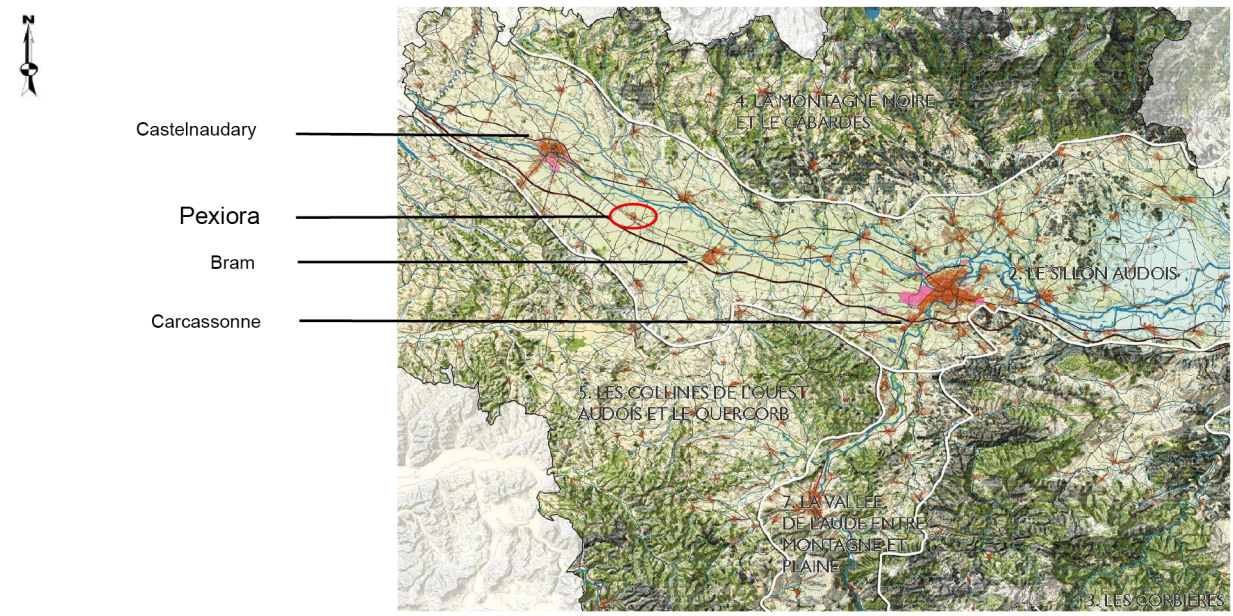
Sur le bourg de Pexiora, la quasi intégralité des habitations sont protégées par la défense incendie. Seul un secteur au sud au sein du bourg se trouve en périphérie du périmètre de 200 mètres. Une maison au Nord-Ouest se trouve en dehors du secteur, et des maisons en dehors de l'enveloppe urbaine à l'Ouest ne sont pas couvertes. 4 des poteaux incendie ont un débit insuffisant sur la commune dont 3 se trouvent sur le secteur ouest. Ce secteur de la commune est dons mal couvert par la défense incendie. Une autre borne se situe route de Villepinte.

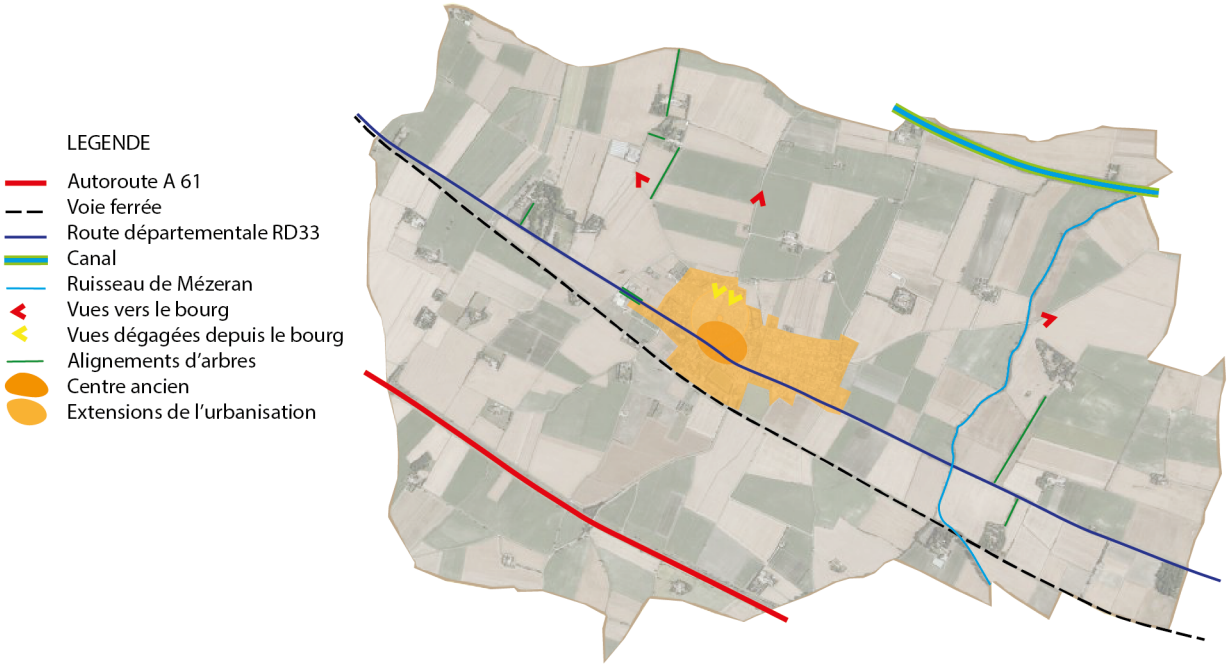
CHAPITRE III: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

TABLEAU DE BORD

Illustration 5 : Entités paysagères ; DREAL Midi Pyrénées ; Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais ; Géoportail – UrbaDoc 2015

URBADOC / ETEN	CC Piège-Lauragais-Malepère (11)	**ENTITES PAYSAGERES**	Réalisation : UrbaDoc Janvier 2016
	Elaboration du PLU de Pexiora		Sources : DREAL Languedoc-Roussillon ; Pays Lauragais ; Géoportail





Vue du village de Pexiora depuis le Nord-Ouest de la commune, surplombant légèrement le plateau agricole.

Vue depuis le bas du village vers le Nord. Paysage de plaine dessiné par le découpage agricole et les alignements d'arbres

AMENAGEMENT DE L'ESPACE

1. Les paysages, porteurs de l'identité locale

Elément essentiel du bien-être individuel et social et de la qualité de vie, le paysage contribue à l'épanouissement des êtres humains ainsi qu'à la consolidation de l'identité européenne. Il participe de manière importante à l'intérêt général, sur les plans culturel, écologique, environnemental et social et constitue une ressource favorable à l'activité économique. Sa protection et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun[a].

Le paysage, conséquence du site, de sa géologie et de l'occupation humaine qui en est faite est donc un héritage naturel et patrimonial qui est souvent un élément prépondérant du pouvoir d'attraction d'une commune. Le pays Lauragais a ainsi créé une charte architecturale et paysagère, pour valoriser l'identité paysagère et culturelle et la préserver dans le temps. Cette charte a l'ambition d'être un document de référence pour que l'aménagement du territoire se fasse de manière respectueuse et qualitative. Il est aujourd'hui nécessaire de la prendre en compte dans la mise en place du PLU de Pexiora.

1.1 Le Sillon Lauragais trait d'union entre plusieurs territoires[b]

L'aude est un territoire aux paysages très variés, avec de forts reliefs, tourné vers la méditerranée. Dans cet ensemble, Pexiora se situe dans le « Sillon Audois » entité paysagère qui est une ouverture entre méditerranée et l'Ouest, et une coupure entre la Montagne Noire qui achève le Massif Central et les Pyrénées. Le Sillon Lauragais est un vaste couloir de plaines, large d'environ 15 kilomètres et long d'une centaine de kilomètres. Cet axe est ainsi devenu l'épine dorsale du territoire du fait que de tous temps, il a permis de relier aisément l'atlantique à la méditerranée. Pexiora est donc situé sur un territoire de plaine ou de collines basses, avec très peu de relief. Ce territoire appartient aussi au Lauragais, l'agriculture y tient une place importante. Les plaines et collines du Lauragais sont également traversées par le Canal du Midi et par l'autoroute A61 et la Départementale RD33. Les villes et villages du Lauragais ne connaissent généralement pas de fort développement urbain, l'essentiel se concentrant à Castelnaudary.

1.2 Des paysages très ouverts à préserver, marqués par des éléments structurants

Pexiora possède ainsi un paysage très ouvert de plaines cultivées. Les points hauts sont rares sur la commune, il n'y a pas de réel point culminant, mais la ville ancienne reste légèrement surélevée. Les nouveaux quartiers au Nord de Pexiora dominent légèrement les terres cultivées. Les vues sont ainsi très ouvertes sur les champs de céréales qui sont presque exclusifs aujourd'hui, dégageant d'autant plus les vues sur l'horizon.

La commune est traversée par des éléments forts qui, produits par l'homme, font aujourd'hui partie du paysage de Pexiora. Ils sont des éléments de rupture : L'autoroute A61 vient détacher la partie Sud-Ouest de la commune, la voie ferrée et la RD33 créent une rupture en diagonale de la commune en passant par le centre-bourg et permettant sa desserte. Enfin le Canal du Midi entouré de ses majestueux alignements de platanes passe en bordure Nord-Est de la commune, et représente un élément valorisant. Le paysage apparaît comme découpé de manière géométrique par des lignes parallèles entre elles.

Dans ce vaste paysage de culture agricole intense, puisque la grande majorité des terres sont cultivées, les exploitations viennent ponctuer le territoire. Les larges parcelles agricoles ainsi que les corps de fermequi ponctuent le territoire dessinent le paysage de la commune. Les structures arborées ont également leur importance : la commune compte essentiellement des alignements de platanes le long des routes et le long d'allées privées, quelques rares petits boisements ponctuent le paysage ainsi que des petits bosquets le long des fossés ou dessinant le contour des parcelles.

Dans ce paysage très plat, les vues depuis le bourg sont très rares. Au Nord du bourg, derrière l'église, le haut du nouveau quartier est construit dans une légère pente. Les vues lointaines sont parfois possibles, mais l'étroitesse des rues et la végétation bloquent souvent les visibilités. Depuis l'ensemble du territoire Nord de la commune, les vues sont intéressantes sur la ville construite sur un léger vallon, avec le lotissement en premier plan. L'église est ainsi visible dominant le plateau, le château d'eau dénote à ses côtés.

a Source : Convention Européenne du Paysage

b Source : atlas.dreal-languedoc-roussillon.fr et charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais

TABLEAU DE BORD

Illustration 6 : Types de matériaux et architecture à Pexiora – UrbaDoc 2016

Carte 15 : Patrimoine remarquable - GEOFLA - BD Carthage - UrbaDoc 2015

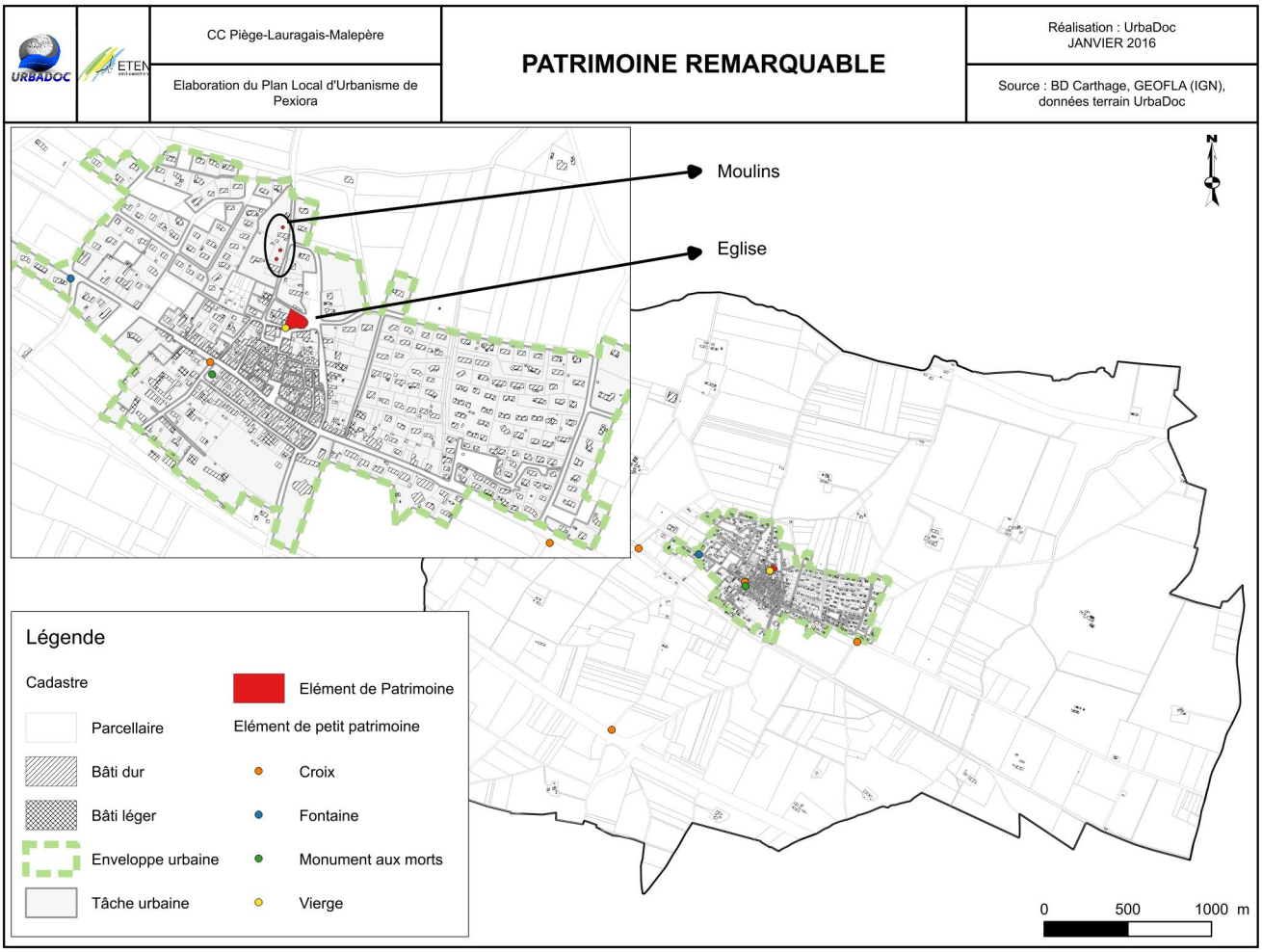


Illustration 7 moulins : Eglise de Pexiora et anciens moulins fariniers

2. Un patrimoine bâti typique

2.1 Patrimoine et petit patrimoine à Pexiora

Pexiora est une commune qui s'est construite dés le XI^{ème} siècle. L'histoire génère la diversité architecturale et patrimoniale. Les matériaux utilisés sont variés. La brique peut être utilisée, essentiellement pour le contour des fenêtres. Les murs sont souvent en pierre calcaire enduits, le bois peut aussi apparaître. Le style architectural reste simple sur la commune, mais fait état de l'influence de différents genres architecturaux des territoires proches, à l'image de la situation de Pexiora à la croisée de plusieurs unités géographiques.
Le petit patrimoine se compose de croix réparties sur le territoire, souvent à l'intersection de voies, mais aussi d'une fontaine. Ces éléments ne sont pas très nombreux sur la commune mais sont mis en valeur. Les éléments majeurs du patrimoine de la commune sont l'église qui surplombe la ville, et les deux moulins fariniers. Ces moulins témoignent de l'activité agricole ancienne de la commune, ils avaient été construits en 1245 selon une technique nouvelle à l'époque. 7 moulins existaient sur la commune, seuls deux subsistent encore aujourd'hui et les fondations d'un troisième moulin à proximité. Ils appartiennent à la commune, et il est possible de les visiter.

2.2 Protéger les éléments bâtis et paysagers

Le Code de l'Urbanisme permet la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique. L'article L 151-19 précise que « le règlement peut identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter des quartier, îlot, immeuble, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescription de nature à assurer leur préservation ». Cette protection peut assurer le maintien d'un élément et/ou encadrer l'intervention sur des éléments bâtis. Le patrimoine et petit patrimoine pourra être protégé selon le projet communal. Aussi, les éléments de paysages – haies paysagères, bosquets, fenêtres paysagères et cônes de visibilité – pourront faire l'objet de mesures de protection particulières via l'article L151-25.Le rapport de présentation et le règlement écrit feront alors état du degré de protection à assurer sur ces différents éléments de paysage.

3. La morphologie urbaine

Si la commune de Pexiora est située sur un vaste plateau, la ville s'est développée sur un léger relief. Le village est ainsi adossé à une pente et se trouve en position légèrement dominante avec l'église fortifiée sur le point le plus haut. Ceci permettait de contrôler la vallée mais surtout d'exploiter les terres agricoles les plus riches et praticables.

3.1 Le centre ancien

Le centre ancien se compose de bâti groupé sans plan organisé, traversé par la départementale RD33 et avec une place centrale en bordure de route, aujourd'hui à usage de stationnement et d'espace public. Les ruelles y sont étroites et le bâti est resserré. Les maisons sont implantées en accroche à la voirie et mitoyennes les unes aux autres, ce qui rend les ruelles d'autant plus étroites. Il peut être délicat de circuler en voiture dans le centre, même si cela est permis. Les espaces privatifs extérieurs sont donc à l'arrière des maisons, mais très restreints. Les façades sont généralement de couleurs claires, blanches, beiges et parfois grises. Les toitures sont en tuiles, de couleur orangée. Les ouvertures sont plus hautes que larges, les maisons de ville sont souvent composées d'une porte donnant sur la rue, d'une ou deux fenêtres de part et d'autre de la porte et deux fenêtres à l'étage. Les volets peuvent être de différentes couleurs, généralement blancs, verts, beiges, marron. Des campagnes de réhabilitation pourraient être nécessaires pour remettre en état un bon nombre de bâtiments du centre ancien, car beaucoup de bâtiments ne sont plus utilisés. La vacance est fortement ressentie. Dans la partie du centre ancien qui se situe en dessous de la RD33, beaucoup de bâtis sont des garages ou étaient à usage agricole, ce qui rend ce secteur peu vivant, bien que dense.

3.2 Les extensions anciennes

En périphérie du centre ancien, notamment à l'Ouest du bourg ancien, il existe une petite couronne de maisons plus récentes qui se sont construites dans les années 70-80.Elles restent peu nombreuses et éparpillées sur la commune. Ces maisons ne forment pas une rupture franche avec le centre ancien, elles s'intègrent bien avec les habitations du centre ancien, même si elles proposent des espaces extérieurs bien plus importants et respectent un retrait par rapport à la voierie. .

TABLEAU DE BORD

URBADOC / ETEN	CC Piège-Lauragais-Malepère (11)	**MORPHOLOGIE URBAINE**	Réalisation : UrbaDoc Janvier 2016
	Elaboration du PLU de Pexiora		Sources : DREAL Languedoc-Roussillon ; Pays Lauragais ; Géoportail

Légende :

- Centre ancien
- Extensions récentes
- Entités isolées

Extensions récentes :
- Maisons récentes en RDC ou en R+ 1
- En continuité du centre ancien
- Parcelles d'environ 1000 m2
- Habitat implanté en mileu de parcelle
- Espaces publics adaptés à la circulation

Centre ancien :
- Bâti traditionnel en R+ 1 ou R+1+combles
- Densité très élevée
- Espaces publics très resserés
- Bâtis implantés en accroche à la voirie
- Espaces extérieurs privatifs très limités
- Organisé autour de la route départementale

Entités isolées :
- Bâtis traditionnels / corps de ferme
- Souvent à usage agricole
- Bâtiments de taille importante, liés à l'agriculture
- Bâtis isolés

3.3 Les extensions récentes

Les nouveaux quartiers sont très conséquents en termes de superficie sur la commune. Ils s'étendent sur une superficie deux fois plus importante que le centre ancien. La typologie des habitations est très différente de celle du centre ancien. Ils se sont développés en grande partie via 2 lotissements : Levant I à partir de 2003 et II à partir de 2006 à l'Est du bourg, et Résidence des Moulins à partir de 2005 au Nord du bourg. Les maisons sont organisées autour de voieries qui forment des continuités avec le centre ou avec les routes principales : la RD33, le chemin du Levant, la route de Lasbordes.

Le lotissement des Moulins est mieux intégré au bourg grâce aux rues qui remontent directement dans le centre ancien. Dans ce lotissement les constructions sont des maisons souvent de plein pied qui peuvent avoir un étage. Elles sont implantées en milieu de parcelles et ont des jardins entre 900 et 1000m^2. La couleur des maisons sont de couleur claire, dans des tons similaires aux maisons du centre ancien : blanc, beige à rosé. Les volets sont généralement blancs. Une attention a été apportée sur les espaces publics. Les voiries sont étroites pour limiter la vitesse des voitures, facilitant ainsi les déplacements à pieds bien qu'il n'y ait pas des trottoirs sur l'ensemble des voieries, des arbres ont été plantés et des emplacements sont prévus pour le stationnement bien que les maisons disposent de garages.

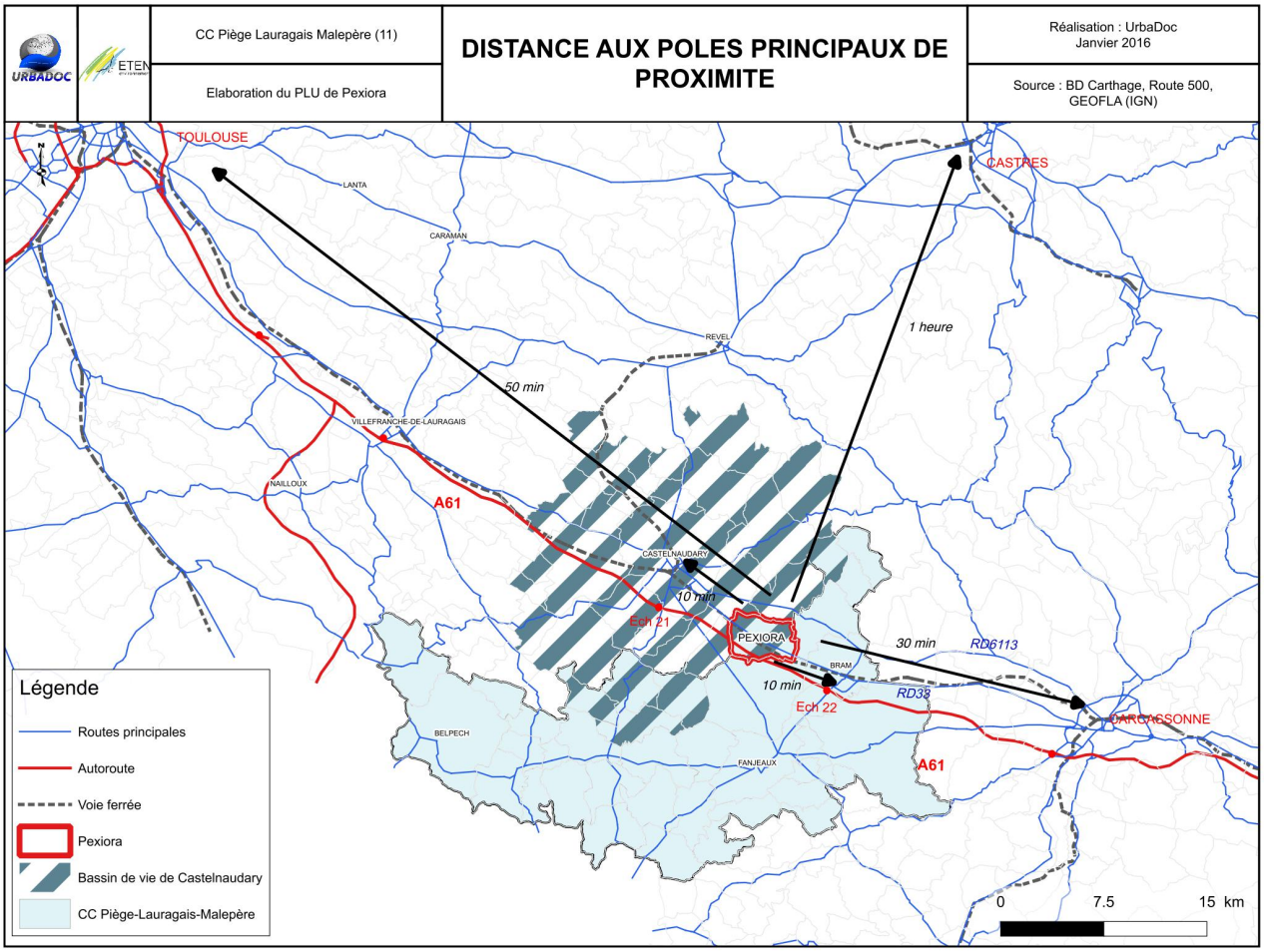
Le lotissement du Levant est en partie plus ancien. La partie la plus ancienne est localisée le long de la RD33, la deuxième partie du lotissement s'est faite plus en profondeur limitant cet effet d'urbanisation en linéaire. La typologie des constructions est assez similaire, même si une part importante des maisons sont en R+1 et mitoyennes par un côté. Les parcelles sont parfois beaucoup plus petites allant de 450 à 600 m^2 et parfois plus conséquentes avec des surfaces autour des 1000 m^2. Ce secteur a été urbanisé en continuité du centre ancien, et a rejoint des constructions plus à l'est qui sont sur des très grandes parcelles allants jusqu'à 4600m^2.La circulation est plus compliquée dans ce lotissement, avec notamment certaines voies en impasse. Par ailleurs, ce lotissement est mal rattaché au bourg, il faut emprunter des routes passantes pour s'y rendre à pied ce qui ne favorise pas les déplacements piétons. La majorité des habitations sont là encore dans les beiges voire jaune. Certaines constructions ont des couleurs plus tranchées qui s'accordent moins bien avec les constructions existantes. Les espaces publics les plus anciens commencent à se dégrader, toutefois là encore, il a souvent été prévu des espaces de stationnement et des espaces publics.

3.4 Les entités isolées

Pexiora compte ensuite des petites entités réparties sur l'ensemble du territoire communal. Ces constructions sont liées à l'activité agricole et sont pour beaucoup des constructions anciennes de type corps de ferme. De nouvelles constructions qui étaient nécessaires à l'activité ont généralement été réalisées en continuité de l'entité existante. Des bâtiments anciens avec une qualité architecturale certaine se trouvent maintenant parfois accolées à des bâtiments agricoles récents. Certaines habitations qui appartenaient autrefois à des agriculteurs sont désormais occupées par des non-agriculteurs. Il n'est toutefois pas recommandé que ces entités se développement, hormis dans le cadre de l'activité agricole. Ces entités agricoles sont souvent peu visibles depuis la route car elles sont souvent en retrait, accessibles par une allée privée, et entourée de végétation dans ce territoire très plat.

TABLEAU DE BORD

Carte 16 : Distance aux pôles de proximité ; UrbaDoc 2016



Article L111-6 du Code de l'Urbanisme qui s'applique à l'A61

Amendement Dupont

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

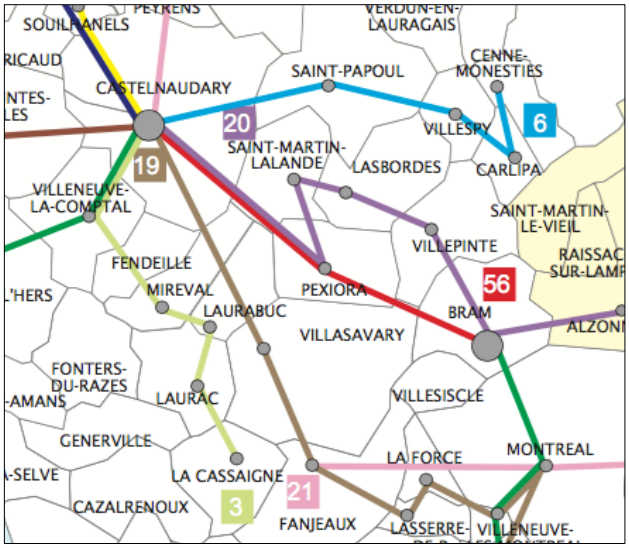
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune.L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Illustration 8 : Audebus - Conseil Départemental 11



MOBILITES

1. Rappel législatif

L'article L151-4 modifié par la loi ALUR expose que le PLU doit évaluer les besoins en matière de mobilité, diminuer les obligations de déplacements motorisés [a] et développer des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.
Cette nouvelle législation renforce l'attention au développement durable initiée par la loi SRU : plus de restructuration urbaine, moins d'étalement horizontal, plus de proximité entre les zones de vie, de consommation et d'emplois, moins de mitage de l'espace agricole et moins de rupture dans les continuités écologiques. Le tout engendre forcément un besoin décroissant en mobilités et un changement des modes de déplacement où les mobilités douces deviennent peu à peu la règle et les voitures de moins en moins indispensables.

2. Pexiora, commune de transit, dépendante des pôles de Bram et Castelnaudary

Pexiora est traversée par la RD33 qui est un axe très emprunté à l'échelle du bassin de vie puisqu'il relie Castelnaudary à Bram. Toutefois, un axe plus structurant pour le territoire passe au Nord de la Commune, la RN 113 qui relie Castelnaudary à Carcassonne. La RD 33 est donc principalement utilisée pour relier Pexiora, Bram et Villesèquelande depuis Castelnaudary et Carcassonne, donc à une desserte locale. La commune se trouve ainsi à moins de 10 minutes de Castelnaudary et de Bram et à 30 minutes de Carcassonne. Elle passe à Pexiora en scindant le centre ancien en deux.
Pexiora est aussi traversé par l'autoroute A 61, mais les échangeurs ne se trouvent pas sur la commune. Deux échangeurs sont très proches. L'échangeur 21 à Castelnaudary et l'échangeur 22 à Bram. La commune reste particulièrement bien placée pour pouvoir utiliser cette autoroute. Depuis Pexiora, il est possible de rejoindre Toulouse en 50 minutes, Narbonne en moins d'une heure, Béziers en 1h15 et Montpellier en 1h45.
En ce qui concerne la voie ferrée, elle passe au Sud du bourg, mais il n'y a pas d'arrêt pour le transport de voyageurs sur la commune. De même, les gares les plus proches sont à Bram ou à Castelnaudary, à moins de 10 minutes.
Comme dans tous territoires, le facteur de mobilité quotidienne le plus important est l'accès au lieu de travail le matin puis le retour au domicile le soir. La RD33 est donc particulièrement empruntée pour rejoindre les deux pôles d'emplois les plus proches. La voiture est donc le moyen de transport privilégié par les ménages de Pexiora. 85,3 % des actifs utilisent la voiture pour se rendre au travail.
Le Conseil Départemental propose un service de transport à la demande et un réseau de bus. Les bus sont essentiellement utilisés pour les déplacements scolaires, mais toute personne peut l'utiliser pour le prix d'un euro par trajet.

3. Déplacements à l'échelle communale et dépendance de la voiture

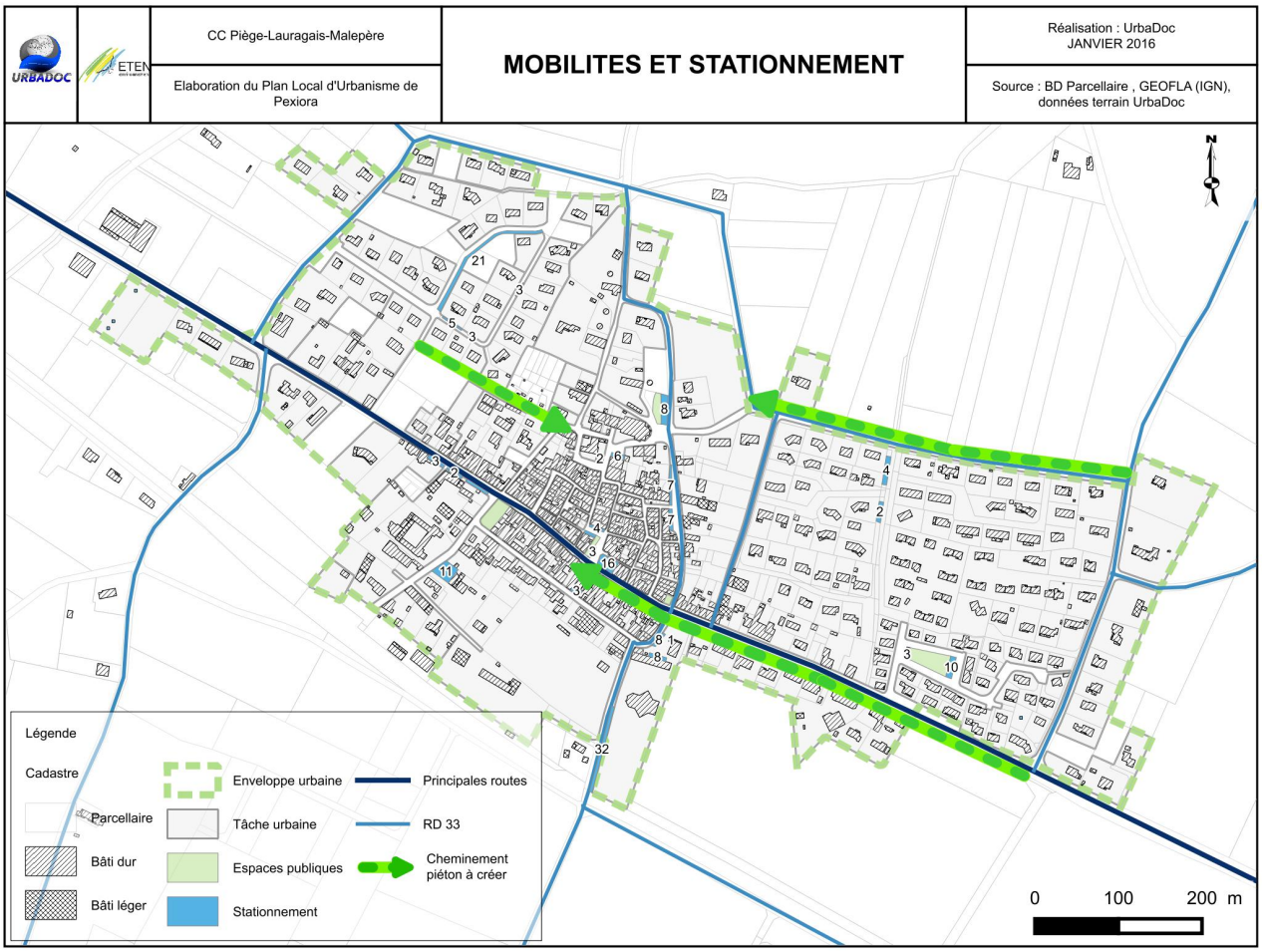
3.1 Un centre difficilement accessible à pieds

Les logements sont concentrés autour du bourg ancien, Pexiora a la particularité d'avoir un parc de logements concentré dans une seule enveloppe urbaine. Les maisons les plus éloignées dans l'enveloppe urbaine ne se situent qu'à 800 mètres du centre qui regroupe commerces et services de proximité. On peut donc considérer que le centre-bourg est accessible à pieds pour le plus grand nombre. Toutefois, les déplacements privilégiés sont la voiture. On trouve des trottoirs dans certains secteurs, notamment sur la partie centrale de la RD33, et le long de certaines portions de routes dans les lotissements. Toutefois, sur les espaces centraux le long de la RD33, les trottoirs restent étroits, et longent cette départementale, route passante, rendant les déplacements dangereux. Les trottoirs ont fait l'objet d'aménagements le long de la RD 33 sur un côté de la rue en direction des lotissements à l'Est du bourg. Toutefois l'accès pour les cycles n'est pas favorisé, un cheminement doux et moins onéreux pourrait être réalisé plus au nord le long du chemin du Levant qui est moins passante.

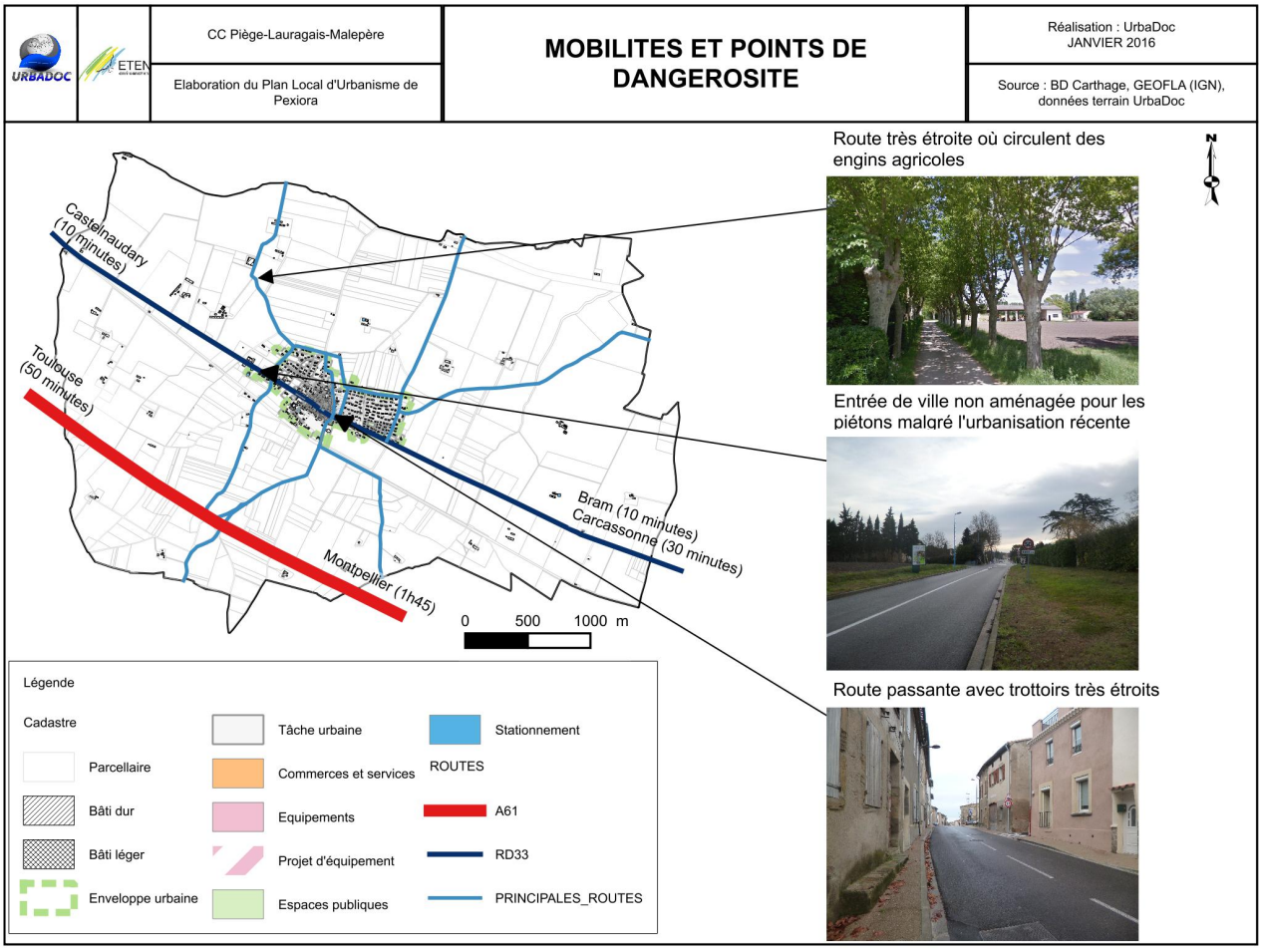
[a] *D'après le « bilan énergétique de la France en 2012 », rendu public le mardi 30 juillet 2013 par le ministère de l'écologie, la facture énergétique de la France a atteint un nouveau record en 2012 à près de 69 milliards d'euros dont 55 milliards pour le pétrole. Cela représente près de 3200 euros par ménage.*

TABLEAU DE BORD

Carte 17 : Mobilités et stationnement - BD Carthage, UrbaDoc 2016



Carte 18 : Mobilités et points de dangerosité – BD Carthage, UrbaDoc 2016



3.2 Une capacité de stationnement importante

Les espaces de stationnements sont importants sur la commune, notamment aux abords la RD33. Des parkings sont prévus aux abords des principaux équipements comme la salle des fêtes, le stade, les commerces du centre-bourg. Les équipements plus au Nord du bourg – mairie, église et cimetière – sont bien moins bien équipés en stationnement. Les emplacements sont rarement délimités, les voitures stationnent de manière non-organisée dans des espaces déjà resserrés [1] pouvant rendre la circulation difficile. Ces nombreux espaces de stationnement favorisent la venue en voiture des utilisateurs de commerces et services du centre-ville, alors qu'ils pourraient s'y rendre par des moyens doux.
Sur la place centrale du village, la place du Réservoir, on compte des emplacements réservés pour attacher les vélos.
Pour le bus scolaire, un arrêt est prévu sur la RD33 au niveau de l'école.

3.3 Favoriser les mobilités douces

La commune propose des équipements de proximité intéressants pour les habitants. Les ménages résidant à Pexiora sont par ailleurs majoritairement de jeunes ménages avec enfants. Il serait donc utile de proposer des alternatives à la voiture pour inciter les personnes à se rendre à pieds ou à vélo dans le centre. Le lotissement au Nord du bourg, par l'aménagement de ses voies de circulation rendent les déplacements sécurisés. Une jonction plus marquée avec le centre pourrait être créée. Le lotissement à l'Est est par contre très mal raccordé, avec notamment le Chemin de Beautete qui crée une frontière franche entre lotissement et centre ancien puisqu'il s'agit de l'arrière de propriétés. Les passants sont donc obligés de rejoindre le Chemin du Levant au nord ou la RD33 au sud, deux routes passantes et dangereuses pour les piétons et vélos, pour rejoindre le centre ville.
Des voies ou des aménagements sécurisant pourraient être créés afin de favoriser ces déplacements doux, pour se rendre dans les commerces et services du centre, mais aussi pour que les enfants puissent se rendre à l'école.

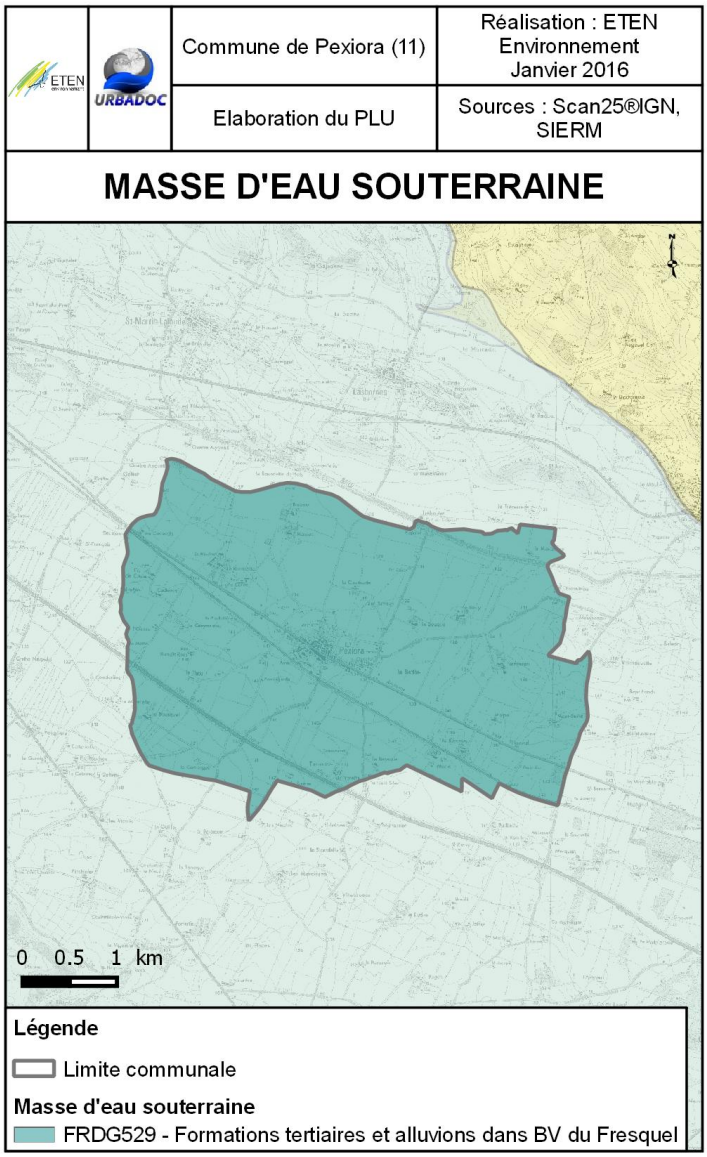
4. Réappropriation du centre ancien

Développer les mobilités douces peut aussi être un moteur de revalorisation du centre ancien. Permettre aux habitants et les encourager …

1 Exemple du stationnement devant la mairie qui bloque en partie l'entrée.

TABLEAU DE BORD

Carte 26 – Masses d'eau souterraine, ETEN Environnement, Janvier 2016



Carte 27 – Réseau hydrographique, ETEN Environnement, Janvier 2016

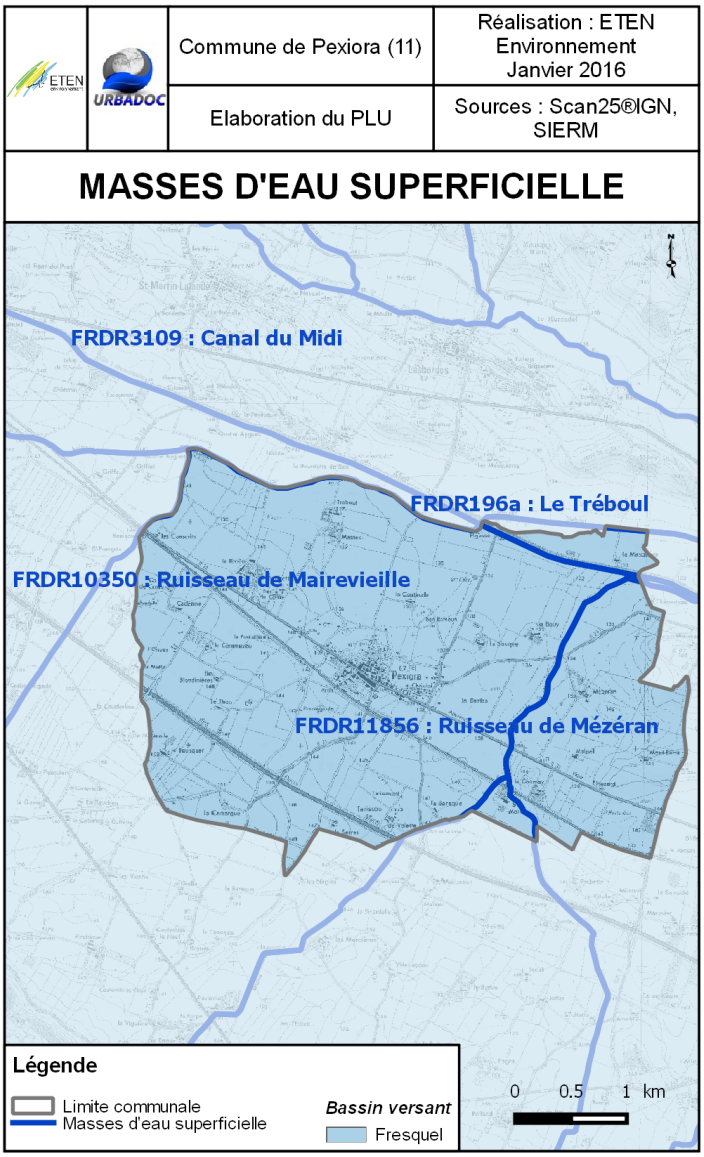


Tableau 6 – Données DCE des masses d'eau souterraine affleurantes, Bassin Rhône Méditerranée, SDAGE 2016-2021

	FRDG529
Etat quantitatif	Bon
Etat chimique	Bon
Objectif état quantitatif	2015
Objectif état chimique	2015

Tableau 7 – Données DCE des masses d'eau superficielle, Bassin Rhône Méditerranée, SDAGE 2016-2021

	FRDR10350	FRDR11856	FRDR196a	FRDR3109
Etat écologique (mesuré)	Médiocre	Médiocre	Mauvais	Moyen
Etat chimique	Bon	Bon	Bon	Bon
Objectif état écologique	2027	2027	2027	2027
Objectif état chimique	2015	2015	2015	2015

CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE[1]

Selon le code de l'urbanisme, le PLU se doit d'être compatible[2] avec l'instrument majeur de planification de l'eau : le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021, valable à l'échelle des bassins versants du Rhône, de ses affluents et des grands fleuves côtiers méditerranéens. Ce programme d'action, issu de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) et valable 5 ans, est entré en vigueur le 21 décembre 2015[3]. Le PLU de Pexiora aura également une obligation de compatibilité avec le SAGE Fresquel, actuellement en cours d'élaboration.
La concordance entre les propositions d'aménagements et les orientations fondamentales du SDAGE, traduisant les objectifs de la DCE, est alors essentielle.

1. Masses d'eau [i] souterraine, une ressource fragile

Les masses d'eau souterraine représentent en général une ressource en eau de grande quantité et de bonne qualité, et ce d'autant plus si elles sont profondes dans les couches du sol. Leur utilisation principale consiste essentiellement en l'alimentation en eau potable des populations. Ces masses d'eau s'étendent sur des surfaces bien plus importantes que les frontières de Pexiora mais il est essentiel de prendre en compte la gestion et la protection de ces eaux dans le document d'urbanisme.
La masse d'eau « Formations tertiaires BV Aude et alluvions de la Berre » (FRFG529), associée au bassin Rhône-Méditerranée, est caractérisée par de bons états quantitatif et chimique, selon les critères du SDAGE 2016-2021.
Actuellement, la pression domestique de la commune sur la masse d'eau souterraine reste modérée.
Dans le cadre de l'urbanisation, les impacts qualitatifs sur les eaux souterraines sont essentiellement liés à l'assainissement des eaux usées et à l'imperméabilisation des sols.
Pexiora est en partie raccordée au réseau d'assainissement collectif, dont le rejet se fait dans le Tréboul au sein même du territoire communal. Quant au reste de la commune, le schéma d'habitat dispersé permet de limiter les impacts de l'assainissement non collectif.
Malgré tout, la sensibilité de certaines de ces masses d'eau aux nitrates étant avérée, la poursuite du développement de l'urbanisation ou de la densification de l'habitat doit être réfléchie au cas par cas en fonction :
- du type d'assainissement qui sera retenu, afin de ne pas augmenter la pression domestique sur les masses d'eau souterraine ;
- de la capacité à assurer l'alimentation en eau potable de la future population.

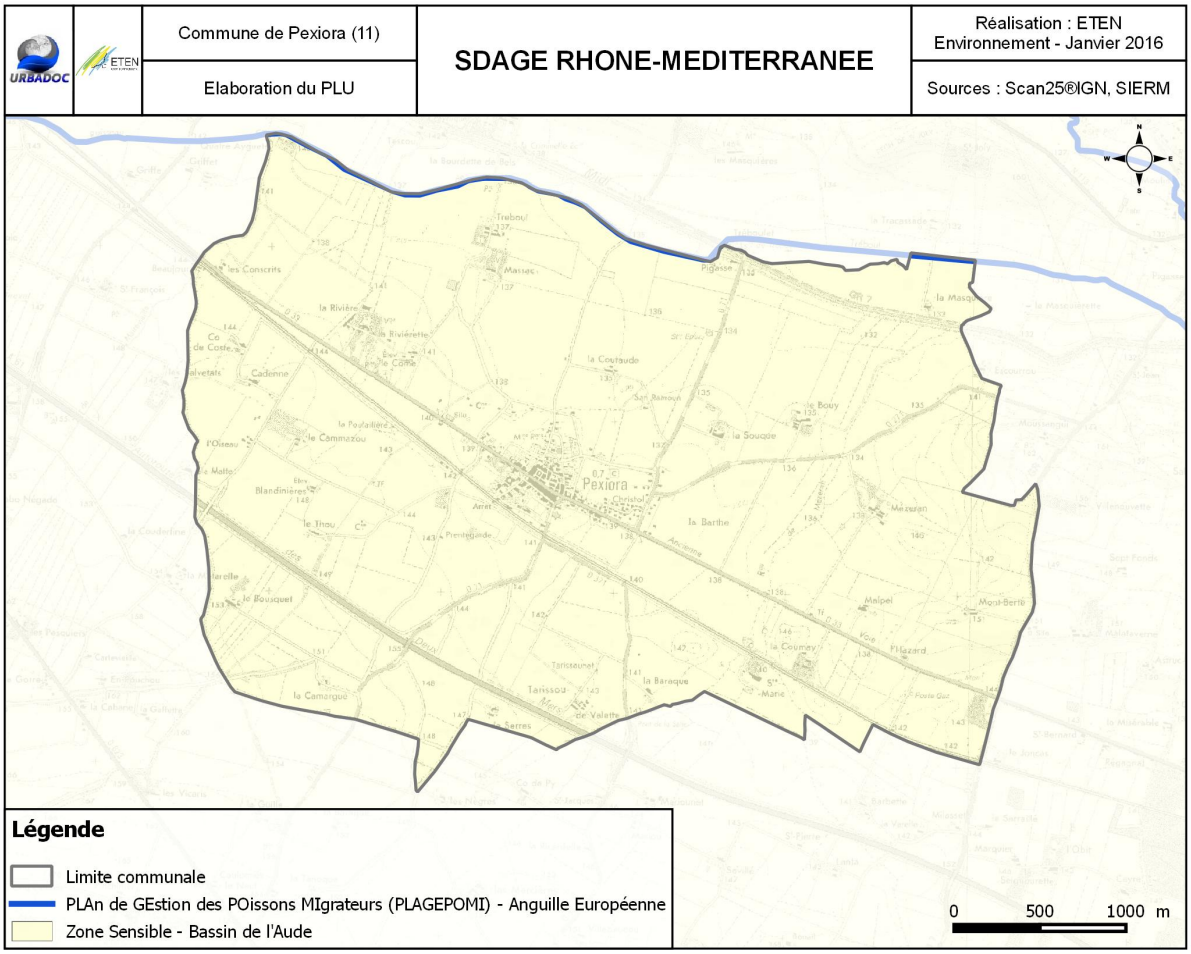
2. Un réseau hydrographique superficiel à protéger

Le ruisseau de Mézéran est le principal cours d'eau de la commune, il traverse Pexiora du Nord-Est au Sud-Est de la commune. Le Canal du Midi quant à lui, traverse le Nord-Est de la commune. Le Tréboul et le ruisseau de Mairevieille complètent l'inventaire et se matérialisent respectivement aux limites Nord-Est et Ouest de la commune. Le bassin versant qui dessert la commune et englobe l'ensemble des tronçons de cours d'eau présents sur Pexiora est celui du Fresquel.
Sur le bassin Rhône-Méditerranée, selon le SDAGE 2016-2021, le « ruisseau de Mézeran – FRDR11856 » et le « ruisseau de Mairevieille – FRDR10350 » présentent un état écologique médiocre mais un bon état chimique. Leur objectif de bon état écologique est repoussé à 2027 pour cause d'amélioration des conditions morphologiques et des paramètres généraux liés aux pesticides et aux nitrates.
« La Treuille – FRDR196a » présente un état écologique mauvais mais un bon état chimique. L'objectif de bon état écologique est repoussé à 2027 pour cause d'amélioration des conditions morphologiques, hydrologiques et des paramètres généraux liés aux pesticides et aux nitrates. Enfin, la dernière masse d'eau superficielle, le « Canal du Midi – FRDR3109 » présente un état écologique moyen mais un bon état chimique.
L'objectif de bon état écologique est repoussé à 2027 en l'attente de connaître les pressions qui incombent à ce milieu.

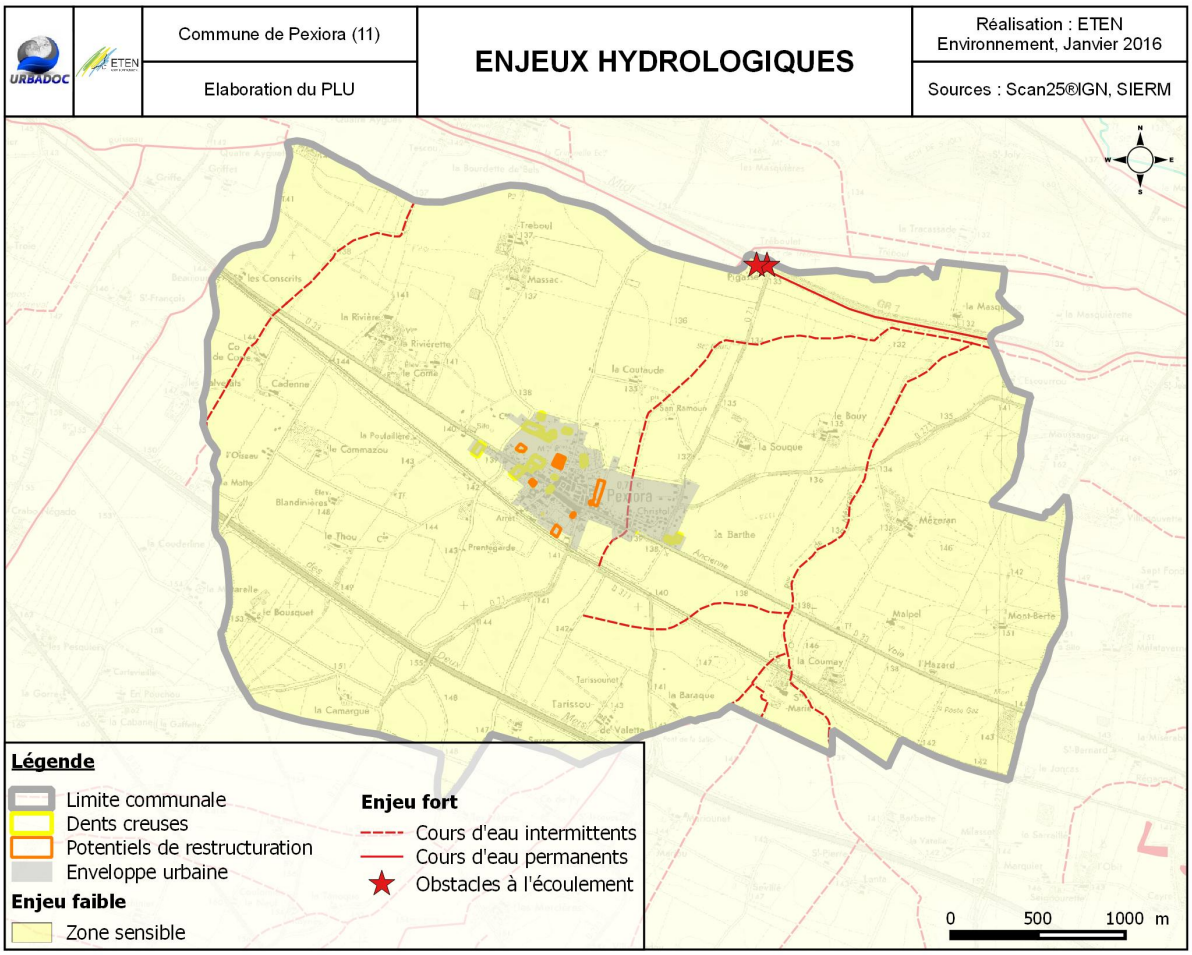
1 Source : site Internet Système d'Information sur l'Eau du Bassin Rhône Méditerranée (SIERM)
2 Dans la loi, la notion de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contradiction majeure entre le document de nature supérieure et le document de nature inférieure
3 L'état initial de ce diagnostic a été réalisé en juillet 2015. Il se base sur le SDAGE 2010-2015, il analyse également les valeurs relevées lors de la l'état des lieux validé en 2013 inhérent à la préparation du SDAGE 2016/2021.

TABLEAU DE BORD

Carte 28 : Préconisations SDAGE Rhône-Méditerranée, ETEN Environnement, Janvier 2016



Carte 29 : Enjeux hydrologiques, ETEN Environnement, Janvier 2016



Le PLU se doit dans sa globalité de permettre la poursuite de l'amélioration de l'état général en préservant les cours d'eau de toute pollution (en adaptant la taille des parcelles, le type d'assainissement) et des dégradations physiques (maintien des ripisylves et des continuités).

3. Un territoire à enjeux

Le SDAGE Rhône-Méditerranée définit des zonages réglementaires ou des territoires de gestion concernant la ressource en eau.

3.1 Pour la pérennité de l'eau potable et de la ressource en eau

Le mauvais état quantitatif des masses d'eau souterraine et superficielle empêche d'atteindre les objectifs environnementaux. Il entraîne également une détérioration importante de l'état de ces eaux ainsi que des dommages aux écosystèmes terrestres auxquels ils sont associés.
Ce mauvais état est notamment mis en lumière en cas de classement d'un périmètre en Zone de Répartition des Eaux (ZRE). Les ZRE sont des zones hydrographiques, traduites en liste de commune, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, entre les usages et les ressources en eau. Pexiora n'est pas comprise en ZRE ce qui témoigne d'un certain équilibre entre les usages et les ressources disponibles.
En revanche, cette commune, faisant partie du bassin versant du Fresquel, est concernée par le plan d'action sécheresse départemental, régissant les usages de l'eau en cas d'alerte déclenchée.
Au vu de ce constat et des préconisations du SDAGE, le PLU doit favoriser une gestion économe de la ressource en optimisant les infrastructures pour limiter les pertes notamment de rendement de réseaux.

3.2 Pour la qualité du milieu aquatique

La commune est classée en zone sensible à l'eutrophisation, zone délimitée en fonction de la sensibilité aux rejets de phosphore et/ou d'azote. Cette catégorisation induit une réglementation spécifique Ce type de pollution est globalement associé à l'agriculture mais l'urbanisation peut également en être vectrice en fonction des rejets des systèmes d'assainissement en place. Des efforts de réduction des pollutions diffuses sont alors nécessaires pour que l'urbanisation soit en adéquation avec les mesures imposées aux exploitants agricoles. Ce facteur est particulièrement sensible en lien avec l'assainissement autonome. En effet, en zone d'assainissement non collectif, il faudra veiller à ce que les parcelles aient une taille suffisante pour mettre en place une filière d'assainissement conforme et compatible avec les contraintes du terrain et des exutoires notamment superficiels. Ainsi, dans une vision d'économie de l'espace, l'ouverture de l'urbanisation de zones non raccordées au réseau d'assainissement collectif est à éviter si les contraintes d'infiltration des eaux usées sont trop fortes.

4. Prélèvements, rejets et conséquences

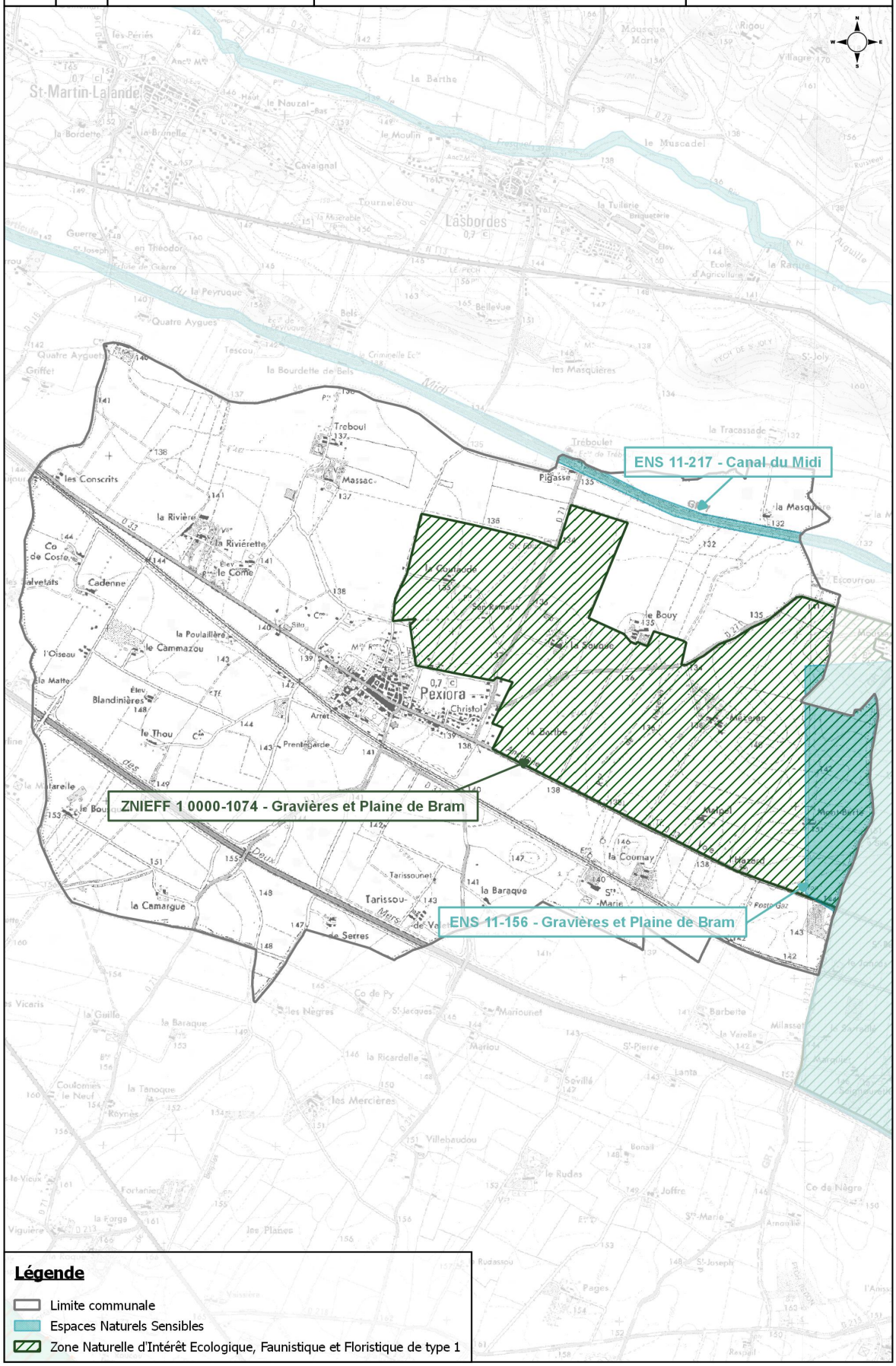
Aucun prélèvement lié à l'approvisionnement en eau potable n'est recensé sur la commune. En effet, celui-ci se fait par achat d'eau au Syndicat Sud Oriental des Eaux de la Montagne Noire.
En revanche, des prélèvements à destination agricole sont autorisés sur Pexiora s'ils sont compensés par des lâchers de barrage, depuis le barrage de la Ganguise.
Les seuls rejets effectifs au sein du périmètre communal sont ceux liés à la station d'épuration de la commune, qui se retrouvent dans le Tréboul. Ces rejets ne présentent pas de non-conformité mais les performances de la station doivent être surveillées pour que les rejets n'impactent pas de façon négative le milieu récepteur.

5. Conclusion et recommandations

La ressource en eau de Pexiora témoigne d'une certaine vulnérabilité. Le PLU se doit d'assurer le développement urbain tout en garantissant l'adéquation avec les documents cadres de gestion de l'eau qui prônent, entre autres, la gestion durable des eaux souterraines et de surface ainsi que la réduction des activités sur les milieux aquatiques.
Aussi, en dehors des précédentes recommandations, la construction du PLU doit être réfléchie pour assurer le développement de la commune tout en limitant la pollution ou la dégradation du milieu aquatique et en gérant au mieux les prélèvements.

Carte 30 : Réseau écologique, ETEN Environnement, Janvier 2016

Commune de Pexiora (11)	**RESEAU ECOLOGIQUE Périmètres réglementaire et d'inventaire**	Réalisation : ETEN Environnement, Janvier 2016
Elaboration du PLU		Sources : Scan25®IGN, DREAL



CONTEXTE ECOLOGIQUE[1]

Sur le territoire français et européen, on recense des sites naturels présentant de fortes capacités biologiques dans un bon état de conservation. Le classement de ces zones a pour objectif d'enrayer l'érosion de la biodiversité. Leur prise en compte dans le PLU est fondamentale.

1. Espaces naturels Sensibles, des sites protégés

Les Espace Naturels Sensibles (ENS) sont des sites reconnus pour leurs patrimoines naturels exceptionnels accueillant une faune et une flore très diversifiées ou remarquables. Ces sites sont recensés et valorisés par le Département qui en a la charge.

On recense la présence de deux sites sur Pexiora. Le premier, le « Canal du Midi – ENS 11-217 », traverse le Nord de la commune et concerne les abords du Canal du Midi. La diversité des milieux recensés (canal, couloirs de vieux platanes, lisières humides, etc.) et les différentes influences méditerranéennes et atlantiques induisent la présence d'une faune et d'une flore importantes et caractéristiques. Parmi la faune caractéristique, on retrouve des spécimens d'hirondelle rousseline, de gomphe semblable ou de milan royal. Cette diversité est de fait à préserver. Certaines mesures ont été proposées dans cet objectif comme éviter le fauchage intensif des abords du canal, compenser l'abattage des platanes malades par la plantation de nouveaux arbres, surveiller la fréquentation du site pour en limiter sa dégradation, etc.

Le deuxième site, « Gravières et plaine de Bram – ENS 11-156 », est un intitulé repris sur d'autres types de sites protégés, ce qui en démontre l'importance. Cet espace, composé essentiellement de terres arables et de gravières/mares, en font un site privilégié pour de nombreuses populations. En effet, du fait de la présence de nombreuses zones humides et aquatiques, de nombreux oiseaux d'eau nicheurs ou migrateurs, tels que le martin-pêcheur d'Europe, le héron pourpré, l'échasse blanche ou le vanneau huppé, côtoient divers odonates et amphibiens remarquables.

2. Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF^{j}), une prise en compte indispensable

Même si l'existence d'une ZNIEFF ne présente pas de portée réglementaire directe, elle indique la richesse et la qualité du milieu naturel. Il convient alors de veiller à la présence hautement probable d'espèces protégées pour lesquelles il existe une réglementation stricte.

Pexiora est concernée par une ZNIEFF de type 1 qui correspond à des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique.

Les « Gravières et plaine de Bram » sont identifiées en ZNIEFF de type 1. Cette zone, étendue sur près de 2400 ha, est présente sur plus de 24% de la commune. Caractérisée par la présence de paysages typiques constitués essentiellement de zones humides et de terres arables, les enjeux de cette ZNIEFF, très marquée par l'activité humaine, concernent principalement les différents types de zones humides présentes et la faune spécifique qu'elles abritent.

La bonne qualité physico-chimique de l'eau est essentielle. Toute dégradation liée à une quelconque pollution ou une modification de la dynamique des plans et cours d'eau peut constituer une menace.

Sur l'aspect agricole, le maintien des ripisylves est essentiel pour limiter l'impact des pollutions charriées par les eaux de ruissellement.

Hormis ces critères, le maintien des milieux au sein de cette zone est important quant à la protection des espèces animales remarquables recensées.

1 Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)

TABLEAU DE BORD

Cultures à proximité immédiate du bourg (Pexiora, 2016)
© ETEN Environnement

Friche à proximité immédiate du bourg (Peixiora, 2016)
© ETEN Environnement

Les milieux aquatiques sont des milieux riches, diversifiés et très sensibles qui doivent être préservés en raison de leur enjeu écologique très fort. Ressource hydrique et énergétique, ils sont également source de diversité biologique.
Il est important de préserver et restaurer les ripisylves qui forment des corridors importants de la trame verte communale. Toute urbanisation à proximité des cours d'eau est à proscrire.
Les zones humides, assez rares sur la commune, et primordiales pour la biodiversité sont également à préserver.

Suivant le type d'assainissement non collectif préconisé dans le schéma d'assainissement, les fossés peuvent être l'exutoire privilégié des eaux usées traitées en sortie de filière d'assainissement non collectif. La nature du parc d'assainissement, sa vétusté et sa performance pourront avoir un impact notable dans la qualité des eaux superficielle. Ainsi, il conviendra de s'assurer de la conformité des assainissements existants et de leur adéquation à la nature du sol et des eaux usées à traitées.

PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE

La répartition des milieux est fortement liée aux caractéristiques physiques (topographie, géologie, hydrographie,…) et aux activités humaines (agriculture, pastoralisme, urbanisation,…).
Les espaces en cultures extensives ou non urbanisés (bois, haies, talus, mares, prairies, etc.) jouent un rôle important dans les équilibres biologiques et la préservation des espèces. Ils constituent les habitats nécessaires à la reproduction, et sont également des zones de gagnage (nourrissage), de transit, de stationnement, d'hivernage. Ces espaces préservés sont aussi des continuums biologiques (corridors) qui permettent aux espèces de se déplacer d'un habitat à l'autre et de dynamiser leur population (brassage génétique) et ainsi garantir leur pérennité. Ces corridors assurent donc le maintien des populations et la survie des espèces. Ils interviennent également dans la protection des sols, le fonctionnement hydraulique des cours d'eau voisins et les microclimats. Les expositions, les pentes et les essences rencontrées modifient aussi l'intérêt de ces écosystèmes en offrant aux espèces animales des variations stationnelles assurant une grande diversité et la présence de refuges en fonction des saisons et des conditions climatiques.
Le maintien des habitats et de leur connectivité est un enjeu qu'il est nécessaire d'intégrer dans les stratégies de développement communal.
Les espaces naturels représentent un potentiel indéniable à valoriser, que ce soit en termes de ressources, de cadre de vie, de paysage ou d'attractivité du territoire.

1. Milieux aquatiques et humides riches

1.1. Cours d'eau

Le territoire communal est sillonné de quelques cours d'eau majoritairement temporaires. Il s'agit notamment des ruisseaux de Mézeran, de Mairevielle ou encore du ruisseau de Tréboul en limite nord de la commune.
Ces ruisseaux traversent les grandes cultures qui dominent le paysage du territoire communal et d'eau sont parfois bordés d'une ripisylve plus ou moins continue et souvent constituée d'une unique strate. C'est notamment le cas du ruisseau de Mézeran. Les fonctionnalités de ces ripisylves sont donc limitées notamment en termes de maintien des berges et la filtration des eaux superficielles. En termes de biodiversité, elles jouent donc également un rôle limité de corridor écologique (lieu d'alimentation, d'abris et de reproduction pour les espèces animales). La présence de certaines espèces protégées est probable et reste à confirmer sur la commune.

1.2. Plans d'eau

Un petit plan d'eau est présent sur la commune au niveau du lieu-dit Mézeran.

1.3. Fossés

Des fossés sont présents sur l'ensemble de la commune. Ils ont une vocation de drainage au niveau des cultures ou de collecte des eaux pluviales en bord de route. Ces milieux aquatiques temporaires présentent un attrait limité pour la faune et la flore. Ils sont souvent peu végétalisés et récupèrent les produits phytosanitaires utilisés dans le cadre des exploitations intensives, les eaux polluées des routes, etc. Ils font cependant partie du réseau hydrographique présent sur le territoire et forment des jonctions avec les différents ruisseaux.

1.4. Les zones humides

Quelques zones humides ont été mises en évidence dans sur la commune lors des prospections de terrain mais également dans l'inventaire des zones humides de l'Aude (SMMAR 2014). Il s'agit essentiellement de ripisylves. Globalement, les zones humides sont assez rares sur la commune, ces milieux généralement riches en biodiversité sont à préserver.

TABLEAU DE BORD

Les cultures dominent largement le paysage communal, ce qui induit une faible diversité biologique, d'autant plus lorsque les haies en sont absentes. Afin de conserver le paysage rural de la commune et maintenir les continuités écologiques, il convient de préserver les haies qui structurent le paysage et de restaurer celles des cultures les plus dépourvues.
Les haies connaissent une forte régression dans l'ensemble du territoire français suite principalement aux remembrements agricoles. En effet, le linéaire total de haie en France a été divisé par 4 en l'espace d'un demi-siècle. Ainsi, un enjeu important les concerne du fait de leur rôle de corridor écologique pour beaucoup d'espèces.

Chêne vert remarquable
(Pexiora, 2016) © ETEN Environnement

Le territoire communal renferme quelques boisements

Grandes étendues cultivées à proximité du bourg
(Pexiora, 2016) © ETEN Environnement

relictuels, et notamment une chênaie thermophile à Chêne vert. De la même manière, quelques Chênes verts remarquables subsistent au niveau des jardins des habitations.

Les parcs, terrains de sport et jardins sont des éléments fondamentaux de la trame verte qu'il convient de préserver.

Jardins potagers au cœur du bourg
(Pexiora, 2016) © ETEN Environnement

Le tissu urbain communal est principalement développé de façon groupée autour du centre bourg. Mais également au niveau de petits hameaux ou encore de manière ponctuelle et dispersée, telles que les fermes et grandes propriétés.
Il convient d'être très vigilant sur le développement des hameaux en particulier. Une urbanisation concentrée est à favoriser par rapport à une urbanisation le long des routes coupant les continuités écologiques et les milieux naturels.
Dans le cas présent, il apparait plus pertinent de développer l'urbanisation à partir du centre-ville, en continuité de l'existant et à distance des cours d'eau. **Au niveau des hameaux, les dents creuses présentent généralement peu d'intérêt écologique ; il convient donc de privilégier le comblement de ces parcelles à une extension périphérique.**

Bâti récent peu favorable à la biodiversité
(Pexiora, 2016) © ETEN Environnement

2. Milieux forestiers naturels ou artificiels

2.1. Boisements relictuels

Les boisements de feuillus sont présents de manière très localisée et relictuelle dans le paysage communal largement dominé par les cultures. En effet, les surfaces boisées sont relativement limitées et isolées les unes des autres.
Les boisements de la commune correspondent à des chênaies thermophiles, des boisements mixtes et des bosquets de Chênes verts, de Pins ou mixtes.
Ces boisements présentent un intérêt écologique de par leur rareté sur la commune en revanche leur faible superficie limite leurs fonctionnalités.

3 Milieux semi-ouverts

3.1. Ronciers

Les milieux semi-ouverts du territoire communal se limitent à quelques ronciers linéaires.
Leur intérêt écologique s'avère donc relativement limité.

4. Milieux ouverts

4.1. Prairies

Dans un contexte communal à dominante agricole, deux petites prairies sont tout de même présentes.
Les prairies sont des zones de transit pour la faune et la richesse des haies les bordant de manière générale les rendent d'autant plus attractives.
Toutefois au regard de l'occupation du sol de la commune, elles forment des ilots isolés, leur intérêt écologique est donc limitée.

4.2. Friches

Ces milieux sont exempts (du moins pour un temps) d'activité humaine. Comparables aux prairies en termes d'enjeux écologiques, les friches peuvent être de différentes natures. De la pelouse à la friche herbacée haute, ce sont des milieux ayant pu être utilisés pour l'agriculture ou l'élevage pendant un temps puis délaissés, ce qui entraine une reprise de la végétation avec une diversité floristique (et donc faunistique) souvent intéressante. De fait, or période printanière et estivale, il est malaisé de différencier certaines prairies de friches. Sans intervention de l'homme ou d'un pâturage important, les friches évoluent en fourrés puis deviennent des milieux boisés à part entière.

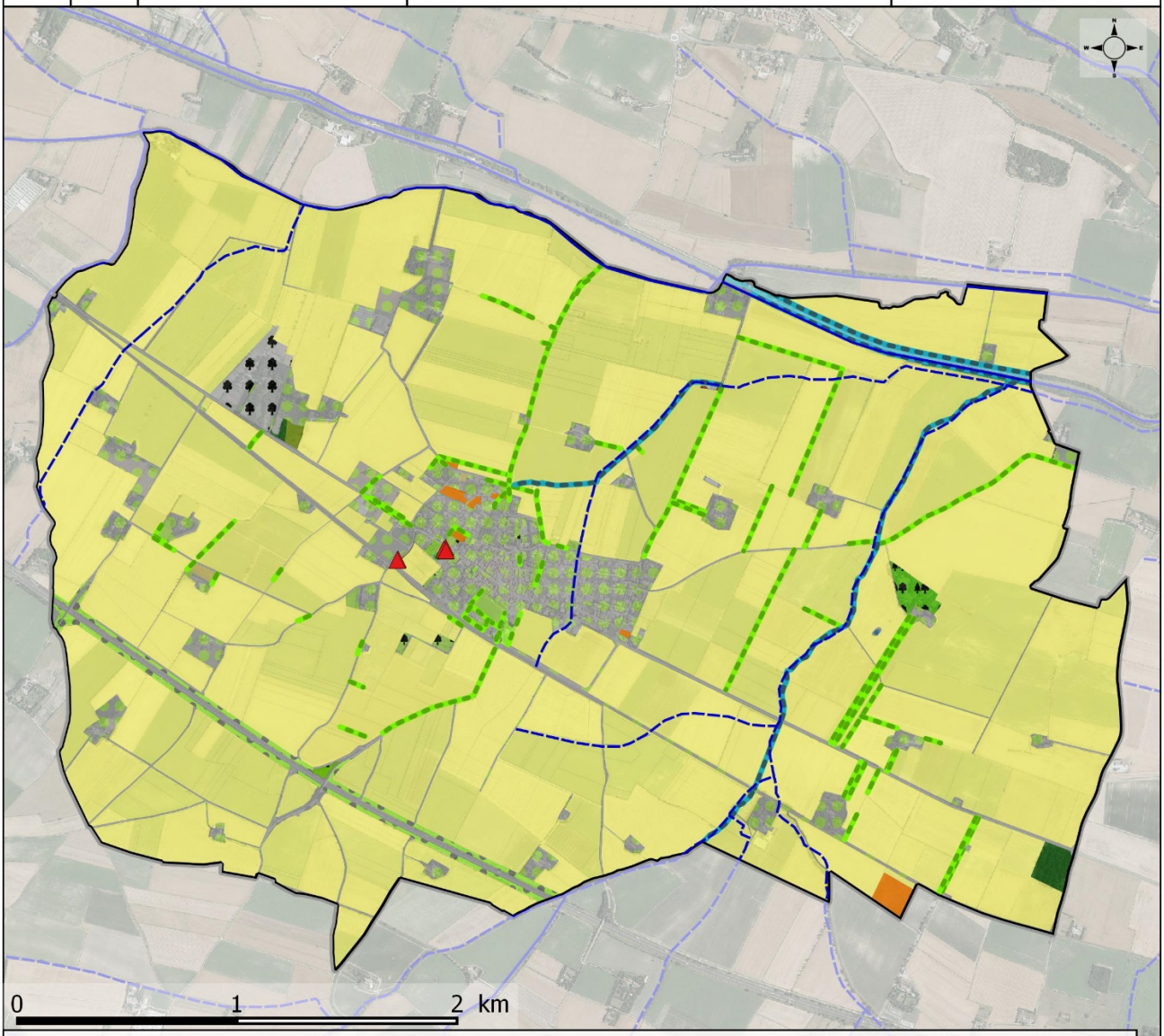
Il faut distinguer les friches agricoles, parcelles cultivées abandonnées très récemment ou simplement pour une année. La végétation est encore limitée sur ces parcelles, ce qui induit un enjeu écologique faible. Quelques friches ont été identifiées dans les dents creuses du bourg ainsi qu'en limite Sud-est du bourg (lieu-dit Ste-Marie).

4.3. Espèces invasives observées

Les prospections de terrain ont permis de relever la présence d'espèces exotiques envahissantes dites espèces invasives. Les milieux forestiers sont particulièrement concernés par le Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia* L.), espèce invasive avérée très présente sur le territoire communal.

Carte 34 : Occupation du sol, ETEN Environnement, février 2016

Commune de Pexiora (11)	OCCUPATION DU SOL ET GROUPEMENTS VEGETAUX	Réalisation : ETEN Environnement, Février 2016
Elaboration d'un PLU		Source : Extrait BD Ortho®IGN, BD Carthage



Légende

- Limite communale

Réseau hydrographique

- Cours d'eau intermittent
- Cours d'eau permanent

Habitats naturels et anthropiques

Intitulé (Code CORINE Biotopes / Code EUR28)

- Plan d'eau (22 | /)
- Canal (22 | /)
- Fourré (31.8 | /)
- Ronciers (31.831 | /)
- Prairie mésophile (38 | /)
- Chênaie thermophile (41.7 | /)
- Boisement mixte (43 | /)
- Ripisylve (44.6 | /)
- Cultures (82.1 | /)
- Bosquet de Chênes verts (84.3 | /)
- Bosquet de Pins (84.3 | /)
- Bosquet mixte (84.3 | /)
- Jardin (85.3 | /)
- Jardin boisé (85.3 | /)
- Espace vert (85.4 | /)
- Zones urbanisées, routes et chemins (86 | /)
- Zones urbanisées et Chênaie thermophile (86 X 41.7 | /)
- Zones urbanisées et Bosquet (86 X 84.3 | /)
- Zones urbanisées et Bosquet de Chênes verts (86 X 84.3 | /)
- Zones urbanisées et jardins (86 X 85.3 | /)
- Friche (87.1 | /)
- Haies (84.1 | /)
- Ripisylve (44.6 | /)
- Arbres remarquables

5. Milieux cultivés

5.1 Cultures

Les cultures dominent quasi-exclusivement le paysage communal. Ces zones ne constituent pas un intérêt écologique particulier, d'autant plus qu'elles peuvent être source d'engrais et de pesticides perturbant les milieux naturels et les cours d'eau avoisinants. Par contre, lorsqu'elles constituent une mosaïque avec d'autres milieux (boisements, friches), elles deviennent d'autant plus intéressantes notamment pour certains oiseaux protégés qui fréquentent ces zones agricoles.
Les cultures peuvent également présenter un intérêt en tant que zone de transit, au niveau de la continuité avec les boisements. En effet, les lisières sont des zones préférentiellement utilisées par la faune pour se déplacer.

4. Haies et linéaires arborés

Bien que relativement faible au regard d'un territoire communal constitué de grandes étendues agricoles, un maillage de haies et d'alignements d'arbres délimite et agrémente les zones ouvertes et semi-ouvertes sur certaines zones de la commune, conférant à ces milieux une grande richesse paysagère et faunistique. Ce type de configuration apporte des avantages paysagers (cadre de vie) et fonctionnels (nombreux corridors écologiques). La fonction des haies et alignements d'arbres est essentielle dans ces milieux ouverts. Pour l'agriculture, elles contribuent entre autres au maintien des sols et permettent une meilleure absorption des pluies. Ces haies sont également d'une grande importance en tant que corridor écologique pour la faune. Elles constituent en effet des jonctions entre les boisements ou les milieux semi-ouverts, utilisées par les espèces animales comme zones de transit ou de refuge. Toutefois, toutes les haies ne remplissent pas les mêmes fonctions, cela dépend de leur caractéristiques propres (essences, densité, hauteur, largeur, strates,…). Ainsi les haies identifiées sur la commune présentent un enjeu faible à fort. D'une manière générale, leur préservation est très importante, d'autant plus que la commune compte d'importantes surfaces ouvertes. Les alignements d'arbres, en contexte ouvert ou le long des routes, viennent compléter le réseau de haies présent. Ces arbres, lorsqu'ils sont de taille suffisante, peuvent également constituer des habitats pour certaines espèces d'oiseaux (rapaces nocturnes, passereaux cavernicoles, pics…) et de chauve-souris. Enfin, ce maillage de haies serait à renforcer sur la commune.

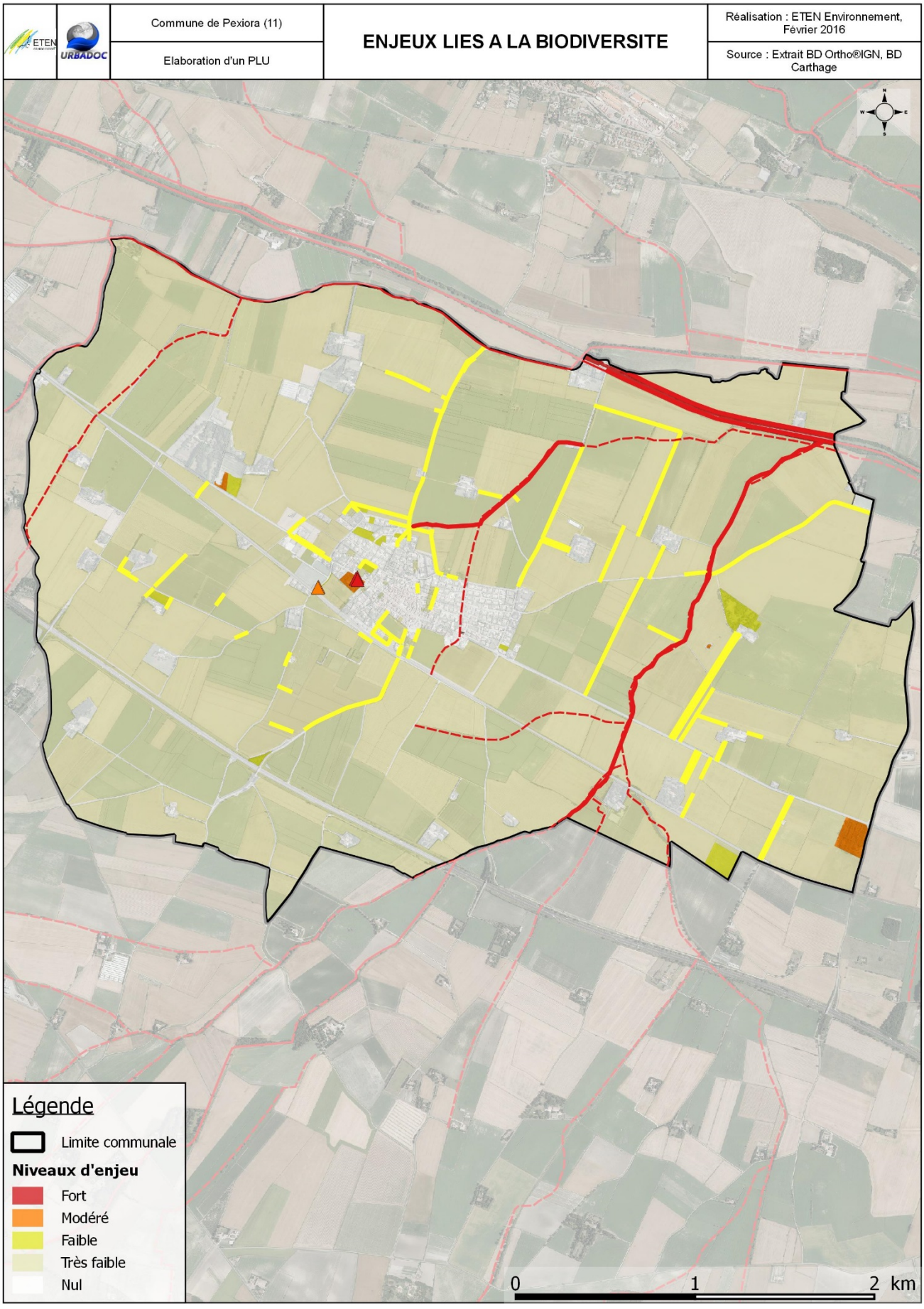
5. Milieux urbanisés et nature ordinaire

De manière générale, les zones urbanisées ne sont pas particulièrement favorables aux espèces animales et végétales, en partie du fait de l'absence de zones enherbées. Globalement, le tissu urbain communal est développé de façon groupée autour du centre bourg, le long de la RD33, la voie ferrée limitant l'expansion au Sud. Il est également présent de manière ponctuelle et dispersée au niveau d'habitations plus isolées.
Le centre-ville est situé relativement au centre de la commune. La densité des habitations y est la plus importante et relativement concentrée. Le pourtour du bourg accueille les constructions les plus récentes. Les propriétés avec jardins, potagers ou jardins boisés sont nombreuses sur la commune. Les parcs et jardins existent en centre-ville, toutefois leur taille est plus modeste que les celle des jardins des habitations plus isolées. Bien qu'isolées au milieu des cultures, elles peuvent constituer des zones de verdure permettant une meilleure transition avec le milieu naturel environnant.
Le bâti, selon la méthode de construction, peut s'avérer attractif pour la faune. Les maisons traditionnelles sont intéressantes d'un point de vue écologique car les murs peuvent comporter des anfractuosités peuvent constituer des abris pour les reptiles, oiseaux et chiroptères. Les murets de pierre sont également des structures favorables aux reptiles tels que le Lézard des murailles. Il convient de privilégier ce type de construction.
En revanche, le bâti de type moderne ne présente aucune attractivité pour les espèces animales (pas d'avancées de toit, murs dépourvus de cavités, etc.).

5.1. Espèces invasives observées

Une espèce dite invasive a été recensée sur la commune au cours des prospections de terrain. Les milieux anthropisés sont vecteurs d'espèces invasives car il s'agit souvent d'espèces « échappées des jardins ». En effet, nombre d'espèces exotiques envahissantes sont appréciées pour leur caractère ornemental et plantées dans les jardins. La dissémination des graines est également favorisée par les axes de communications via les véhicules motorisés, c'est pour cela que l'on retrouve souvent ces espèces le long des routes. Le Robinier faux acacia (Robinia pseudoacacia L.), espèce invasive avérée, est une espèce présente sur la commune et qui concerne également les milieux anthropisés en général.

Carte 34 : Enjeux relatifs à la biodiversité, ETEN Environnement, février 2016



RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET CORRIDORS BIOLOGIQUES

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, la réflexion se fait à la fois sur des secteurs propices à des espèces mais également sur les interactions possibles entre ces espaces. Cette analyse territoriale a été traduite, à l'échelle nationale puis à l'échelle régionale, par la Trame Verte et Bleue (TVB), au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Cette trame doit être prise en compte dans la réalisation de documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux. Or, du fait d'une échelle d'analyse plus fine, si de tels espaces sont présents dans le périmètre communal ou intercommunal inhérent à la réalisation du document d'urbanisme, ceux-ci pourront être affinés, modifiés ou non pris en compte dans la Trame Verte et Bleue réalisée.

1. Continuité écologique à préserver

Dans le cadre de l'étude des enjeux écologiques de la commune, des zones d'intérêt et des zones de transit ont été identifiées.

Les zones d'intérêt pour la faune et la flore correspondent à des ensembles fonctionnels, relativement préservés. Elles constituent des refuges biologiques, des zones de reproduction et d'alimentation pour la faune et la flore à l'échelle communale ou extra-communale. Elles accueillent une faune et une flore plus riches et plus diversifiées ainsi que les éléments biologiques les plus originaux de la commune. Elles présentent des surfaces qui permettent aux espèces les plus sensibles aux dérangements d'assurer leur reproduction. Leur disparition entraînerait une perte forte de la biodiversité et de la richesse biologique communale.

Les zones de transit sont les couloirs de déplacements empruntés par la faune. L'ensemble de la faune régit ses déplacements dans un objectif de sécurité face à ses prédateurs, de protection par rapport au vent et aux intempéries et selon les disponibilités de la nourriture. Ces déplacements peuvent être saisonniers, occasionnels ou réguliers entre une zone de nourrissage et une zone de repos. Elles sont alors fréquentées avec assiduité, ce qui implique de nombreux aller-retour.

Entre ces secteurs de ressources alimentaires et les sites de reproduction, les espèces empruntent les « couloirs » les plus sécurisés et les moins hostiles. Les lisières de boisements, friches, de même que les haies (tous les milieux conservant des caractéristiques naturelles) sont alors largement privilégiées au détriment des milieux anthropisés, souvent très uniformisés, tels que les parcelles agricoles.

L'impact sur la faune de la rupture de ces zones de flux par un aménagement ou une infrastructure serait, le cas échéant, important. Il induirait une augmentation de la mortalité (collision, prédation induite, rupture de transit et d'accès à des zones de nourrissage,…), et donc un déséquilibre possible de la dynamique propre à chaque espèce, suivi d'une perte de biodiversité. Il convient par exemple d'être vigilant à ne pas trop urbaniser le long des routes mais plutôt de favoriser un développement central afin d'éviter de couper les corridors.

2. Trame verte et bleue, un outil d'aménagement indispensable

La trame verte et bleue (TVB) instaurée par le Grenelle de l'environnement est un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges sur le territoire national pour que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux et pour que les espèces animales et végétales puissent comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. Ainsi la TVB permet d'apporter une réponse à la fragmentation des habitats et à la perte de biodiversité et permet de faciliter l'adaptation des espèces aux changements climatiques.

Les continuités écologiques constitutives de la TVB comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ». La trame verte se définit à partir des différents boisements (milieux forestiers), des landes et fourrés (milieux semi-ouverts), des prairies et des friches (milieux ouverts) ainsi qu'à partir du réseau de haies et des alignements d'arbres. La trame bleue se compose des ruisseaux, des plans d'eau et des zones humides.

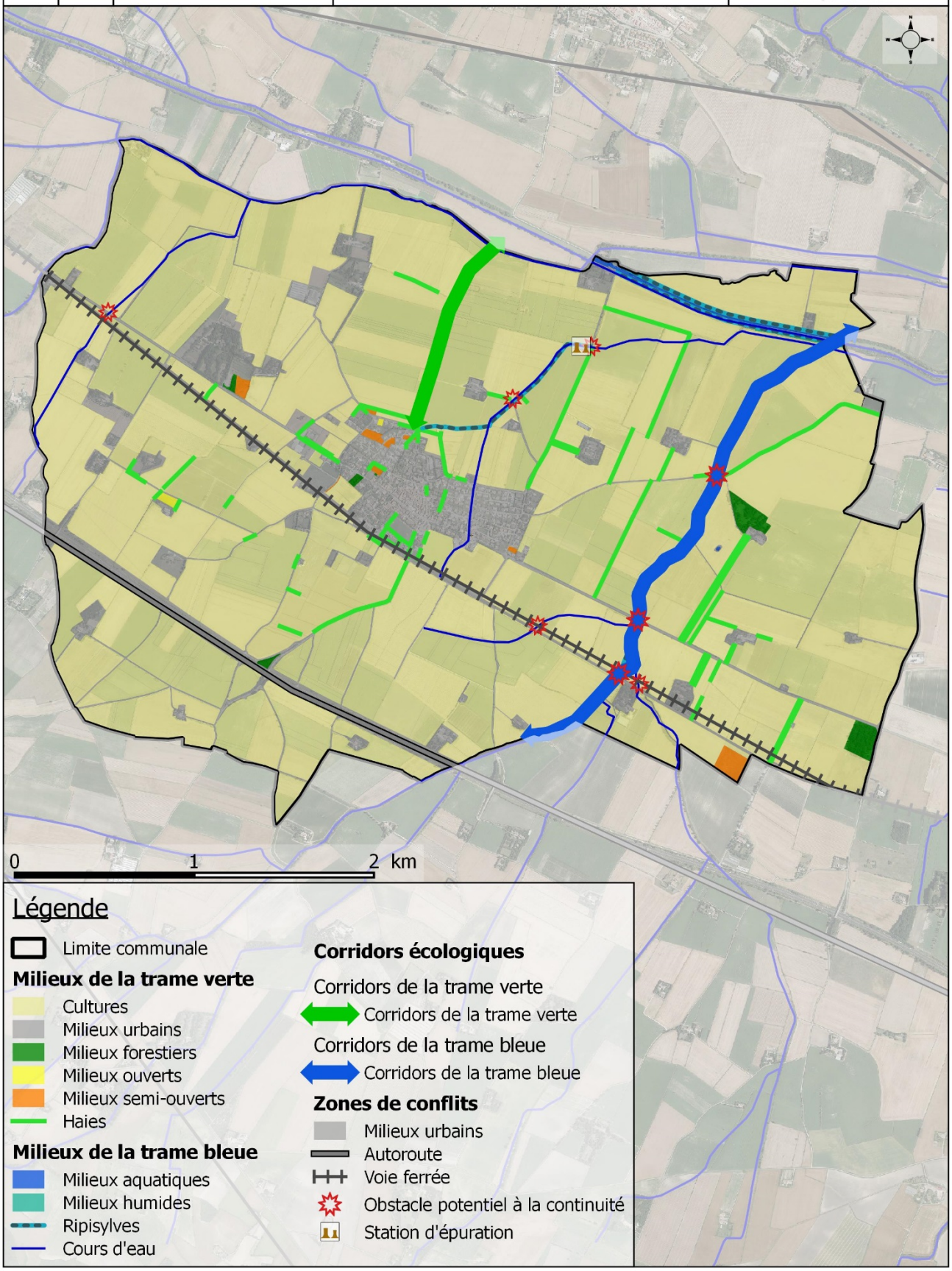
a. Les réservoirs de biodiversité

Dans un contexte quasi exclusivement agricole, la commune ne semble pas présenter de réel réservoir de biodiversité. Il s'agit essentiellement d'une zone de transit, dégradée par l'agriculture intensive pratiquée.

TABLEAU DE BORD

Carte 35 : Trame verte et bleue, ETEN Environnement, février 2016

Commune de Pexiora (11)	**TRAME VERTE ET BLEUE**	Réalisation : ETEN Environnement, Février 2016
Elaboration d'un PLU		Source : Extrait BD Ortho©IGN, BD Carthage, BD routes



b. Les corridors écologiques

Les ripisylves, les haies et alignements d'arbres et les lisières de boisements représentent les principaux corridors de la commune. Ils constituent des éléments de liaison entre les différents grands boisements mais également entre les milieux naturels comme les bosquets, les fourrés et les prairies. Toutefois, les ripisylves, les haies et les alignements d'arbres n'ont pas tous le même potentiel connecteur, il dépend essentiellement de leurs caractéristiques propres et surtout de leur état de conservation. La trame verte au sein de la commune est en partie dégradée, notamment en raison de l'agriculture intensive. L'amélioration de la trame verte représente une des priorités en termes d'aménagement du territoire communal. Il conviendra de privilégier les aménagements dans ce secteur et de façon groupée afin d'éviter l'étalement urbain.
Certaines parcelles agricoles occupent toutefois une place stratégique dans la trame écologique en représentant des passages préférentiels pour la faune, c'est pourquoi elles doivent être préservées de tout aménagement. Il s'agit en général de parcelles localisées entre deux réservoirs de biodiversité.
Il est fondamental d'aborder le thème de la continuité à différentes échelles et de conserver les liaisons existantes avec les autres communes limitrophes.

c. La Trame Verte et Bleue à Pexiora

Ces trames visent à définir les principales continuités écologiques à l'échelle de du territoire communal et des communes limitrophes. Cette approche cartographique permet de visualiser des trames définies à l'intérieur de la commune. Les connexions écologiques avec les communes périphériques sont principalement liées au ruisseau de Mézeran. Ainsi qu'un corridor terrestre secondaire matérialisé par une haie reliant le bourg de la commune au ruisseau de Tréboul.
Le reste du territoire est dominé par les milieux cultivés. L'ensemble est toutefois parcouru par un faible réseau de haies qu'il convient de préserver et surtout renforcer.

3. Prise en considération des enjeux écologiques

Dans un souci de continuité écologique, il est vital de préserver les éléments structuraux du paysage et de limiter les aménagements aux zones de moindre intérêt. La carte ci-contre renseigne sur les zones à enjeux écologiques.

Les cours d'eau sont classés à enjeu écologique fort car ils constituent des corridors fondamentaux utilisés par la flore et la faune. Les zones humides constituent également un enjeu fort en tant qu'écosystème de transition, complexe et riche. Les zones à forts enjeux ne doivent pas faire l'objet d'aménagements, dans une optique de préservation des habitats et des continuités écologiques.
La commune ne présentant pas de grandes étendues de milieux forestiers ou semi-ouverts, ceci devra être compensé par le renforcement du réseau de haies, afin d'améliorer la connectivité écologique de la commune.
Enfin les cultures sont jugées à enjeu très faible car la biodiversité associée y est moins importante. Mais leur lisière reste intéressante pour le déplacement de la faune.
Il est nécessaire de ne pas aménager le long des routes, mais au contraire de regrouper les habitations, en veillant à préserver les linéaires boisés et sans isoler les secteurs à enjeux.
La future urbanisation doit s'établir sur les parcelles à plus faibles enjeux. Les espaces naturels doivent aussi s'inclure au sein des zones urbanisées, ce qui améliore sensiblement le cadre de vie et permet de limiter la fragmentation du paysage.

TABLEAU DE BORD

Carte 36 : Analyse de la consommation d'espace, ETEN Environnement, Janvier 2016

Commune de Pexiora (11)

Elaboration du PLU

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2003 ET 2016

Réalisation : ETEN Environnement - Janvier 2016

Sources : BD ORTHO® IGN

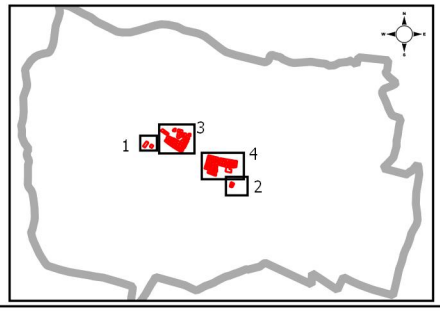
Légende

Contexte

- Limite communale
- Enveloppe urbaine
- Consommation foncière entre 2003 et 2016

Milieux consommés

- Milieu cultivé
- Milieu ouvert
- Jardin
- Milieu artificialisé



Carte 37 : Potentiel d'urbanisation et milieu naturel, ETEN Environnement, Janvier 2016

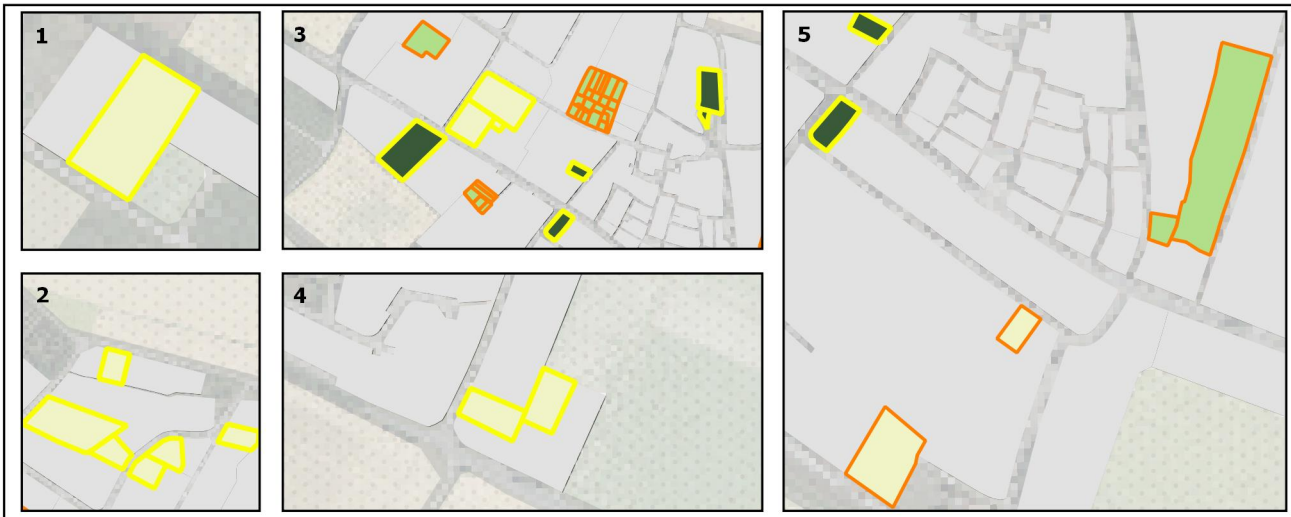
Commune de Pexiora (11)

Elaboration du PLU

POTENTIEL D'URBANISATION ET MILIEU NATUREL

Réalisation : ETEN Environnement - Janvier 2016

Sources : BD ORTHO® IGN



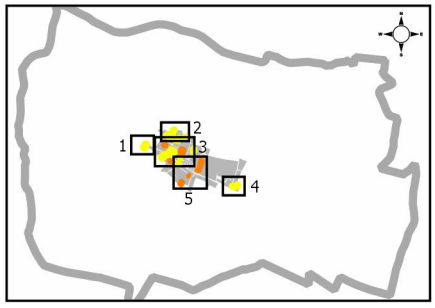
Légende

Contexte

- Dents creuses
- Potentiels de restructuration
- Limite communale
- Tache urbaine

Milieux concernés

- Milieu arboré
- Milieu ouvert
- Jardin



URBANISATION ET MILIEU NATUREL

1. Consommation urbaine, quel type de milieu et quels impacts ?

Entre 2003 et 2016, près de 9,7 ha de milieu naturel ou agricole ont été consommés pour les besoins de l'urbanisation. Cette consommation s'est faite essentiellement sur des surfaces de culture, de prairie et de friche.
Au total, 6,5 ha de cultures, 1,7 ha de milieu déjà artificialisé, 1,4 ha de de friches-prairies et 0,1 ha de jardin ont été consommés au profit de l'urbanisation. Ce sont donc essentiellement les milieux agricoles qui ont été touchés. Les cultures ont été préférentiellement choisies pour les besoins de l'urbanisation. L'enjeu écologique qui leur est associée est nettement plus faible que celui des prairies ou des friches. Ensuite, hormis les milieux déjà artificialisés, ce sont les prairies et friches qui ont été les plus impactées par les nouvelles constructions. D'enjeux faibles à modérés, elles peuvent tout de même, en fonction du cortège d'espèces animales et végétales, être source d'une biodiversité remarquable.
Dans le contexte local, la perte surfacique ne représente qu'une très faible part de perte de biodiversité et ce particulièrement pour les cultures. Pour compléter cette analyse, il aurait été nécessaire de connaître la composition floristique ainsi que la faune associée pour juger de la perte réelle de biodiversité. La consommation de milieu cultivé représente un enjeu bien moins important que la consommation de milieu naturel type prairie. Plus que la nature du milieu qui a été détruit, c'est le mode d'urbanisation qui est à analyser.
Dans le cas de Pexiora, les nouvelles constructions ont été implantées à proximité de l'enveloppe urbaine déjà existante, et généralement dans une trame relativement dense. A l'avenir, il sera indispensable de continuer sur une forme d'urbanisation qui limitera la consommation de l'espace, la perte de biodiversité ainsi que la fragmentation des milieux.

2. Potentiel d'urbanisation et de densification, quels milieux sont touchés

A l'intérieur de l'enveloppe urbaine, la possibilité d'urbanisation voire de densification est importante. En effet, sur Pexiora, cela représente près de 4 ha. Les potentiels de densification se situent en grande partie sur des jardins de parcelles déjà urbanisées. Quelques fois ces parcelles sont tellement importantes que des boisements ou des milieux ouverts sont concernés. Les dents creuses se situent quant à elles sur des milieux naturels (boisements, prairies) et sur des parcelles agricoles.
Sur le territoire communal, cela correspond à 1,1 ha de jardin, 0,6 ha de milieu arboré, et 2,2 ha de milieu ouvert. Ces milieux enclavés dans l'enveloppe urbaine présentent des enjeux écologiques faibles à modérés. Il est à noter que la majorité des parcelles identifiées n'est pas favorable à la circulation des espèces, cela représente plutôt des « culs de sac ». Il conviendra tout de même de conserver sur ces parcelles les vieux arbres sauf s'ils représentent un danger pour la population et de conserver les haies ou alignement d'arbres dans le but de favoriser la circulation des espèces.

TABLEAU DE BORD

Carte 19 : Analyse de la consommation foncière ; DGFIP, Repérage UrbaDoc 2016

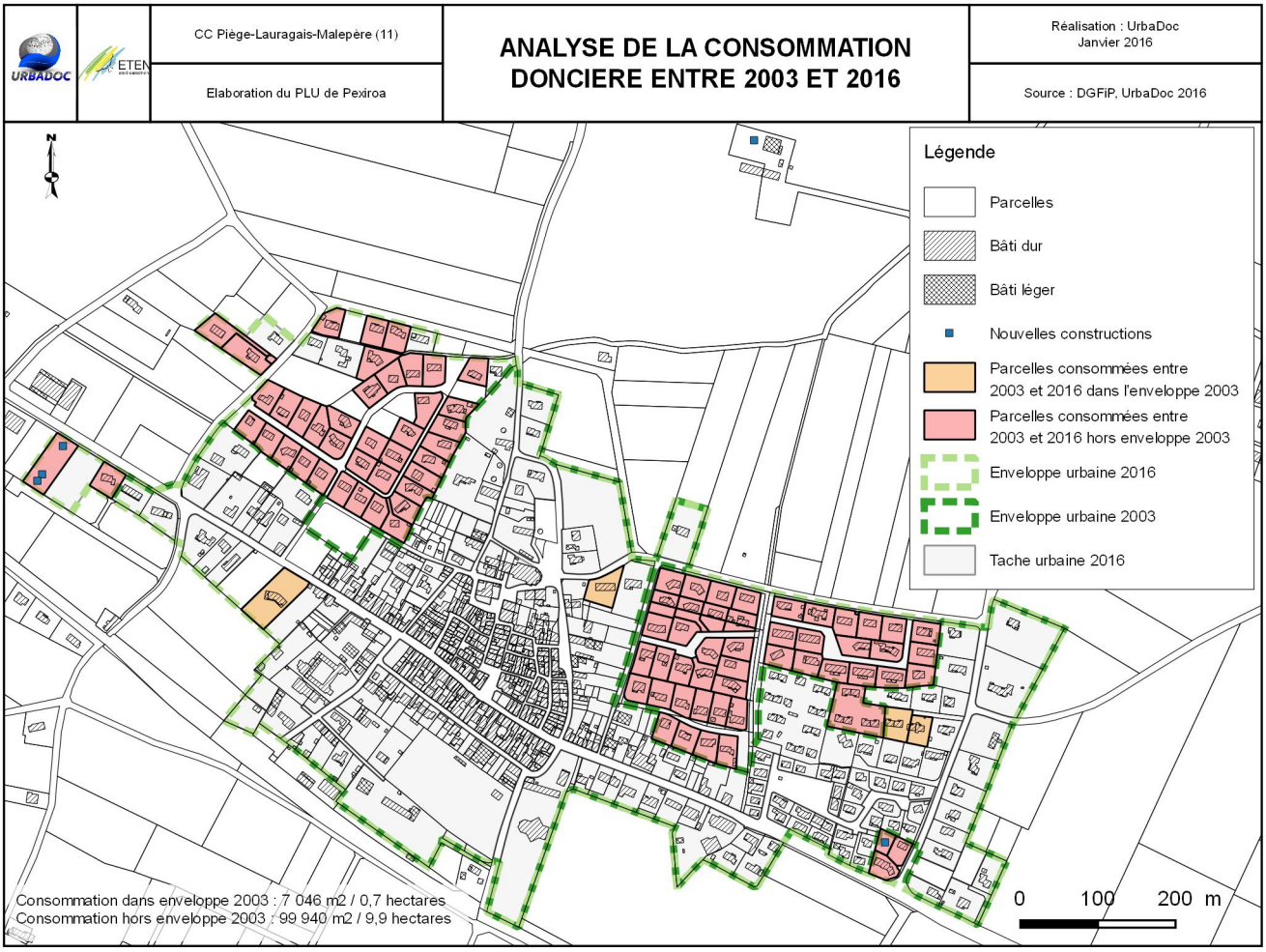
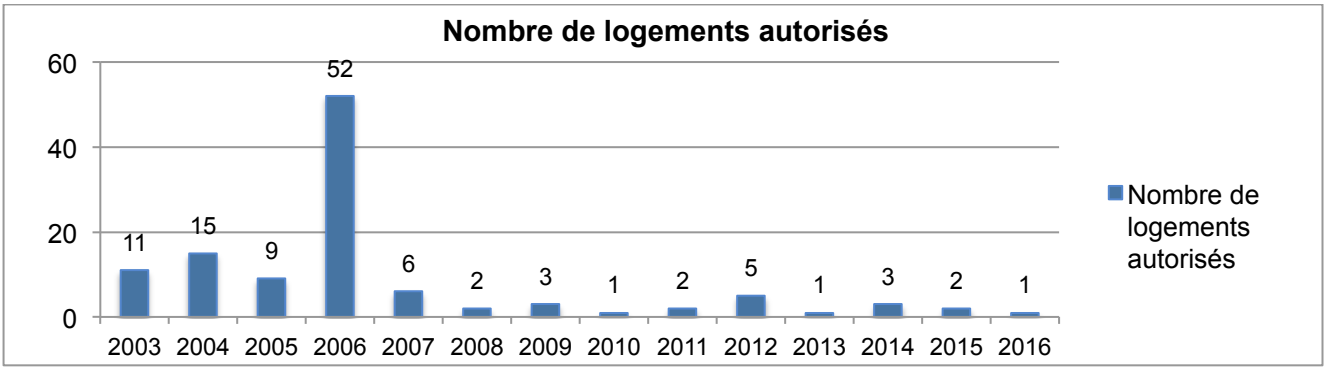
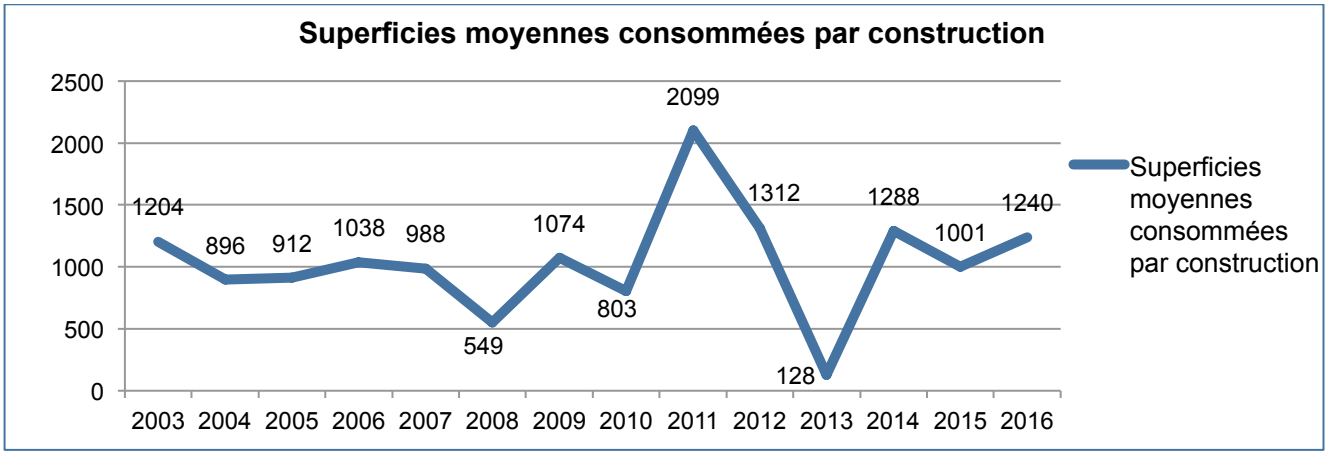


Figure 2 : Nombre de logements autorisés sur la commune ; données communales sur les permis de construire 2003-2016



Graphique 18 : Superficies consommées moyenne par construction à usage d'habitation ; données communales sur les permis de construire 2003-2016



GESTION ECONOME DE L'ESPACE

1. La gestion économe de l'espace une nécessité ?

1.1 Les nuisances de l'étalement urbain

En France, l'équivalent d'un département de terres agricoles et naturelles est consommé tous les sept ans. L'étalement urbain peut donc avoir des incidences néfastes sur l'activité agricole. Du fait de l'importance du secteur primaire à Pexiora, et notamment aux abords du bourg, urbaniser doit donc nécessairement être fait en préservant les espaces agricoles et les plus-values paysagères. Ainsi, outre la perte de terres agricoles, l'impact de l'étalement urbain a également une envergure économique, sociale et environnementale. Ce processus joue un rôle prépondérant dans l'artificialisation des sols et dans le morcellement des espaces naturels d'intérêt biologique. Par l'étalement le long des routes et le mitage, l'urbanisation participe à l'éloignement des populations aux équipements et emplois. Cela engendre des flux et inévitablement un rejet de gaz à effet de serre. Le Plan Local d'Urbanisme est l'outil qui doit répondre à cette problématique. En effet, il a pour objet l'encadrement de la délivrance des permis de construire. En ce sens il doit opter pour une intensification des formes urbaines en privilégiant les constructions au cœur des tissus agglomérés existant.

1.2 Le cadre législatif

Face à ces constats frappants, les lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), UH (Urbanisme et Habitat) et ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) ont, depuis le début des années 2000 prôné une diminution de la consommation foncière en luttant contre le phénomène de dispersion des formes urbaines.
Le Plan Local d'Urbanisme doit répondre à des objectifs en termes de réduction de la consommation d'espace liée à l'urbanisation. C'est pour cela que le rapport de présentation analyse la consommation foncière sur 12 ans et relève les potentiels de densification et de restructuration au cœur de l'enveloppe urbaine existante[a].

2. 10,6 hectares consommés

L'analysé diachronique se base sur les vues aériennes de 2003 et 2012, ainsi que sur le travail de terrain, afin de voir l'évolution de la surface bâtie, les secteurs privilégiés pour l'implantation de nouvelles constructions et le nombre de constructions que ce soit à vocation d'habitat ou d'activité.

2.1 Une consommation de foncier très importante sur la commune pour la construction de logements

Le parc de logements a très fortement augmenté depuis 1968[b]. Ce parc de logements a été réalisé en pavillonnaire, suivant la tendance des bourgs ruraux. Ce type d'urbanisation est très consommateur d'espace. Ainsi entre 2003 et 2013 la mairie de Pexiora a autorisé 107 logements consommant environ 11 hectares de terre. En moyenne une habitation a donc consommé 1000m^2, consommation raisonnable.
Le nombre de logements est en croissance régulière dans le temps, mais avec les nouveaux modes d'habiter, les ménages sont demandeurs de terrains de plus en plus grands. La taille des terrains consommés est donc de plus en plus importante, même si sur la commune, du fait de la production en lotissement, la taille des terrains a été maitrisée. Le PLU devra s'attacher à ce que la consommation foncière soit limitée.

2.2 Localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation

Ces nouvelles constructions ont été nombreuses et se sont concentrées autour du bourg, notamment au sein de deux lotissements, un au Nord du bourg et un à l'Est. L'urbanisation de ces dernières années, notamment via ces deux lotissements, a davantage contribué à combler de larges vides qui existaient en 2003.
Sur la commune, il n'y a pas eu de mitage. Il n'y a pas d'autres enveloppes urbaines sur la commune que celle du bourg. Pour exemple, quelques maisons proches de l'enveloppe à l'Ouest sont en discontinuité[c], même si elles restent peu éloignées. La construction de maisons en discontinuité de ce type est à éviter, notamment pour ne pas créer des coupures paysagères, environnementales et agricoles.

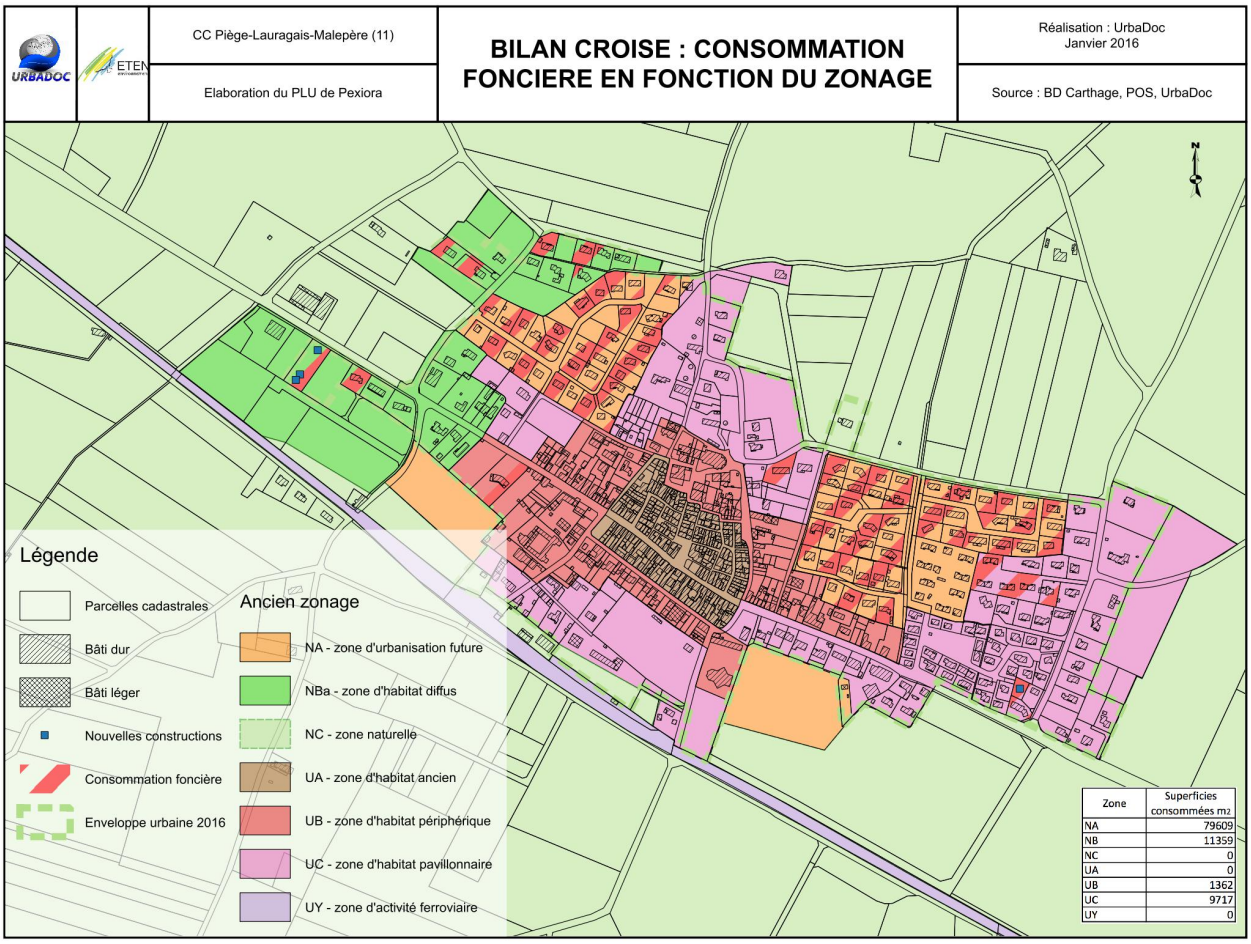
a Source : www.territoires.gouv.fr - fiche lutte contre l'étalement urbain, mai 2014

b Cf Partie Equilibre social de l'habitat

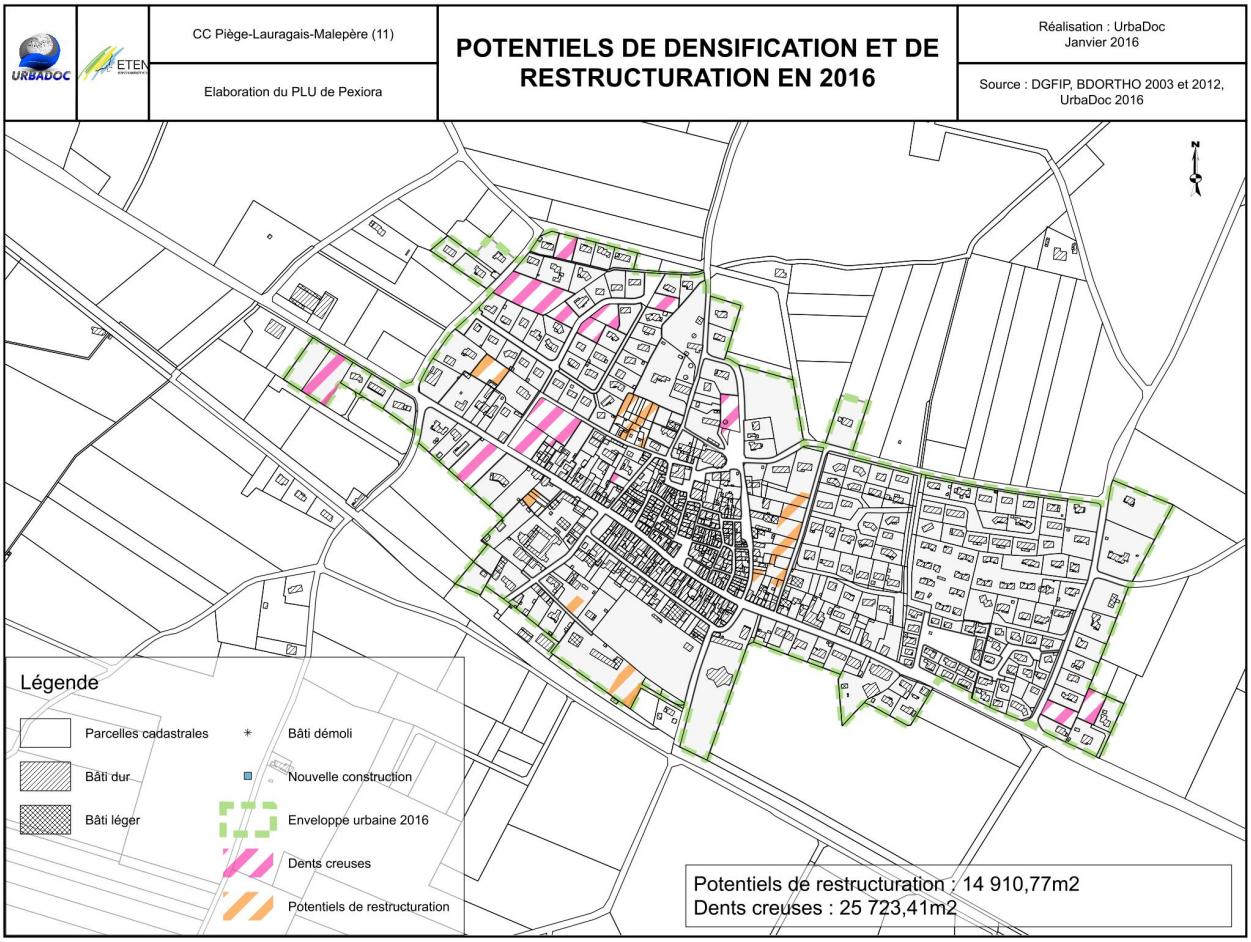
cCes habitations se trouvent à plus de 100 mètres et ne font donc pas partie de l'enveloppe urbaine.

TABLEAU DE BORD

Carte 20 : Bilan croisé : Consommation foncière en fonction du zonage de l'ancien POS ; BDParcellaire, POS, UrbaDoc 2016



Carte 21 : Potentiels de densification et de restructuration en 2016 ; UrbaDoc 2016



BILAN

1. Bilan du PLU

1.1 Une urbanisation en zone d'urbanisation future

Entre 2003 et 2016, les nouvelles constructions ont été autorisées s'est essentiellement réalisée en zone d'urbanisation future. Cette urbanisation concerne près de 8 hectares et s'est construite intégralement en maisons individuelles. Ainsi près de 80 maisons ont été construites dans ces zones d'urbanisation future. Ces deux secteurs étaient en 2003 de larges zones non construites qui se situaient en continuité du bourg ancien et entre des zones plus éloignées déjà construites. La construction dans ces deux grands secteurs d'urbanisation future a permis de combler deux interstices de l'enveloppe urbaine de 2003. Les lotissements développés à l'est du village ont permis de faire le lien avec une zone d'habitat diffus, raccrochant d'ailleurs ce secteur au centre ancien.
Les zones d'habitat diffus et les zones pavillonnaires sont ensuite les deux secteurs qui ont reçu en majorité les nouvelles constructions, représentant respectivement 1,1 et 0,9 hectare. 1300m2 de la zone d'habitat périphérique a également été consommée pour la construction d'une maison.

1.2 Une urbanisation centrée sur le bourg principal et non consommatrice de zone naturelle et agricole

Des bâtiments agricole on été démolis et certains construits. Toutefois, en zone naturelle et agricole, aucune maison d'habitation de tiers [a] n'a été construite. La commune ne possédant aucun écart urbanisé, les constructions nouvelles se sont toutes réalisées autour du centre ancien. Ainsi si les parcelles consommées étaient auparavant des parcelles à destination agricole, l'urbanisation récente n'entrave pas l'activité agricole et n'a pas de forte conséquence écologique.

1.3 Des possibilités d'urbanisation conséquentes dans les zones constructibles

En zone d'habitat pavillonnaire et en zone d'habitat diffus, les possibilités de construire sont encore importantes puisqu'elles représentent respectivement 32 183m2 et 8450m2 hectares. 2 secteurs en zone d'urbanisation future restent encore vierges de toute construction. Les possibilités tel que le prévoit le POS actuel sont donc encore importantes. L'urbanisation avec ce zonage est encore largement possible. Les zones à construire se situent pour quelques parcelles représentant 2,3 hectares à l'intérieur des zones urbanisées, mais pour beaucoup, 11 hectares, sur les pourtours. Il sera nécessaire de faire le bilan de l'ensemble de ces parcelles, et surtout celles se situant sur les extérieurs, pour savoir quelles zones maintenir ou ne pas maintenir dans le futur document d'urbanisme.

2. Des possibilités de densification en zone urbanisée

2.1 Les dents creuses, un potentiel de densification de 2,6 hectares

Les dents creuses sont des parcelles non bâties situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Dans bien des cas, du fait de leur petite taille et de leur cloisonnement dans le tissu urbain, l'activité agricole y est complexe. Urbaniser ces dents creuses doit être une priorité du PLU. Cela aurait pour bénéfice d'optimiser l'utilisation des réseaux très présents sur les ensembles agglomérés ainsi que de rapprocher la population des équipements quasiment tous situés dans les centre bourg. Les dents creuses se situent en grande partie dans les nouveaux secteurs urbanisés. Il s'agit de lots de lotissements qui n'ont pas encore été ou achetés ou bâtis. Ils sont à proximité du bourg et sont voués à être urbanisés prochainement. Certaines dents creuses se situent dans des secteurs périphériques, qui étaient déjà construits en 2003 et qui n'ont pas fait l'objet de construction depuis. Le centre ancien étant très dense, aucune dent creuse n'y est recensée.
Au total, 2,57 hectares pourraient être mobilisés en zone constructible déjà urbanisée afin de densifier les secteurs bâtis. Cela aurait pour effet de donner de l'importance au bourg sans avoir besoin de développer de nouveaux réseaux, donc d'économiser les coûts d'extension.

2.2 Les fonds de jardins et parcelles en continuité de l'existant : un potentiel de restructuration de plus de 1,5 hectare

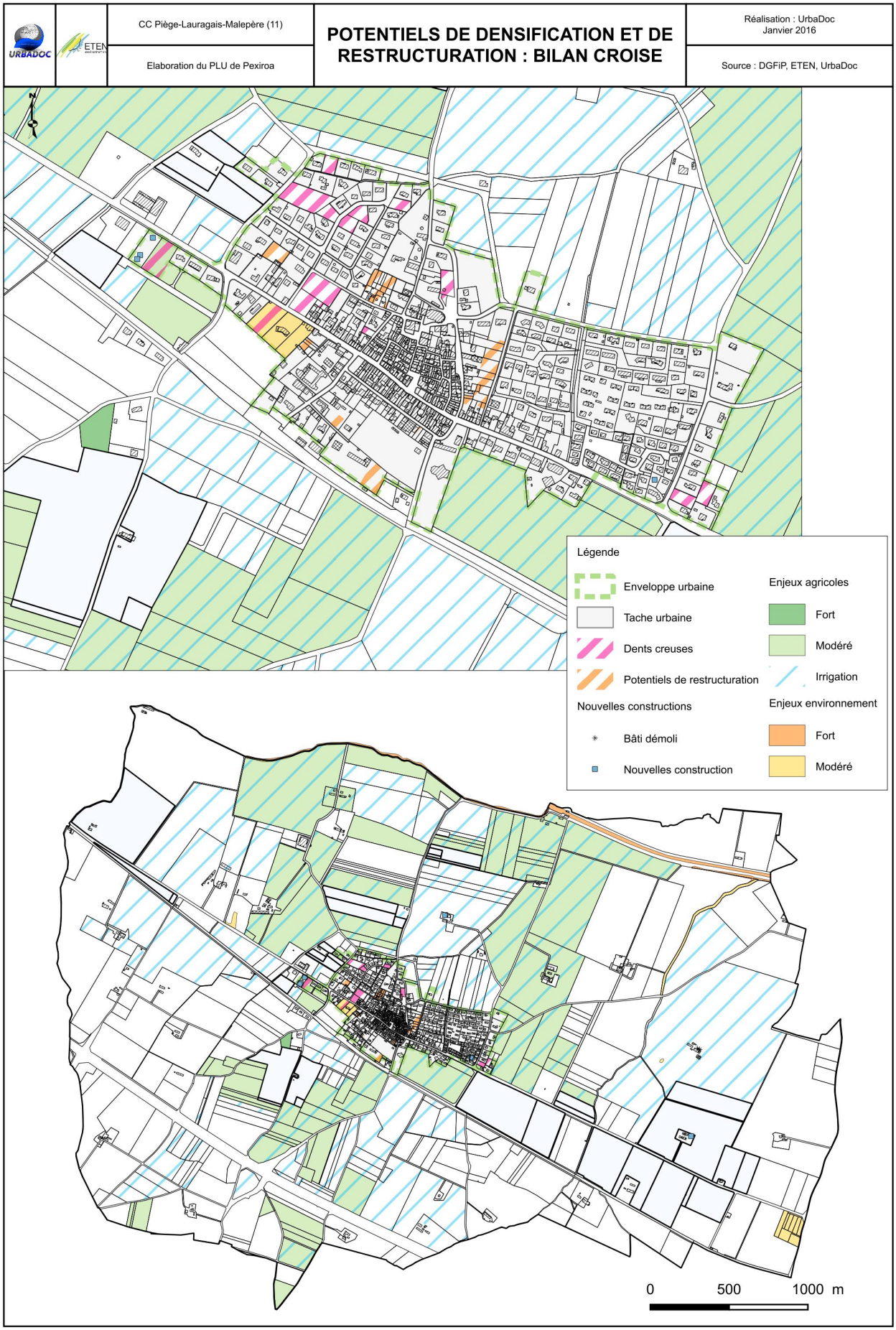
Le potentiel de restructuration comporte des parcelles bâties qui, du fait de leur taille et de leur accessibilité, peuvent accueillir une ou plusieurs autres constructions. Il faut pour cela qu'il existe des possibilités de raccordement du fond de jardin en question avec l'accès principal de la maison ou avec une seconde route qui viendrait par l'arrière de la parcelle. Si ces potentiels sont plus difficiles à mobiliser, étant parfois vus comme utiles par le

a Les agriculteurs ont la possibilité de construire leur maison d'habitation en zone agricole, à proximité de leur exploitation, si leur activité le nécessite. On parle de tiers pour toute personne non agricultrice.

propriétaire, ils représentent une réelle manne foncière à Pexiora.

TABLEAU DE BORD

Carte 22 : Bilan croisé entre les données du diagnostic environnementale et agricole et les potentiels de densification et de restructuration ; UrbaDoc 2016



De par le potentiel que les fonds de jardin constituent, cette solution est donc intéressante mais elle doit se faire avec l'accord des propriétaires. Or, par peur d'un voisinage trop oppressant, peu de propriétaires seraient susceptibles de céder une partie de leur terrain. Cela dépend donc d'un bouleversement des parcours de vie (décès d'un conjoint, problèmes financiers, solitude) qui peuvent amener certains propriétaires à vouloir ou à devoir céder une partie de leur terrain. Toutefois à Pexiora, certains potentiels paraissent plus facilement mobilisables du fait de leur non utilisation. Le Plan Local d'Urbanisme, de par son zonage pourra leur permettre de céder une partie de leur terrain afin de permettre la construction d'un second logement afin de densifier les enveloppes urbaines existantes.

3. Scénarii de prélèvement : les dents creuses pouvant contenir une partie de l'urbanisation à l'intérieur des entités existantes

L'étude du foncier consommé sur la période 2003-2016 indique une consommation annuelle de l'ordre de 7 849m2 pour un total de 10,2 hectares. Si la consommation foncière se poursuit selon un rythme au fil de l'eau, elle devrait donc être d'environ 7,8 hectares pour les 10 prochaines années. La particularité à Pexiora est que l'urbanisation a été fortement dépendante de l'ouverture de lotissements. Si d'autres lotissements ne sont pas lancés, l'urbanisation ne devrait pas se poursuivre sur un tel rythme. Une partie seulement de l'urbanisation future pourra donc être contenue dans les 2,6 hectares de dents creuses du bourg si le développement suit le fil de l'eau, d'autant que les parcelles consommées étaient de taille raisonnable. Il sera donc nécessaire de penser le développement de la commune en dehors des enveloppes urbaines actuelles, comme cela avait été prévu dans le plan d'occupation des sols. Il est donc important que tout projet d'extension ou de densification soit encadré pour qu'il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

4. Peu de potentiels de densification et de restructuration à préserver aux vues de leurs enjeux agricoles et environnementaux

Le territoire communal possède un potentiel agronomique assez homogène et les cultures sont peu variées. L'intérêt d'un point de vue agricole tient davantage au fait que la quasi-intégralité des parcelles sont irrigables.
D'un point de vue environnemental, peu d'enjeux sont présents sur le territoire.
Une seule parcelle de dent creuse, représentant 3166 $m^{2,}$ est concernée par des enjeux environnementaux et une par des enjeux agricoles, représentant 3181m^2. Aucun potentiel de densification ne fait l'objet d'enjeux environnementaux ou agricoles.

5. Enjeux forts des éléments patrimoniaux, paysagers et naturels à préserver et servitudes

Aucun édifice classé impacte le centre-bourg. Si le Canal du Midi est classé[a], il se trouve à plus d'un kilomètre du bourg. Son classement n'a donc pas d'impact sur les possibilités d'urbanisation de Pexiora. Il en va de même pour la servitude concernant l'autoroute qui est à une distance suffisante. S'il est nécessaire de valoriser le patrimoine de la commune, aucune prescription ne vient contraindre l'urbanisation future du site.

6. Le nécessaire raccordement aux réseaux comme prérequis à la densification et la prise en compte de la rétention foncière

Au total ce sont seulement 3 167m2 de dents creuses qui sont concernés par des enjeux environnementaux et 3 181m2 qui sont concernés par des enjeux agricoles. Sur les 2,6 hectares repérés comme dents creuses c'est donc 2 hectares qui ne représentent pas d'enjeux écologiques ou agricoles fort, et sont ainsi potentiellement mobilisables. Pour cela, il sera nécessaire de les soumettre à validation par les gestionnaires des réseaux afin de déterminer leurs capacités de raccordement, élément primordial quant à toute intégration à la tache urbaine existante. Concernant les potentiels de restructuration, aucun n'est impacté par des enjeux environnementaux ou agricoles, la surface mobilisable est donc d'1,5 hectares. Au-delà de cette analyse, il sera nécessaire d'intégrer la bonne desserte des parcelles sujettes à la densification. De même, le centre ancien présente des particularités au niveau de l'implantation de la trame bâtie, qu'il sera nécessaire de respecter. Toute implantation bâtie devra ainsi s'opérer selon une règlementation stricte au service d'une cohérence d'ensemble et d'une valorisation du patrimoine vernaculaire.
Ces potentiels mobilisables pour urbaniser appartiennent à des personnes privées, qui ne sont donc pas toujours vendeur. Cette rétention foncière, du fait de ses multiples causes est difficile à évaluer. Nous estimons la rétention foncière sur les dents creuses à 50%, et sur les potentiels de restructuration à 75%. Sur les 2 hectares de dents creuses recensés sans enjeu, l'estimation du potentiel réel est donc de 1 hectare, et pour le potentiel de restructuration de 0,4 hectare.

a Cf partie 1 Situation et articulation avec les autres documents

TABLEAU DE BORD

Habitat

Etat des lieux / Chiffres clés

- 565 logements en 2012 dont 505 résidences principales
- 40% de résidences principales construites avant 1946
- **65%** de propriétaires en 2012
- 93,8% de logements individuels en 2012
- 8% de logements vacants en 2012
- 4% des ménages vivent dans un logements social
- 11,7% de 2 pièces et moins : logements de grande taille

Un visage très rural de l'habitat et une vacance peu conséquente
Un développement récent des extensions du bourg conséquent
Réhabiliter le bâti et les logements vacants
Prévisions de constructions nouvelles à l'horizon 2030 :
+ 240 logements à construire

Equipements, services et réseaux

Etat des lieux / Chiffres clés

- Peu d'équipements sur la commune, mais un école et une médiathèque
- Quelques commerces et services : poste, boulangerie, coiffeur
- Des équipements concentrés dans les pôles voisins
- Deux pôles de proximité situé à 10 km
- Couverture réseau ADSL bonne
- Ensemble de la commune en assainissement collectif
- Certains secteurs insuffisamment desservis par la défense incendie

Une commune peu équipée mais bien reliée aux pôles extérieurs. Importance du maintien des commerces et services présents.
Les réseaux sont à renforcer, notamment le réseau de défense incendie pour permettre de densifier certains secteurs

Mobilités

Etat des lieux / Chiffres clés

- Omniprésence de l'automobile dans les déplacements
- La RD 33 dessert la commune et oriente les mobilités vers les 2 pôles extérieurs
- Des cheminements piétons quasi-absents, inadaptés voire dangereux
- Accessibilité favorisée par la RD 33 mais qui représente un danger au centre du bourg
- Des réseaux de transports en commun existants mais peu utilisés
- Des capacités de stationnement suffisantes sur le bourg, mais insuffisamment organisées sur le secteur nord

Traverse du bourg par la RD 33 à sécuriser pour les piétons
Absence de cheminements doux pour relier les diverses entités urbaines vers le bourg et l'école
Proposer une sécurisation du bourg et aménager des liaisons douces

Cadre de vie

Etat des lieux / Chiffres clés

- Un territoire rural, agricole, en cours de rurbanisation
- De vastes paysages céréaliers
- Des formes architecturales traditionnelles et plus contemporaines en 2ème couronne
- Des fenêtres paysagères à préserver sur le versant Nord de la commune
- Un foncier accessible
- Un bâti traditionnel à rénover en centre-bourg

Le cadre bâti participe à la plus-value du village mais nécessite d'être revalorisé. Extensions pavillonnaires conséquentes en continuité du centre-bourg
De nombreux ménages sont venus s'installer : mettre l'accent sur le cadre de vie en renforçant l'attrait du centre

Avantages d'un cadre de vie agréable et d'une bonne accessibilité aux pôles d'emplois voisins.
Inconvénients de la dépendance totale à l'automobile et du manque d'espaces à vocation piétonne sur le bourg .Les nouveaux arrivants font le choix de la qualité du cadre de vie, quitte à devoir prendre leur voiture quotidiennement.

Démographie

Etat des lieux / Chiffres clés

- 1 289 habitants en 2012
- Variation annuelle de la population : **+ 3,6 %**
- 75% d'habitants de plus en 15 ans en 2012
- Un indice de jeunesse élevé : **1,56** en 2012
- Hausse de la taille des ménages : **2,6** personnes / logement en 2012
- Un solde migratoire important : **+2,72%** soutenu par un solde naturel positif (**0,88%**)
- Des nouveaux arrivants représentés par les jeunes ménages avec enfants

Une population en augmentation grâce au solde migratoire et au solde naturel : arrivée de nombreux jeunes ménages qui viennent donner un nouvel élan à Pexiora.
Estimation démographique en 2030 :
1700 habitants

Economie

Etat des lieux / Chiffres clés

- **603** actifs en 2012
- **+274** actifs entre 1999 et 2012
- Faible indicateur de concentration d'emplois : **29,8**
- Faible ratio emplois/actifs : **0,27**
- **101** établissements actifs en 2012
- Des pôles voisins en bonne santé économique
- -15 exploitations agricoles et 488 ha supplémentaires de SAU entre 1988 et 2010
- L'agriculture céréalière comme économie principale

Un modèle d'économie basé sur l'agriculture. Le volet résidentiel peut être impulsé par des pôles économiques voisins en bonne santé, dont le taux de concentration d'emplois est supérieur à 100. Le développement d'activités sur place est préconisé.
L'activité agricole est à préserver tant dans un souci économique que dans un souci de cadre de vie.

BILAN ANALYTIQUE

1. Quel projet pour Pexiora ?

Le développement démographique de Pexiora a été très soutenu ces dernières années. En effet, la réalisation de plusieurs lotissements a permis d'accueillir de nombreux habitants, mais surtout d'organiser le développement du village. Ainsi, si la commune s'est fortement développée, cela s'est fait de manière organisée en continuité du bourg.

La commune dispose comme principal atout, en plus de son cadre rural préservé, de la très grande proximité de Castelnaudary et aussi de Carcassonne, pôles économiques et de services majeurs pour la région. Ainsi la commune est devenue une commune résidentielle fortement dépendante des pôles économiques proches.

Cette arrivée de populations est souvent représentée de jeunes ménages. La taille des ménages est donc toujours élevée, elle est de 2,6 personnes par ménage et l'indice de jeunesse s'élève également à 1,56 en 2012. Des signes forts de dynamisme qui peuvent rapidement décliner puisque ces bons indicateurs tiennent à l'arrivée massive de populations. La commune de Pexiora ne peut donc qu'envisager un développement équivalent à ce qu'il a été auparavant, afin de maintenir ses équipements et notamment son école.

En effet, à Pexiora, on trouve quelques commerces et services de proximité qui ont parfois des difficultés à se maintenir, notamment du fait de la proximité de Castelnaudary. L'arrivée de nouveaux habitants permettrait de conforter le dynamisme du village, d'autant que l'urbanisation s'opère uniquement autour du village, où sont également concentrés l'ensemble des équipements. On compte notamment une école, plusieurs salles municipales, un stade et une médiathèque. Ainsi le point fort de Pexiora est la possibilité d'accéder aux équipements à pieds ou par des moyens doux, où que l'on habite sur le village. Les déplacements sont réfléchis. La RD 33 qui traverse le bourg a été aménagée de manière à réduire la vitesse et à valoriser l'espace central de la commune avec un espace de parking et un espace public. Les rues du village sont très étroites, et sont donc presque de fait piétonnes. Dans les lotissements les plus récents, des espaces de stationnements ont été prévus sur l'espace public en plus du stationnement privatif.

L'agriculture est toujours très prégnante dans cet environnement rural. Les paysages sont donc fortement impactés par cette activité, qui sont par ailleurs très vastes puisque la topographie est faible sur la commune. Le projet urbain devra donc être très bien intégré car il sera fortement visible.

2. Un projet qui doit poursuivre les efforts déjà entrepris et privilégier une diversification de son parc de logements

La commune attire de la population. Cependant, la typologie des logements est très uniforme. En milieu rural, les communes produisent généralement uniquement un habitat pavillonnaire, habité par des propriétaires. La commune dispose déjà d'un parc de logements sociaux, mais le taux de logements locatifs reste faible, et les petits logements et en collectifs sont quasi inexistants. L'accueil de jeunes populations reste un enjeu majeur pour la commune afin, notamment, de ne pas être confrontée au vieillissement de la population.

Les lotissements produits récemment ont été très denses et ont été travaillés en profondeur et de manière à combler les espaces libres dans l'enveloppe. C'est toujours dans cette perspective que devront se faire les projet d'urbanisme, avec une densité un peu plus élevée pour atteindre les objectifs fixés par le SCOT de 15 logements à l'hectare.

L'avantage d'une urbanisation telle qu'elle est produite aujourd'hui est que l'extension des réseaux est peu couteuse à la collectivité. Les réseaux sont donc aujourd'hui tous présents sur les secteurs voués à être urbanisés autour du village, excepté une bouche incendie qui doit être mise en conformité. La commune peut poursuivre son développement immédiatement sans contrainte dans l'apport des réseaux.

Le PLU devra également protéger les terres agricoles ainsi que les espaces riches en biodiversité qui sont peu présents sur la commune. Le réseau de haies est important sur la commune, souvent utilisé comme protection vis à vis du vent. Le protéger est essentiel puisqu'il permet de créer des continuités écologiques.

CHAPITRE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS

PEXIORA 2030		PROJET		
Fiche action 1	**Urbaniser en tenant compte des limites structurantes et des réseaux**	*Programmer un urbanisme durable* : - Favoriser les possibilités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine - Prévoir une consommation foncière raisonnée selon les objectifs du SCOT - Créer des densités sur certains espaces - Organiser et prévoir les aménagements des plus grandes emprises urbanisables - Programmer l'extension du cimetière	*Conforter le bourg principal* : - Permettre une extension mesurée du bourg principal - Urbaniser en priorité à proximité des réseaux - Contenir l'urbanisation dans les limites visibles déjà existantes - Lier les différents quartiers entre eux	*Valoriser les formes bâties traditionnelles et le patrimoine* : - Tenir compte du cadre bâti - Penser un aménagement auquel les habitants pourront s'identifier, qui met en valeur le patrimoine communal - Maintenir et développer le réseau de haies
	Un potentiels de 215 logements favorisant l'accueil de 411 habitants d'ici 2030, conformément aux objectifs du SCOT	*Un potentiel brut de 13 hectares* : 2,3 hectares de dents creuses 1,2 hectares de potentiels de restructuration 10 hectares de zones à urbaniser	*Des logiques de rétention foncière* : 30% des dents creuses 50% des potentiels de restructuration 0% des zones à urbaniser Une densité moyenne de 15 logements à l'hectare 183 logements	*Des objectifs de remise sur le marché du patrimoine bâti présent* : - 24 bâtis repérés comme pouvant changer de destination - Remise sur le marché de 5 logements vacants **212 logements au total, soit 411 habitants**
Fiche action 2	**Maintenir et conforter l'offre économique**	*Poursuivre le développement économique* : - Permettre l'extension des zones à vocation économique - Encourager le développement des activités déjà présentes - Favoriser la diversité des offres économiques - Aménager la création d'une route	*Pérenniser les activités et les services existants* : - Conforter l'offre de services proposée - Favoriser la diversification de l'offre de services - Maintenir l'activité agricole	*Construire un projet d'habitat durable* : - Considérer l'acte de bâtir comme élément moteur d'une économie présentielle - Tirer profit de la situation géographique idéale - Aménager des espaces de transition
Fiche action 3	**Encourager les mobilités douces**	*Créer des liaisons douces* : - Créer ou maintenir des continuités piétonnes vers le centre-bourg - Relier les quartiers résidentiels aux équipements - Lier les futures extensions urbaines aux quartiers existants	*Sécuriser les liaisons douces* : - Délimiter les espaces dédiés aux mobilités douces ou les orienter vers des voies peu empruntées - Sécuriser la rue de la gare où se trouve l'école	*Valoriser les espaces publics de stationnement* : - Organiser le stationnement autour de la mairie et de l'église - Organiser le stationnement aux abords et le long du cimetière

Fiche action 4	**Un territoire à dominante rurale**	*Préserver l'identité rurale de la commune* : - Favoriser l'intégration du bâti - Maintenir l'activité agricole et permettre l'extension du centre équestre - Accompagner les espaces de transitions - Valoriser le patrimoine remarquable de la commune - Conserver les espaces de respirations existants	*Préserver les espaces agricoles* : - Encourager le maintien de l'activité agricole - Favoriser la diversification des activités agricoles - Ne pas urbaniser au delà des limites naturelles et visibles actuelles	- Prévoir des espaces de stationnement au sein des futurs quartiers *Protéger les milieux naturels* : - Préserver les espaces naturels de la commune - Valoriser les éléments de nature ordinaire

LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU. Cette procédure est l'occasion pour les élus, leurs techniciens et leurs partenaires institutionnels, comme les habitants de se pencher sur les problématiques rencontrées comme sur les atouts et opportunités à saisir pour leur territoire.
Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours (et un contenu) d'un projet de territoire qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, à court et à long termes.
Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes.

1. Une urbanisation tenant compte des spécificités de l'armature urbaine existante

Le PLU établit à court et moyen termes un processus de densification urbaine. Un effort supplémentaire de densification sera à faire pour les futurs secteurs. Si l'urbanisation a été bien pensée et contenue à Pexiora, certains espaces dans l'enveloppe urbaine sont à combler, et seule l'extension mesurée du bourg principal sera possible. L'urbanisation future veillera aussi à ne pas s'étaler, notamment en ne franchissant pas la route qui longe le village au Nord[a], et rester dans des secteurs où les réseaux sont présents. L'urbanisation récente étant déjà dense, ceci se fera davantage par la diversité des formes urbaines que par la réduction de la taille des parcelles. Un îlot en entrée de centre-ancien[b] sera amené, par exemple, à créer des densités entre centre-ancien et lotissement, venant conforter le bourg. Cette politique d'urbanisme permettra un développement équilibré du territoire avec le souci d'un urbanisme maîtrisé et protecteur des espaces agricoles et naturels.

2. Un tissu économique renforcé

Si l'accueil et la diversification des activités ne sont pas les enjeux majeurs, sa position à proximité de pôles économique et sa desserte peuvent être un atout. La volonté communale est de permettre à des entreprises de venir s'installer sur des secteurs où des activités sont déjà présentes. Une zone sera réservée pour des activités de commerces et services et une pour des activités plus artisanales. Leur vocation ne devra pas fragiliser les commerces du centre-bourg mais venir les renforcer.
Une voie sera aménagée pour faciliter la circulation de poids lourds qui passent dans le centre et notamment devant l'école pour rejoindre le secteur d'activité de l'ancienne gare.
L'agriculture est l'activité principale, la préserver est essentiel, notamment en veillant à ne pas venir urbaniser de trop grands secteurs agricoles et à ne pas partitionner les exploitations. Le centre équestre est une activité qui demande à être confortée et développée.

3. Une urbanisation attentive à l'identité et aux plus values paysagères

La ruralité et le patrimoine constituent deux éléments représentatifs de l'identité et de l'attractivité de la commune. Leur protection et valorisation passent par la prise en considération dans le projet. Pour mettre en valeur les moulins, une vaste parcelle sera aménagée de manière à les rendre visible et en faire l'identité du quartier. La thématique des déplacements est aussi déjà travaillée sur la commune, mais reste à approfondir pour inciter aux déplacements doux vers les équipements du centre-ville et pour lier les quartiers entre eux[c]. Là sera la base d'un urbanisme vertueux qui organisera ses nouveaux quartiers en lien avec les secteurs urbanisés proches et soucieux d'une intégration réussie dans un cadre paysager privilégié. Cette ligne directrice favorisera la création de lieux de vie propices à renforcer les logiques urbaines.

4. Tout en répondant aux objectifs du SCOT

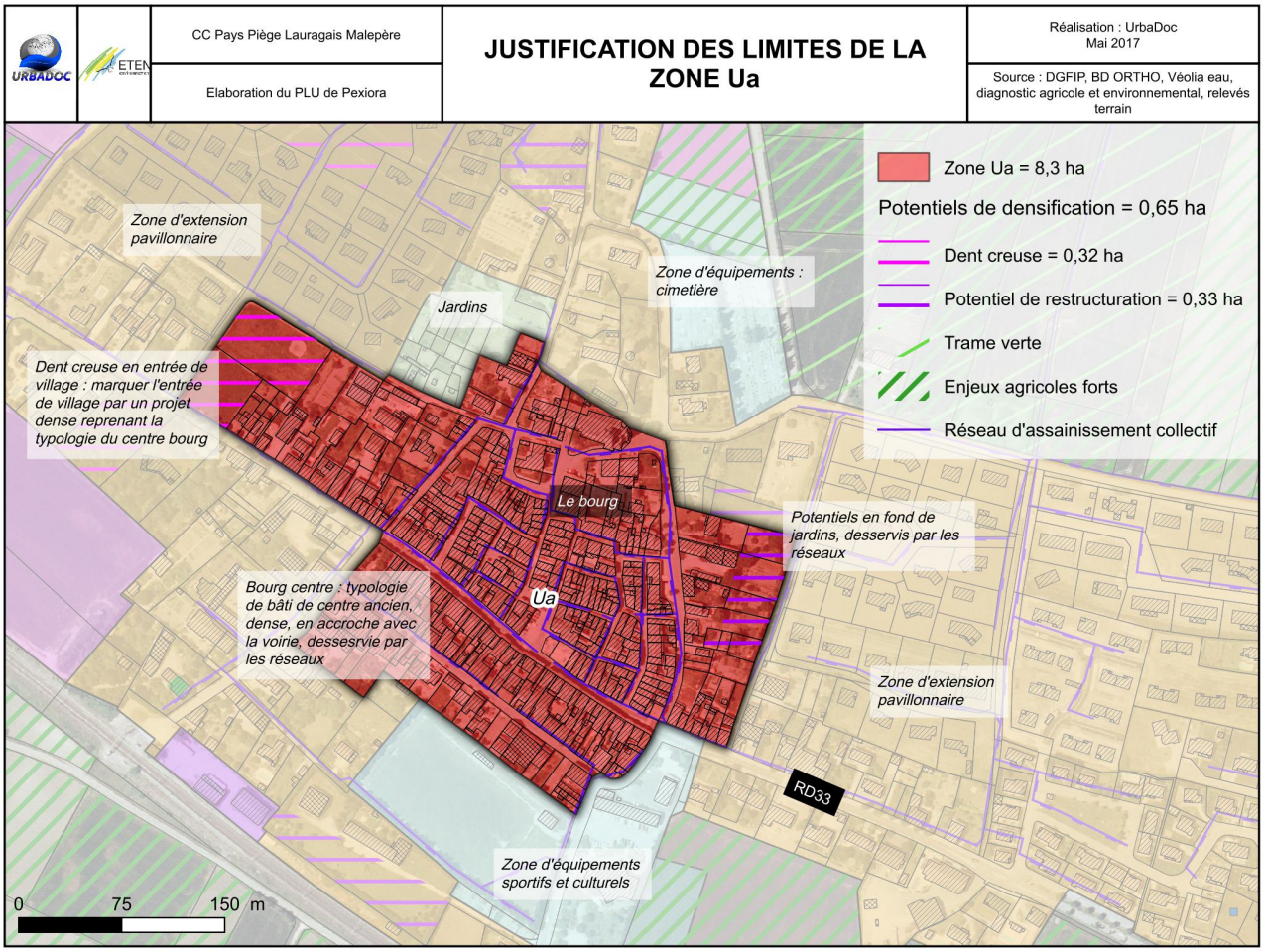
Le SCOT a classé la commune « pôle de proximité secondaire ». Celui-ci prévoit l'arrivée de 411 nouveaux habitants portant la population à 1700 habitants à l'horizon 2030. La commune garderait ainsi le statut de village[d], tout en continuant à se développer. Le SCOT prévoit la production de 240 logements dans le même temps, avec une densité globale de 15 logements à l'hectare.

a Chemin des Truffels et chemin du Levant
b Ïlot entre la RD33 et le chemin de la Trivalle

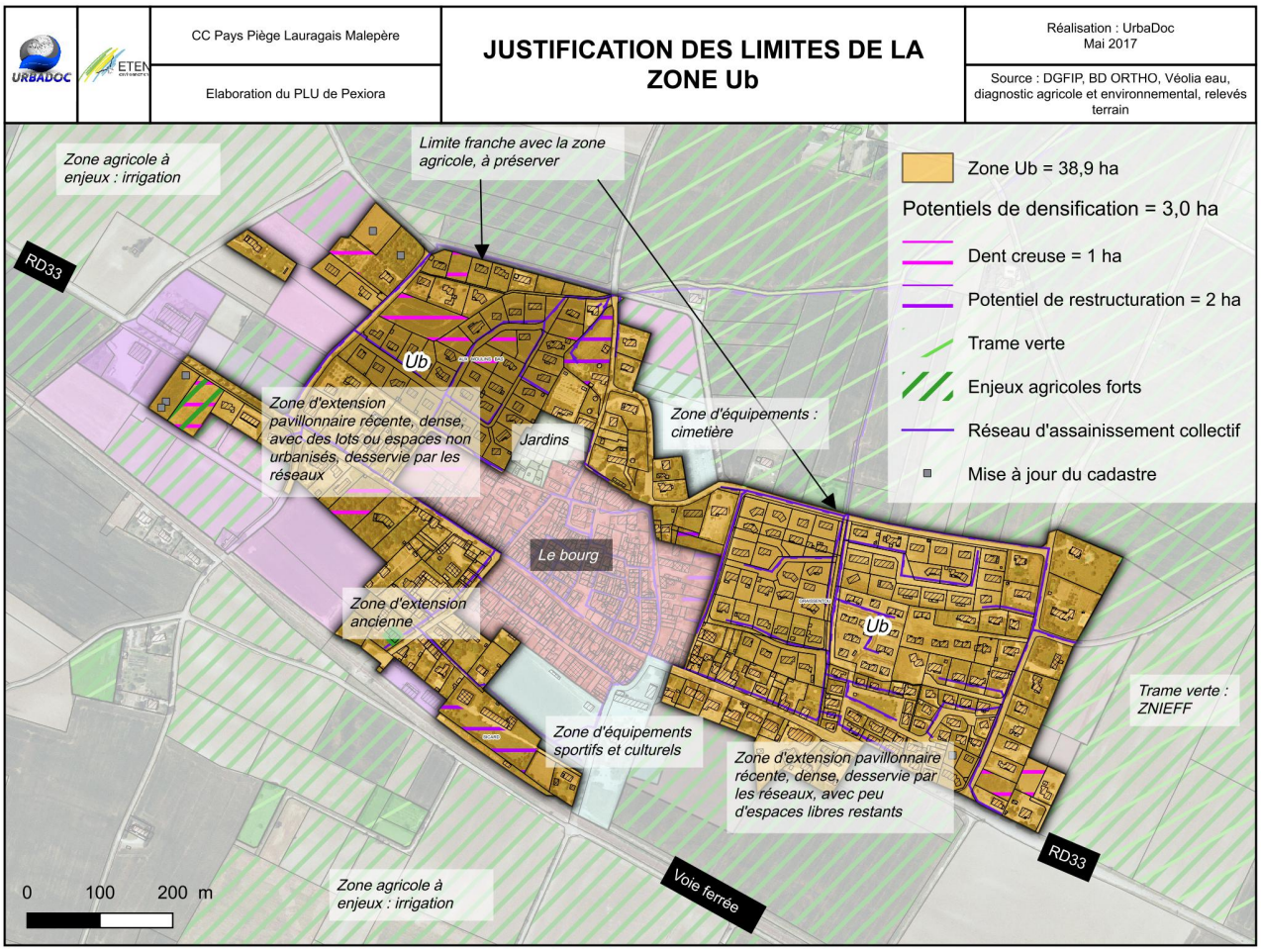
c Notamment entre le lotissement des Moulins et celui du Levant.
d Une commune devient un ville lorsqu'elle passe le seuil des 2000 habitants

TABLEAU DE BORD

Carte 23 : Justification des limites de la zone Ua ; UrbaDoc 2017



Carte 24 : Justification des limites de la zone Ub ; UrbaDoc 2017



CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines (zone U) sont des zones dans lesquelles les équipements publics (voiries, alimentation en eau potable, électricité, réseau public d'assainissement, défense incendie…), existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. En classant ces zones U, la commune admet implicitement qu'elles ont le niveau d'équipements nécessaire à une urbanisation immédiate.
Les zones urbaines sont groupées sur le seul bourg du village et se divisent en plusieurs sous zonages :
- une zone Ua pour le bourg du village, avec une densité du bâti ;
- une zone Ub pour les extensions du centre bourg, sous forme pavillonnaire ;
- deux zones Ue qui sont des zones d'équipements ;
- une zone Ux pour le secteur d'activités.

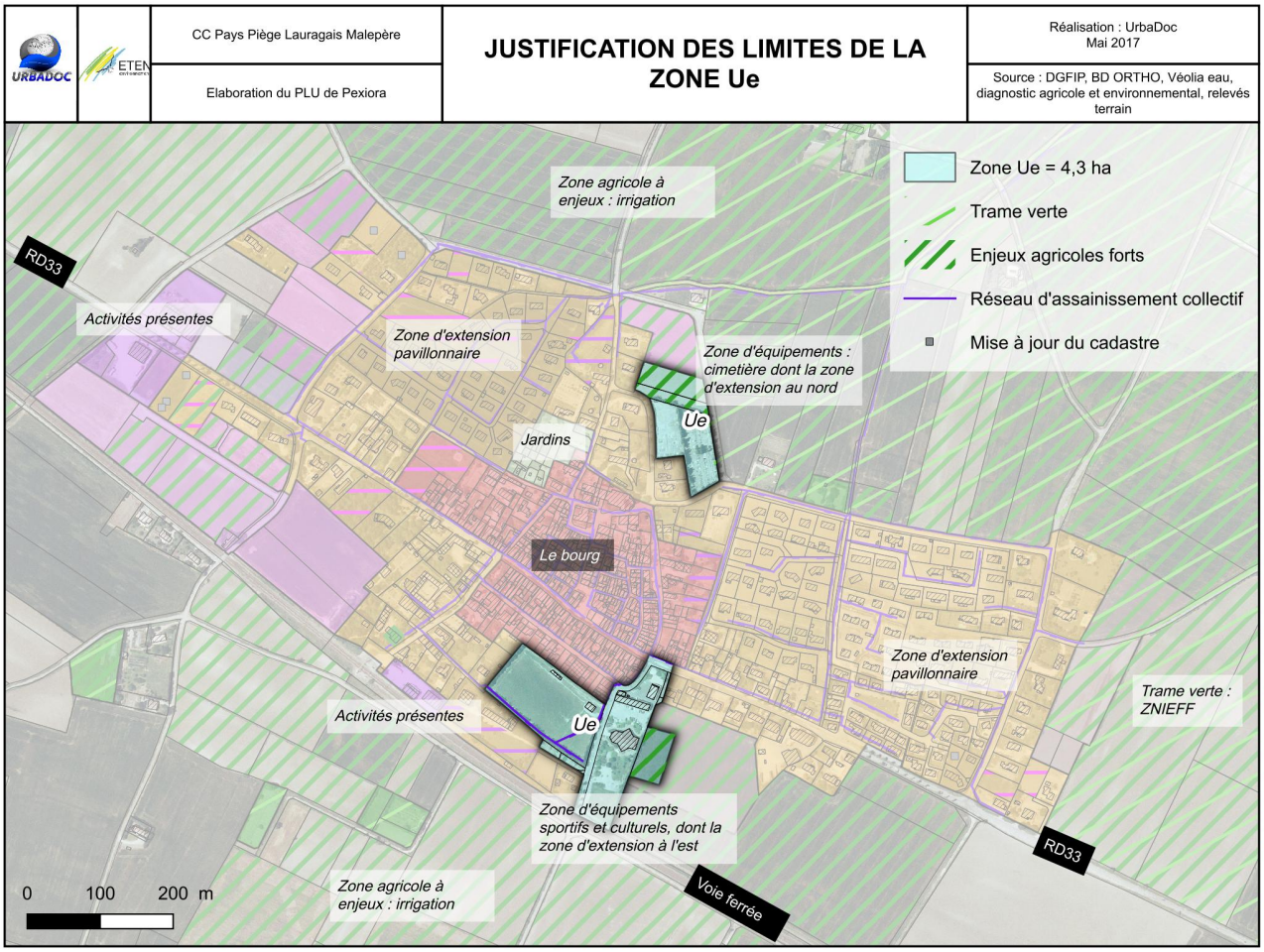
1.1 La zone Ua : zone urbaine correspondant au bourg du village

La zone Ua est d'une superficie de 8,3 hectares. Elle correspond à la partie la plus ancienne du village mais aussi la partie la plus dense du territoire. Il s'agit du cœur de la commune, où l'on trouve notamment l'église, la mairie et des commerces et services. La zone est organisée autour des la RD33.
Le développement de la zone se réfère à des maisons typiques des villages du Lauragais, notamment avec une organisation et une implantation est-ouest des constructions.
L'occupation du sol y est dense, en accroche à des voiries étroites. Les parcelles y sont de taille plutôt modeste et le bâti s'articule le plus souvent en limite séparative. Sur la partie la plus centrale de la zone Ua, l'emprise du bâti correspond souvent à celle de la parcelle. Les parcelles sont plus larges en première couronne laissant place à des jardins à l'arrière des habitations. C'est dont uniquement sur la périphérie de cette zone que nous trouvons des potentiels de densification qui font la transition entre la zone Ua et les zones plus pavillonnaires.
Le bâti présente des volumes simples, des hauteurs de construction ne dépassant que rarement un étage sur rez-de-chaussée, avec ou sans combles et des toits très majoritairement à deux pentes avec l'utilisation des tuiles canals.
Cette zone majoritairement à vocation d'habitat comprend aussi des commerces, en grande partie implantés le long de la RD33, et d'équipements comme l'église et la mairie.
Cette zone est entièrement entourée de zones urbaines d'extension plus lâches, d'une zone naturelle de jardins potagers, et d'une zone d'équipements sportifs et de loisirs.
La zone Ua n'est concernée par aucune servitude ou prescription limitant l'urbanisation. Elle est entièrement desservie par le réseau d'assainissement collectif même si certaines ne sont pas raccordées, par le réseau d'eau potable, d'électricité et est défendue contre le risque incendie. Une seule borne incendie n'est pas conforme selon le SDIS, proche du stade et couvre la partie sud-ouest de la zone Ua. Cette borne sera prochainement mise en conformité.

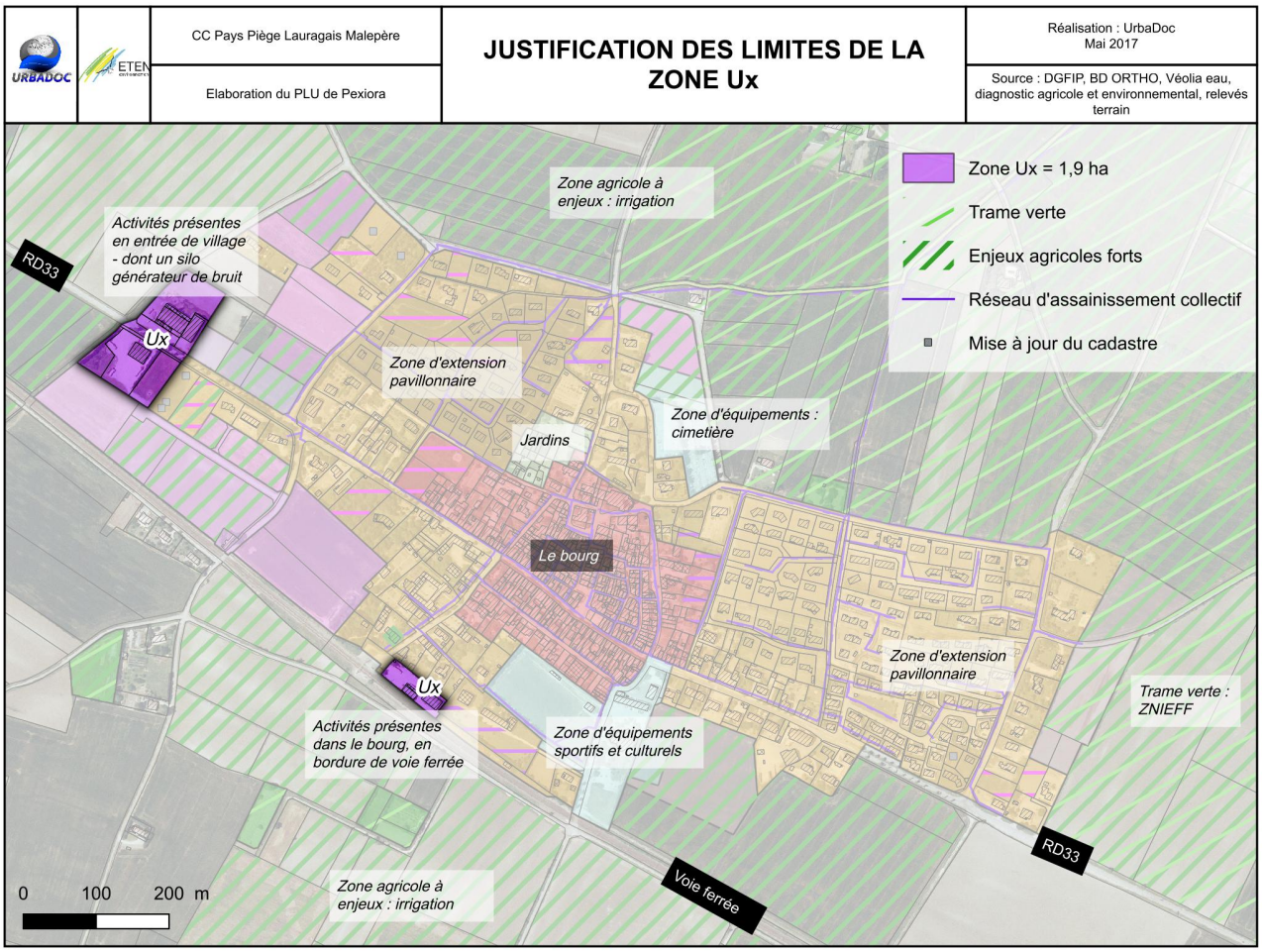
1.2 La zone Ub : zone urbaine d'extension du centre-bourg

Les zones Ub correspondent aux extensions pavillonnaires du centre bourg et compte aussi des équipements comme l'école. Elle encercle presque intégralement la zone Ua plus dense et est d'un seul tenant. Leurs limites sont raccrochées à l'existant en limite de la zone Ua. Sur les périphéries, la zone Ub est bordée à l'est par le chemin de Tréboul et au nord par le chemin des Truffels et le chemin du Levant. Les routes au nord représentent des limites naturelles structurantes du bourg que le Conseil Municipal ne souhait pas dépasser pour préserver la zone agricole. La limite du chemin de Tréboul a déjà été dépassée et des maisons se sont construites récemment. La zone Ub s'étend donc de l'autre côté du chemin de Tréboul. Au sud et à l'est, un front bâti s'est développé en linéaire le long de la RD33 et de la route de Lasbordes, les limites des routes ont donc été franchies, la zone Ua est délimitée par la présente la zone agricole. Au niveau du centre historique, la zone Ub s'étend davantage au sud, la limite est marquée par la présente de la voie ferrée et par la présence de la zone à vocation d'équipements et de celle à vocation d'activités.
Certains secteurs sont récents et d'autres plus anciens mais ont une typologie similaire : habitations en retrait par rapport à la voirie et/ou par rapport aux limites séparatives, avec une densité moins affirmée. Le développement urbain est inhérent au processus de résidentialisation qui se caractérise par une mixité du bâti mêlant des lotissements à des constructions plus anciennes construites sur des parcelles plus grandes que celles du centre ancien. Certaines constructions ont donc une architecture (matériaux utilisés, toiture, colorimétrie, …) qui reste typique et d'autres une architecture plus contemporaine.

Carte 25 : Justification des limites de la zone Ue ; UrbaDoc 2017



Carte 26 : Justification des limites de la zone Ux ; UrbaDoc 2017



La zone Ub incarne une entité hétérogène d'un point de vue urbain : le bâti observé est majoritairement organisé sous forme d'opérations groupées de type lotissement permettant d'optimiser le foncier disponible et les coûts en matière d'équipements, voirie et réseaux, mais aussi le long des axes de circulation sans recherche de profondeur et souvent en fort retrait et sur de larges parcelles, et enfin en continuité du bourg avec des typologies plus anciennes mais sur de plus larges parcelles.
Les densités observées sont globalement raisonnables avec beaucoup de parcelles de 500 et 1000m^2.
Cette zone Ub n'est concernée par aucune servitude ou prescription limitant l'urbanisation. Elle est entièrement desservie par le réseau d'assainissement collectif, par le réseau d'eau potable, d'électricité et est défendue contre le risque incendie. Une seule borne incendie n'est pas conforme selon le SDIS, proche du stade et couvre la partie sud-ouest de la zone Ub. Cette borne sera prochainement mise en conformité. Une partie du secteur le plus à l'ouest compris entre la route du chemin de la Croix de Pierre et le chemin de Tréboul n'est pas couvert. Ce secteurs s'urbanise actuellement et est amené à se développer, il est donc prévu de conforter la défense incendie sur cette zone.

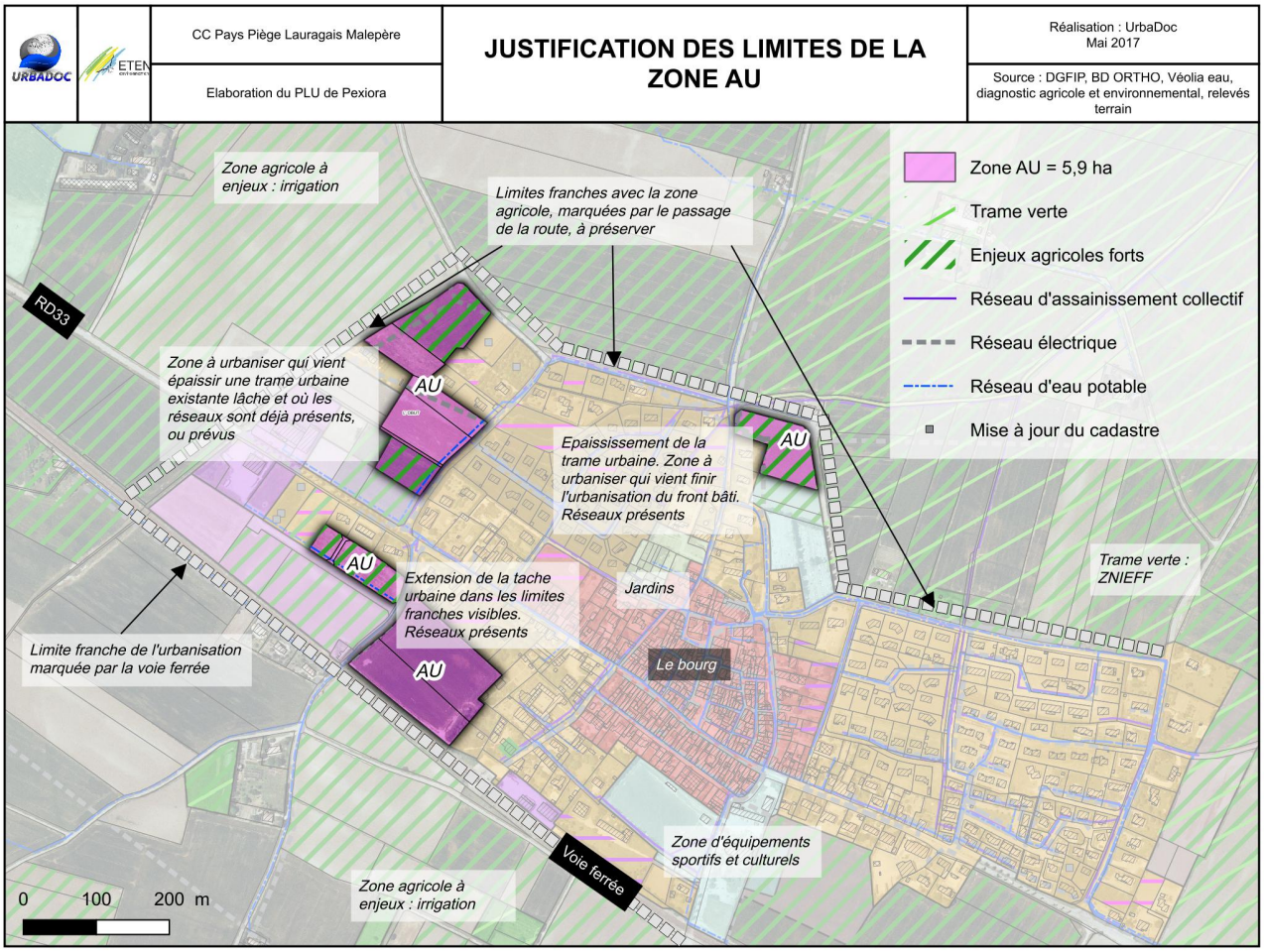
1.3 Les zones Ue : zones urbaines à vocation d'équipements

D'une superficie totale de 4,3 hectares, les zones Ue comprennent sur un site les équipements sportifs et de loisirs de type salle des fêtes, terrain de pétanque, et sur l'autre le cimetière. Ces deux zones comprennent un espace sur lequel les équipements pourront être étendus. Ces extensions viennent s'intégrer en appui d'une zone à urbaniser.
Aucune habitation n'est recensée dans ces zones, afin de préserver cette vocation, seules les constructions dédiées à cet usage seront autorisées.

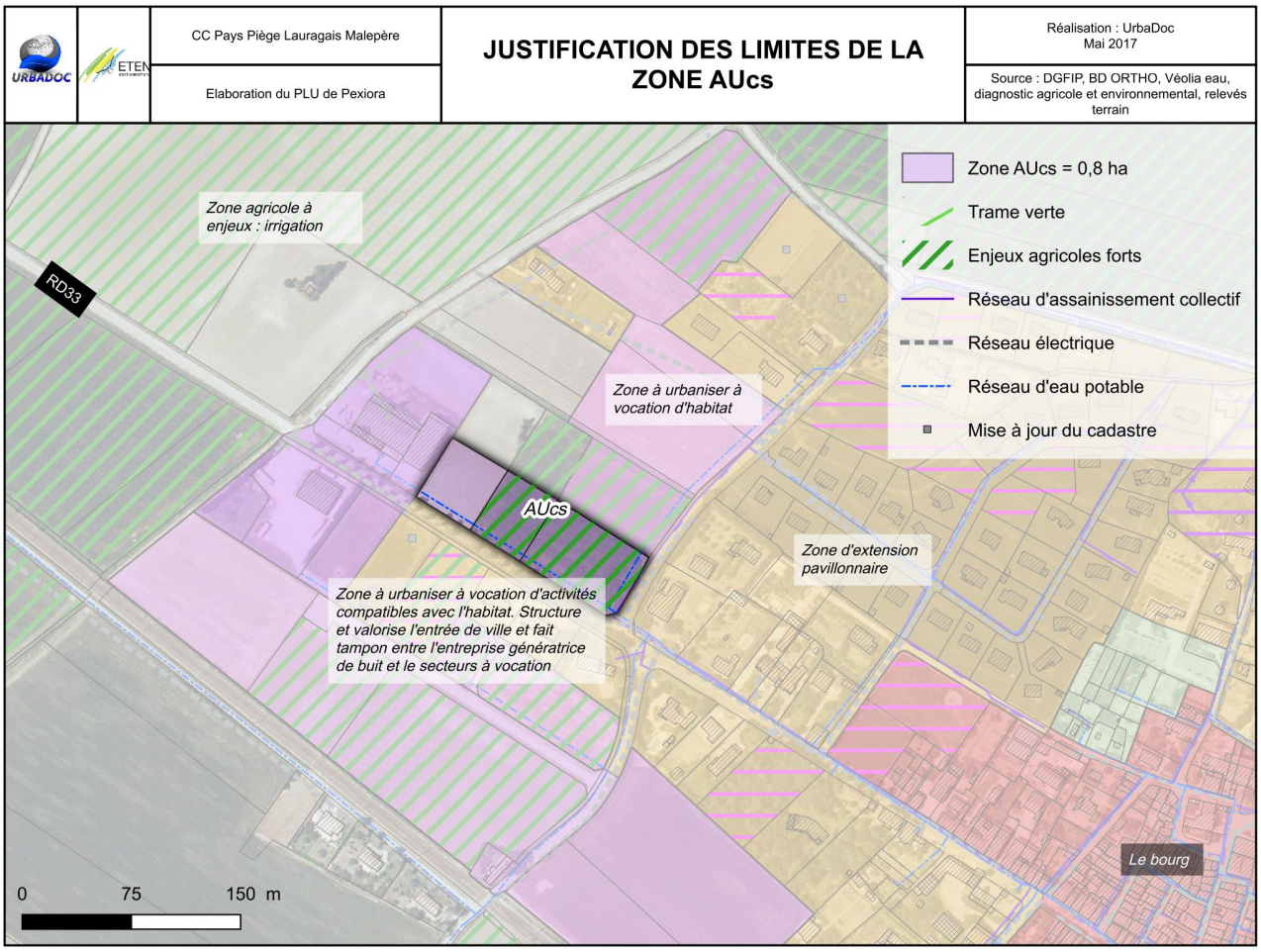
1.4 Les zones Ux : zones urbaines à vocation d'activités

Les zones Ux représentent une superficie totale de 1,9 hectares.
Une se situe dans l'ancien secteur de la gare, le long de la voie ferrée. Il s'agit d'une activité de stockage.
La seconde se situe en entrée de ville. Elle présente une vocation d'activités artisanales, industrielles et commerciales. S'y trouve notamment un silo à grain qui peut générer des nuisances sonores, même s'il ne s'agit pas d'une installation classée et qu'aucun périmètre de réciprocité s'applique vis à vis de ce silo.
Aucun espace libre ne se situe dans ces zones.

Carte 27 : Justification des limites de la zone AU ; UrbaDoc 2017



Carte 28 : Justification des limites de la zone AUcs ; UrbaDoc 2017



2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs présentant un caractère pour l'instant naturel ou agricole mais qui sont voués à l'urbanisation dès lors qu'ils seront équipés (voirie, eau, électricité, défense incendie…). Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme si, à la périphérie immédiate de la zone existent des réseaux suffisants, la zone peut être ouverte à l'urbanisation dans le respect des prescriptions du projet d'aménagement et de développement durables et du règlement, c'est-à-dire soit sous forme d'opération d'ensemble (lotissement par exemple), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone (sous réserve que les conditions de desserte et de branchements aux réseaux aient été précisément définies dans le PADD et le règlement).
Si les réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
Les zones à urbaniser se situent intégralement en continuité des tissus actuellement urbanisés et sont d'ores et déjà équipées par l'ensemble des réseaux (électricité, AEP, et défense incendie).

2.1 Les zones AU : zones à urbaniser à vocation d'habitat

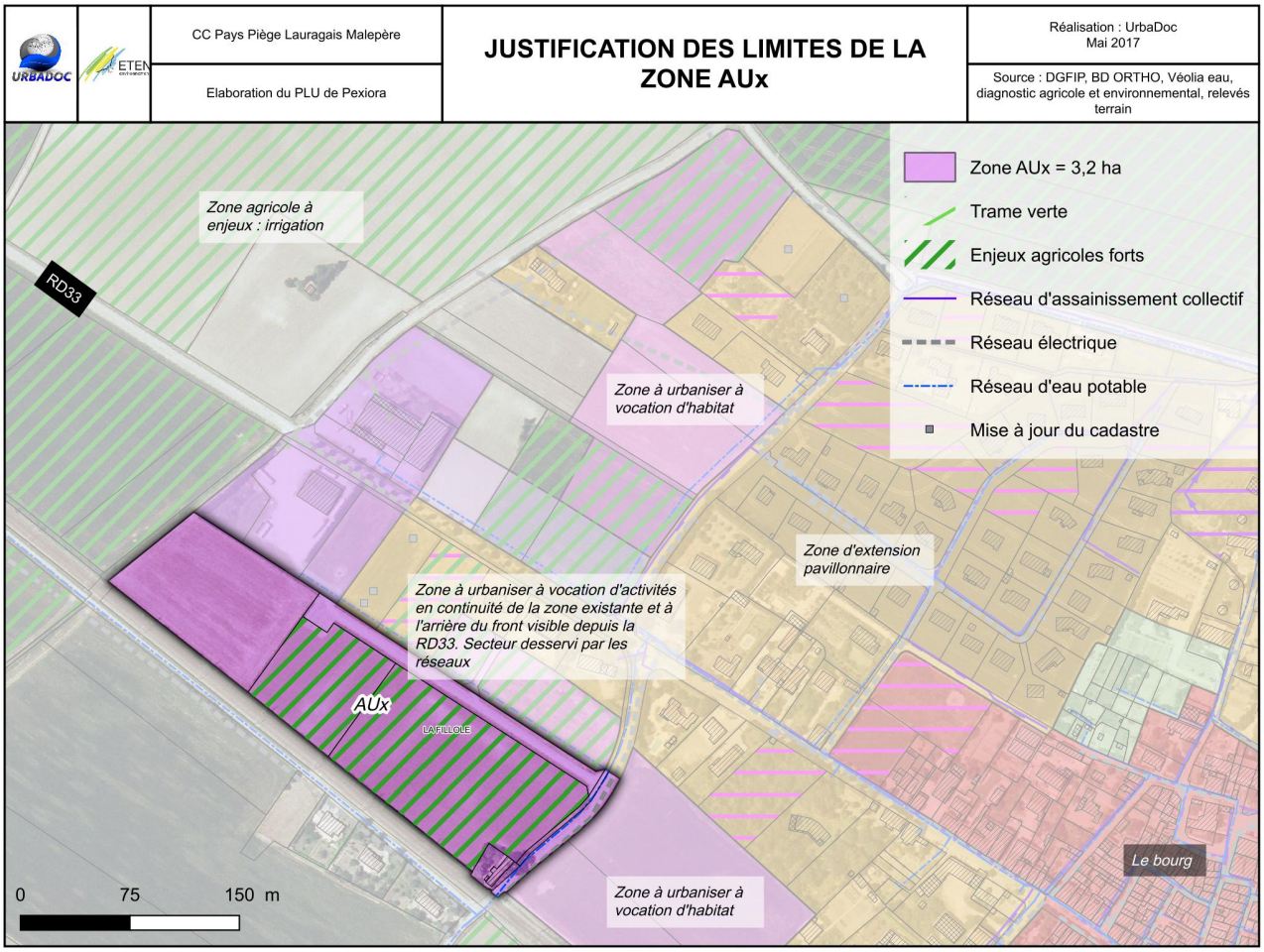
Ces zones sont au nombre de trois, et se situent dans la continuité des Parties Actuellement Urbanisées des extensions du village. Elles représentent au total une superficie de 5,9 hectares.
Elles viennent conforter l'urbanisation dans les limites franches formées par les voies routières au nord et à l'ouest et la voie ferrée. Pour les deux zones les plus à l'ouest, elles viennent urbaniser des secteurs en partie urbanisés permettant de réorganiser l'urbanisation et ainsi requalifier les entrées de village en donnant plus de profondeur (OAP n°7, 8, 9, 10). La zone la plus au nord observe un retrait vis-à-vis de l'entreprise de la zone Ux parfois bruyante. La zone plus à l'est vient combler un espace très proche du centre ancien et vient fermer le front bâti sur le chemin des Truffels.
L'aménagement des ces trois secteurs doit être conforme aux principes obligatoires rappelés dans la pièce 3 – Orientations d'aménagement et de Programmation.
Tous les réseaux desservent les parcelles prévues à l'urbanisation. La défense incendie devra être renforcé sur la zone AU la plus au nord.

2.2 La zone AUcs : zone à urbaniser à vocation d'activités de commerces et services

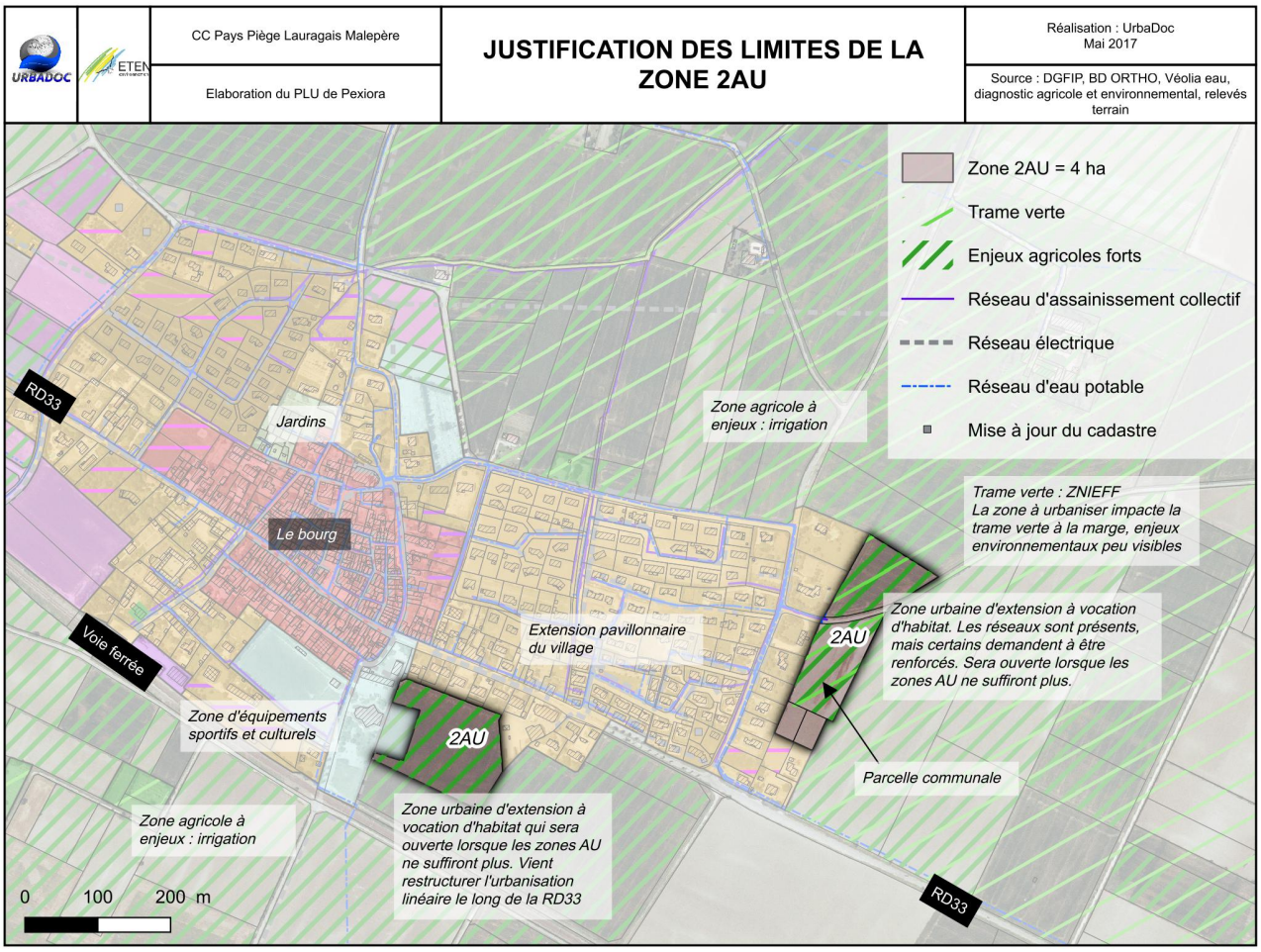
Cette zone qui se trouve en entrée de village, le long de la route départementale est d'une surface de 0,8 hectare.
Elle fait le lien entre la partie urbanisée à vocation d'habitat et la zone urbaine d'activités. Cette zone est vouée à accueillir des activités compatibles avec la présence d'habitations à proximité et fait tampon entre l'entreprise génératrice de nuisances sonores et la zone d'habitat. Elle permettra d'accueillir des établissements commerciaux ou de services de typer petit supermarché ou cabinet médical qui ne pourrait pas s'implanter en centre ancien. Cette zone est réduite afin de ne pas porter tort aux équipements du centre ancien, bien qu'elle soit accessible à pieds depuis les secteurs d'habitat.

TABLEAU DE BORD

Carte 29 : Justification des limites de la zone AUx ; UrbaDoc 2017



Carte 30 : Justification des limites de la zone 2AU ; UrbaDoc 2017



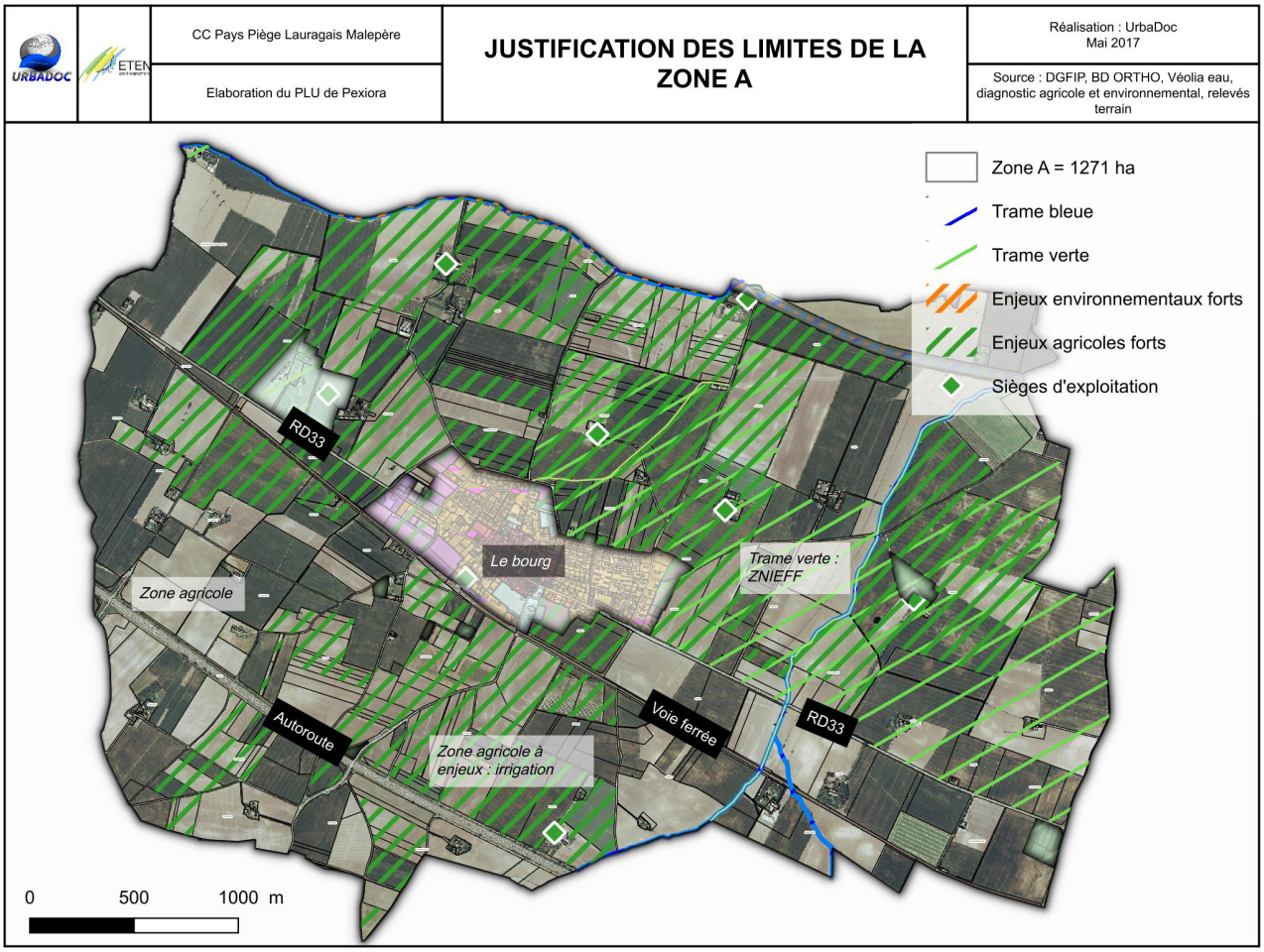
2.3 La zone Aux : zone à urbaniser à vocation d'activités

D'une surface de 3,2 hectares, elle se trouve en lien direct avec la zone actuelle en entrée de ville, mais à l'arrière du front bâti existant le long de la RD33.
Elle vient combler l'espace entre la voie ferrée et les habitations implantées le long de la RD33, créant une zone tampon. Peu visible puisqu'à l'arrière d'habitations, elle n'impactera donc pas l'entrée de ville.
Cette zone est dédiée au renforcement économique de la commune tout en profitant de la proximité directe de la RD33 qui relie en 10 minutes Castelnaudary et l'autoroute A61.

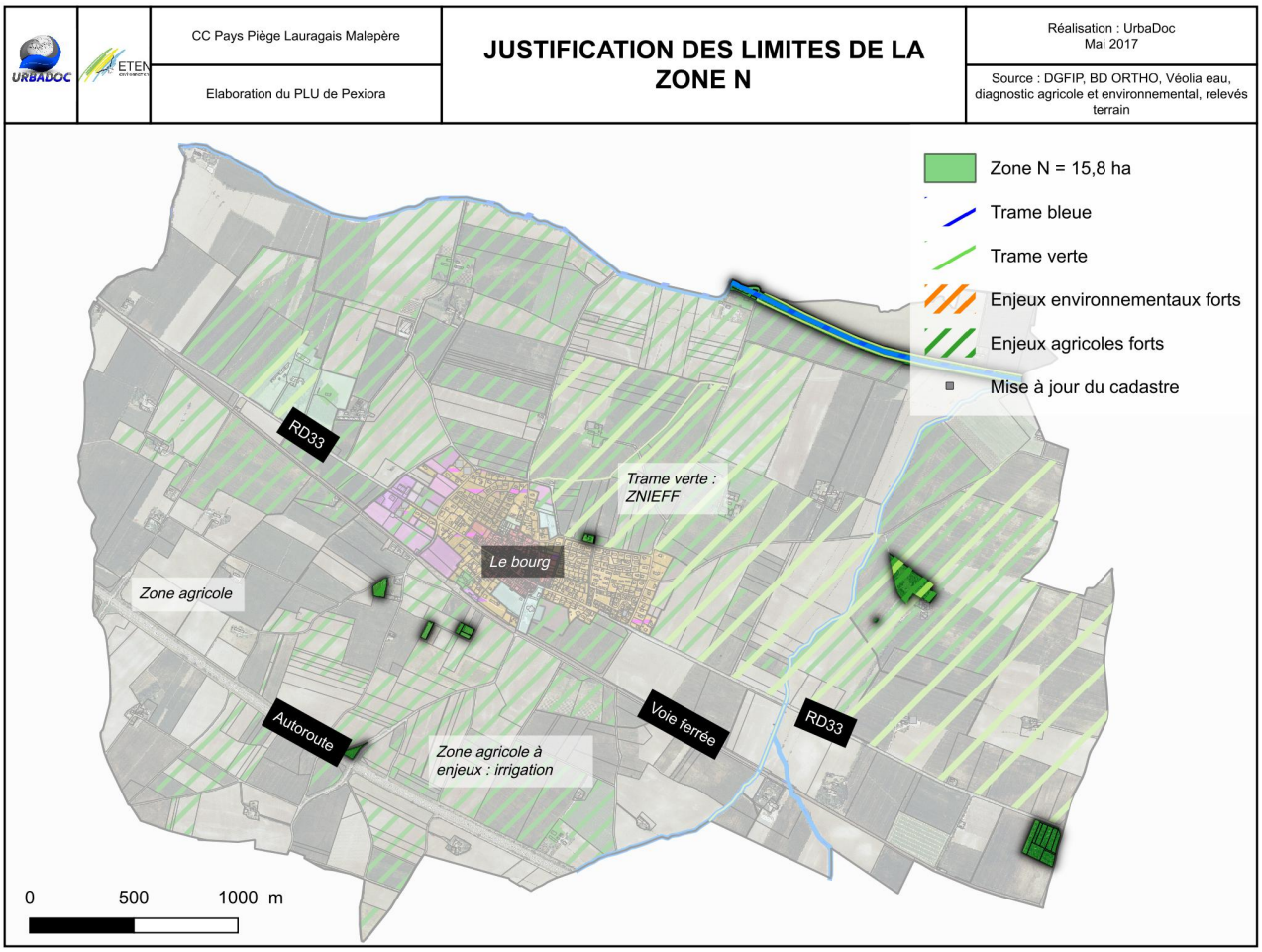
2.4 Les zones 2AU : zone à urbaniser fermée à vocation d'habitat

Le règlement graphique définit deux zones à urbanisées fermées à l'urbanisation représentant 4 hectares.
Ces zones sont fermées à l'urbanisation tant dans un objectif de programmation de l'urbanisation que pour un besoin de développement des réseaux. Elles se situent en continuité immédiate des zones urbanisées et ont les réseaux à proximité. Le réseau électrique de la zone la plus à l'est devra en effet être renforcé.
Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées également sur ces secteurs fermés à l'urbanisation.

Carte 31 : Justification des limites de la zone A ; UrbaDoc 2017



Carte 32 : Justification des limites de la zone N ; UrbaDoc 2017



3. Les zones agricoles

Le conseil municipal a souhaité le maintien de l'activité agricole, conformément à la fiche action n°4 du PADD. Les données agricoles inhérentes à l'activité céréalière notamment constituent une signature économique et paysagère de premier plan pour la commune. Peu d'élevages ont été recensés sur la commune, aucun périmètre ne vient donc contraindre l'urbanisation du village.

Afin de permettre la pérennité de l'activité agricole, et de ne pas créer de conflits d'usage, le PLU a ainsi circonscrit les zones U dans leurs limites et accorde un maximum de ressource à l'espace agricole. Les plus grandes dents creuses et espaces pressentis à l'urbanisation ont été systématiquement classés en zone à urbaniser du PLU (AU) et/ou ont fait l'objet d'orientations d'aménagement afin de garantir une urbanisation cohérente, organisée et non subie.

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est primordial de maintenir, sur le territoire communal, une activité agricole significative et en équilibre avec le développement urbain.

Les bâtiments qui s'y trouvent, sont isolés et de volumétrie simple.

La zone A regroupe :

- Les parcelles valorisées par l'agriculture ;
- l'habitat diffus situé en zone agricole.

Cet habitat diffus, réparti de manière ponctuelle sur l'ensemble du territoire, mérite de pouvoir évoluer, c'est pourquoi seules les extensions et annexes des constructions existantes y sont autorisées. Les changements de destination pourront aussi être autorisés à conditions que l'ensemble des réseaux soit présent pour desservir l'habitation. A contrario les nouvelles constructions à vocation d'habitat sont proscrites dans ces zones, car cet habitat diffus ne doit pas être encouragé afin d'éviter tout développement de l'urbanisation sur des surfaces agricoles peu équipées en réseaux.

La zone agricole s'étend sur 1271 hectares.

4. Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont appelées zones "N". Indépendamment du degré d'équipement, le classement en zone N doit être motivé, soit par la qualité du site ou des paysages et/ou leur intérêt esthétique ou historique, soit par le caractère majoritairement naturel des lieux qu'il s'agit dès lors de conserver. Les secteurs "N" sont donc très largement inconstructibles, hormis des extensions ou annexes d'habitation de constructions existantes ou des constructions/installations nécessaires aux services d'intérêt collectif. L'objectif de cette zone est de garantir la vocation d'espace naturel en réhabilitant les paysages et en restaurant les milieux.

Les zones "N" correspondent essentiellement aux espaces boisés de la commune. Ces espaces sont peu nombreux sur la commune. Ces zones naturelles sont généralement concernées par un risque feu de forêt.

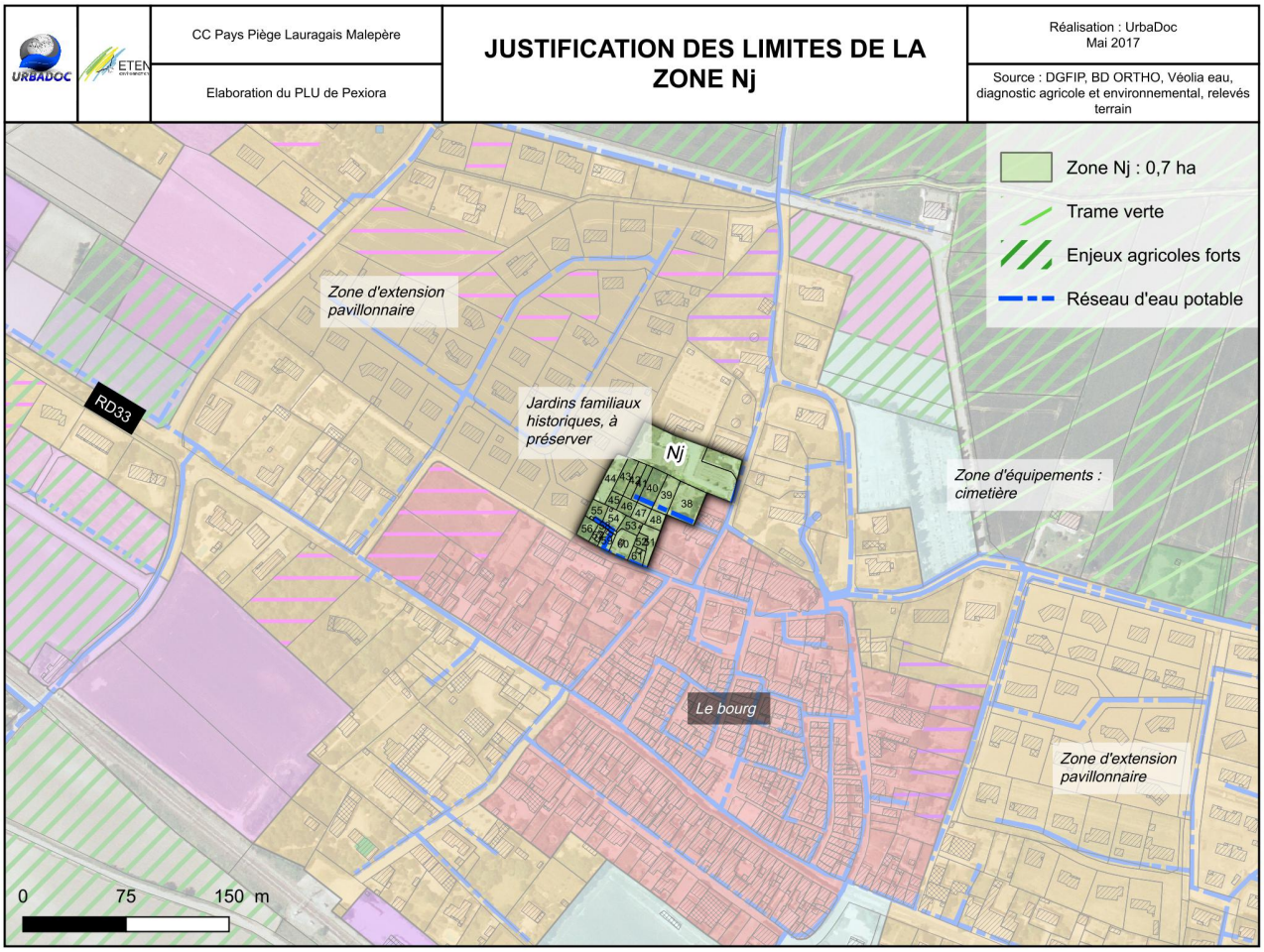
Les espaces naturels, en plus de constituer des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore, jouent également un rôle important dans le maintien des sols, bien que la commune présente une topographie très faible.

En outre le PLU qui délimite les espaces naturels à protéger, s'est également attaché à préserver l'ensemble des zones naturelles et zones humides, participant au réseau de trames vertes et bleues.

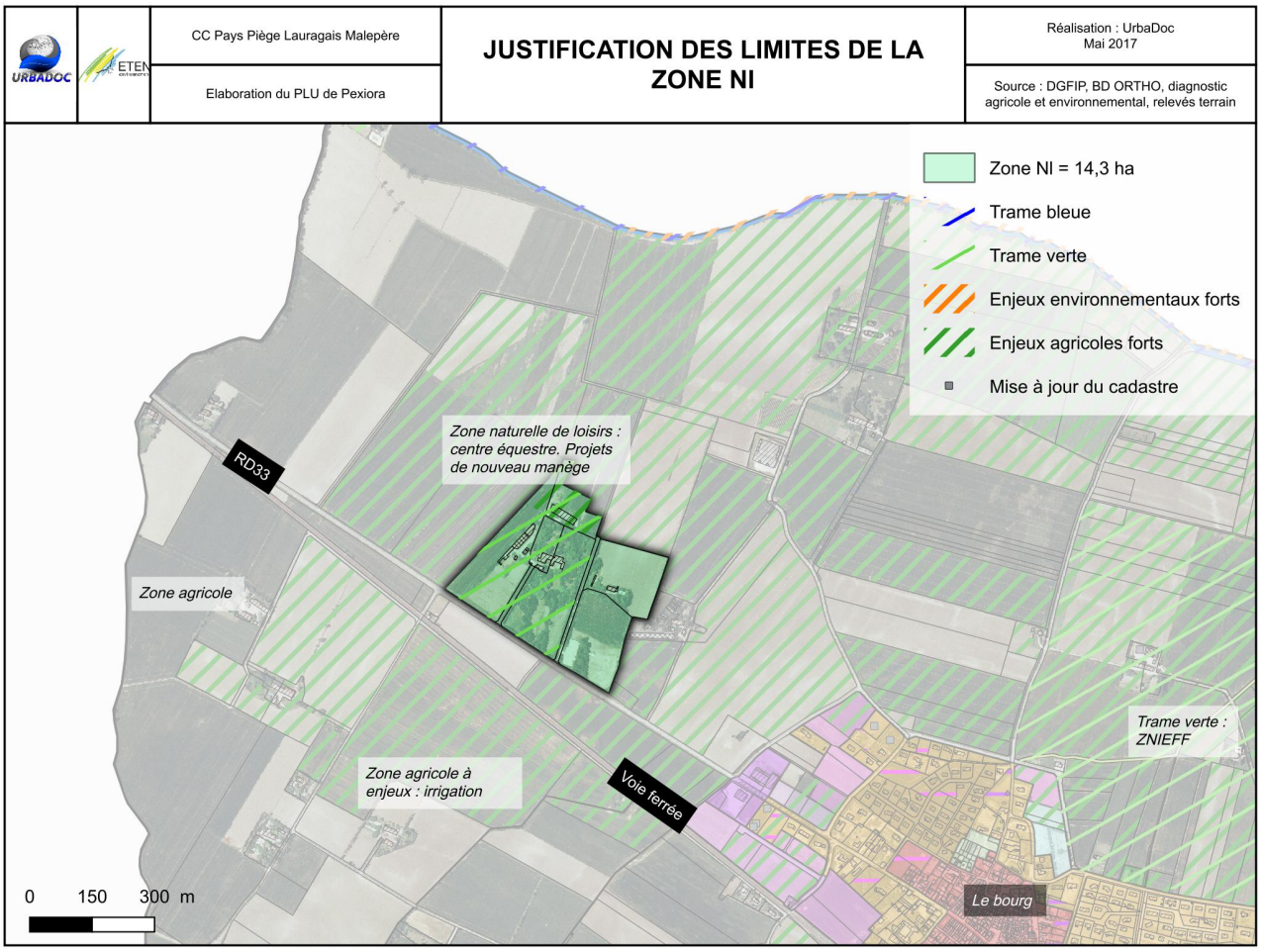
Le zonage tient compte de la nécessité de préserver l'ensemble des trames végétales et trames bleues en raison de leurs sensibilités paysagères, floristique et faunistique ; cela concerne tout particulièrement les abords du canal du midi. Le ruisseau de Mézéran ainsi que le secteur référencé en tant que ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) sont en zone agricole mais sont protégés en tant que trame verte et bleue.

Les zones naturelles ne représentent que 15,8 hectares, et les enjeux environnementaux dans ces espaces ne sont pas très importants, mais leur rareté fait qu'il est important de les préserver.

Carte 33 : Justification des limites de la zone Nj ; UrbaDoc 2017



Carte 34 : Justification des limites de la zone Nl ; UrbaDoc 2017



4.1 La zone Nj : zone naturelle de jardins

Cette zone de jardin est recensée au cœur de la zone urbanisée sur 0,7 hectares. Il s'agit de jardins potagers familiaux qui appartiennent aux habitations du centre ancien, qui pour beaucoup n'ont pas ou peu d'espaces extérieurs privatifs. A l'heure où les jardins partagers fleurissent dans les villes, il convient de préserver ces jardins qui, en plus d'apporter un confort pour les habitations du centre ancien et un espace de verdure au cœur du village, ont une valeur historique puisque ces jardins ont été créés à l'époque pour répondre à un besoin des habitations du centre ancien.

4.2 La zone Nl : zone naturelle de loisirs

Cette zone correspond à la zone utilisée par le centre équestre, activité économique et de loisirs importante sur la commune.
Cette zone a été élargie à l'est pour que le centre équestre puisse s'agrandir. Il a notamment le projet de créer un nouveau manège couvert.
Cet espace est boisé et intégré à la trame verte en partie. La zone Nl représente 14,3 hectares.

TABLEAU DE BORD

Tableau 10 : Tableau récapitulatif des différentes zones du PLU et leur superficie ; UrbaDoc 2017

Désignation des zones	Surface totale	Observations
Zones à vocation d'habitat (ha)		
Ua	8,3	Zone urbaine à dominante habitat, correspondant au centre ancien
Ub	38,9	Zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions du centre ancien, majoritairement de forme urbaine contemporaine
AU	5,9	Zone à urbaniser correspondant aux futurs supports d'urbanisation, à vocation d'habitat
2AU	4	Zone à urbaniser correspondant aux futurs supports d'urbanisation, pour l'heure fermée, à vocation d'habitat
Zone à vocation d'équipement (ha)		
Ue	4,3	Zone urbaine à vocation d'équipements
Zones à vocation d'activités (ha)		
AUcs	0,8	Zone à urbaniser correspondant aux futurs supports d'urbanisation à vocation de commerces et de services
Ux	1,9	Zone urbaine correspondant aux secteurs d'activités
AUx	3,2	Zone à urbaniser correspondant aux futurs supports d'urbanisation, à vocation d'activités
Zones naturelles (ha)		
N	15,8	Zone naturelle
Nj	0,7	Sous secteur de la zone naturelle, à vocation de jardins
Nl	14,3	Sous secteur de la zone naturelle, à vocation de loisir
Zones agricoles (ha)		
A	1271	Zone agricole

Tableau 11 : Liste des emplacements réservés ; UrbaDoc 2017

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension du cimetière	Commune	4 354 m^2
2	Implantation d'une aire de loisirs	Commune	3 000 m^2
3	Elargissement du chemin	Commune	1 300 m^2
4	Création d'une liaison piétonne	Commune	300 m^2
5	Entretien du ruisseau	Commune	1 500 m^2

TABLEAU DE BORD

Carte 35 : Localisation et emprise des emplacements réservés ; UrbaDoc 2017

CC Pays Piège Lauragais Malepère

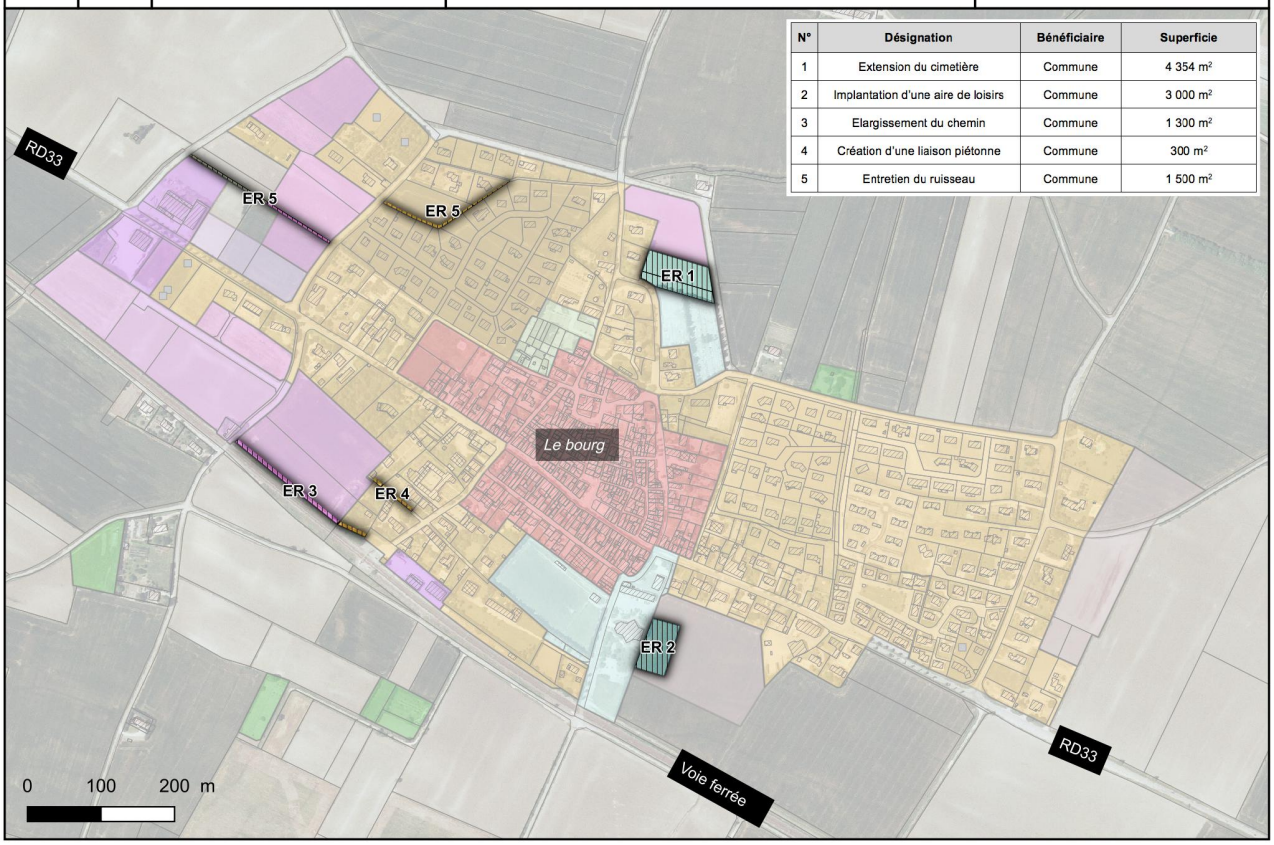
Elaboration du PLU de Pexiora

EMPLACEMENTS RESERVES

Réalisation : UrbaDoc
Mai 2017

Source : DGFIP, BD ORTHO

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension du cimetière	Commune	4 354 m²
2	Implantation d'une aire de loisirs	Commune	3 000 m²
3	Elargissement du chemin	Commune	1 300 m²
4	Création d'une liaison piétonne	Commune	300 m²
5	Entretien du ruisseau	Commune	1 500 m²



Carte 36 : Localisation et emprise des secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, UrbaDoc 2017

CC Pays Piège Lauragais Malepère

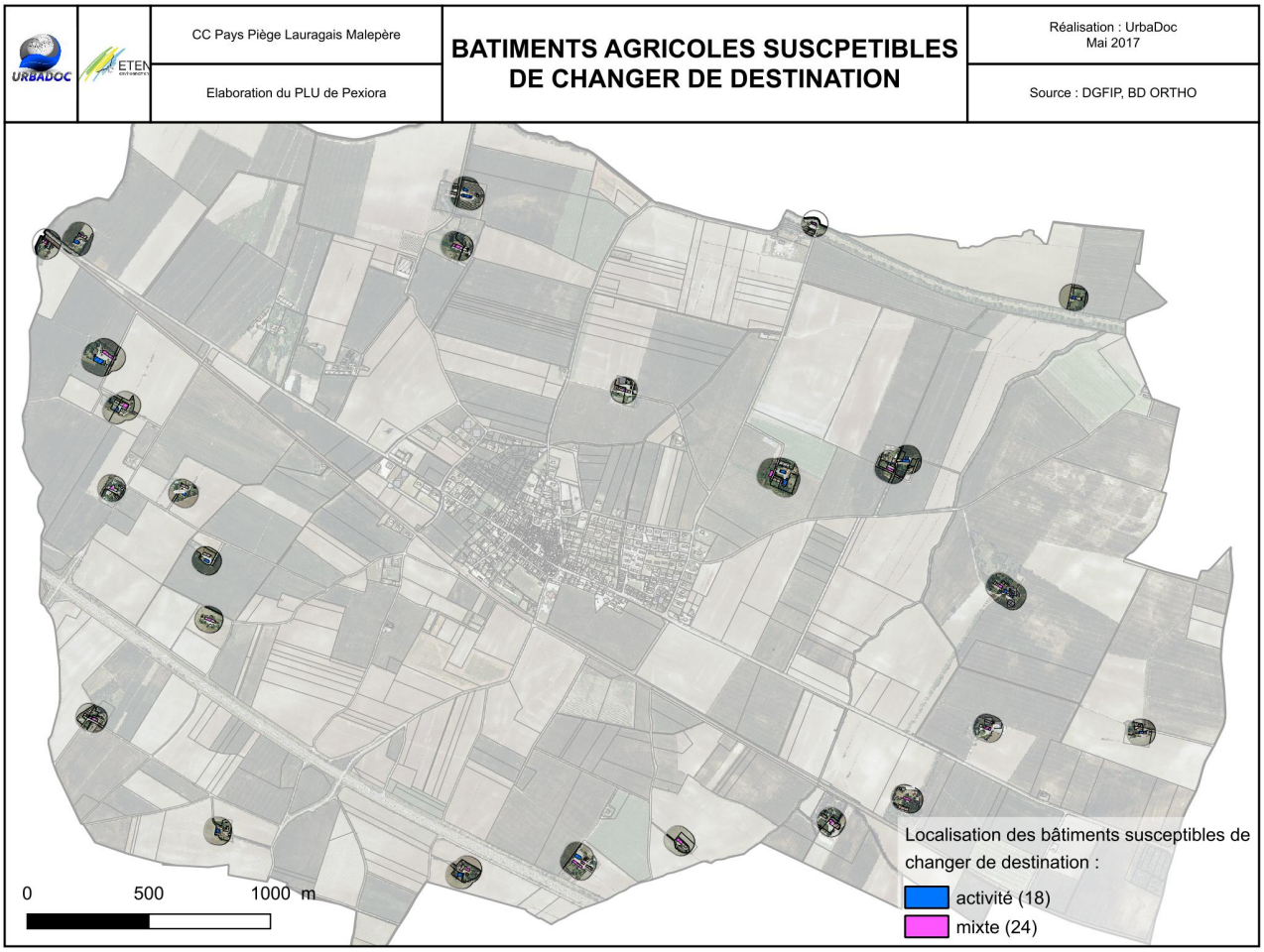
Elaboration du PLU de Pexiora

SECTEURS D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATIONS

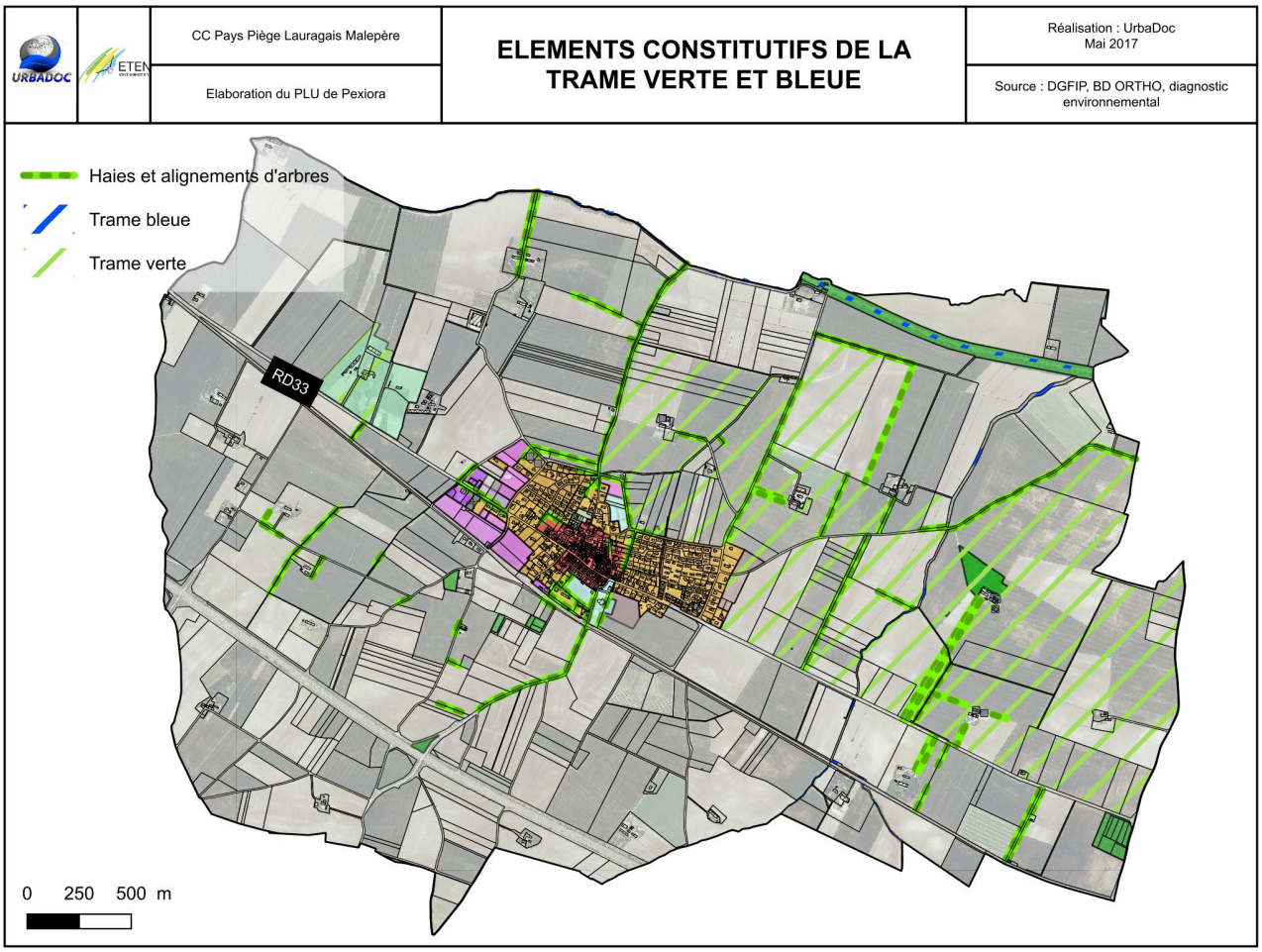
Réalisation : UrbaDoc
Mai 2017

Source : DGFIP, BD ORTHO

Carte 37 : Localisation des bâtiments susceptible de changer de destination et vocation de la nouvelle destination ; UrbaDoc 2017



Carte 38 : Eléments constitutifs de la trame verte et bleue ; UrbaDoc 2017



AUTRES PRESCRIPTIONS

1. Les emplacements réservés

Le Conseil Municipal a réservé cinq emplacements réservés dans l'optique d'aménager le territoire (cf. tableau n°11 et carte n°35). Les deux premiers emplacements réservés concernent la réalisation d'équipements communaux : extension du cimetière, et zone de loisirs. Les 2ème et 3ème concernent les mobilités : la création d'une voie longeant la voie ferrée qui permettra notamment aux poids lourd de ne pas emprunter la rue devant l'école et de créer une continuité dans les liaisons routières, puisqu'actuellement la rue de l'école se terminait en impasse et la création d'une voie piétonne qui reliera le futur quartier au centre ancien, et notamment à l'école. Enfin, l'emplacement réservé 5 permettra de conserver une bande le long d'un ruisseau pour son entretien.

2. Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le règlement graphique reporte les secteurs sur lesquels sont portées des Orientations d'Aménagement et de Programmation telles qu'elles sont présentées en pièce 3 du dossier de PLU. Dix secteurs sont concernés, soit l'intégralité des zones à urbaniser et les plus grandes emprises de potentiel de densification.

3. Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Le règlement graphique du PLU a identifié le bâti pouvant changer de destination. Selon le Code de l'Urbanisme, à l'article L.151-11 est stipulé que « dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13[11], le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site». Sur la commune 42 changements de destinations ont été repérés, dont 24 pourront l'être à destination d'habitat ou d'activité, et 18 à vocation d'activité uniquement.

4. Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue

Le PLU a intégré un sur-zonage permettant de déterminer clairement les trames vertes et bleues recensés sur le territoire communal, ainsi que les haies et alignements d'arbres. Cette volonté atteste d'une préservation par le PLU de l'ensemble des secteurs à enjeux environnementaux.
Aucun espace boisé classé n'a été créé dans le cadre du PLU, les boisements étant peu nombreux et représentant des enjeux modérés.

5. Les éléments de petit patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19

Lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal a décidé d'identifier les éléments patrimoniaux et secteurs de paysage qu'il souhaite conserver et protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Extrait des règles	Explications
Dispositions Générales	
Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.	Il s'agit de protéger le patrimoine bâti communal.
Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble du territoire communal	Il s'agit de permettre à la mairie d'acquérir des biens pour un besoin communal
Ua : Zone urbaine du centre ancien de Pexiora	
Article Ua1) DESTINATION ET SOUS DESTINATION OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Les destinations de constructions interdites sont : - les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière - les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article Ua2	Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation résidentielle et à valoriser l'espace public.
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES Les destinations de construction autorisées sont : - les constructions à usage d'habitation - les constructions à usage de commerce et activités de service - les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics	Afin de conserver le caractère du cœur de village, seules les constructions à usage d'habitation et les activités similaires à celles déjà présentes sont permises.
Article Ua4) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : HAUTEURS La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9m.	Afin de maintenir la forme bâtie et constituer une continuité urbaine, les nouvelles constructions ne pourront être plus hautes que celles présentes.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement.	Les constructions présentes sur cette zones sont généralement implantées en accroche à l'espace public. Certaines sont toutefois en retrait. Cependant, un recul minimum par rapport aux emprises publiques n'est pas mis en place comme sur les autres zones car les parcelles sont souvent petites, ce qui serait trop contraignant.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait par rapport à la limite séparative.	Tout comme l'article précédent, cet article du règlement s'attache à préserver la morphologie urbaine mise en exergue dans le diagnostic et voulue par le PADD, sans contraindre de manière trop importante les projets par des reculs à observer, les parcelles étant souvent de petite taille.
Article Ua5) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	Afin de maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale du bâti dans le bourg, le règlement écrit des dispositions dans ce sens.
TOITURES La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima. Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit. Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27et 35. La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre. La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture. La couverture pourra comporter des fenêtres de toit. L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit). Les creusées de toit sont autorisées à condition de conserver les génoises et une partie des bords de toiture	Ces mesures sont destinées à maintenir une qualité architecturale du bâti
FACADES A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction). Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite. Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement. Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment. L'ensemble des éléments de décor et de modénature devra être conservé ou poursuivi dans le cas d'une rénovation, extension ou surélévation. En font notamment partie, les chaines d'angle et pilastres, les bandeaux d'étage, les clés et allèges, les corniches ou	

les génoises et les sous-bassements.
Les éléments techniques sur façade devront être encastrés ou dissimulés.

OUVERTURES
Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.
Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.
Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

CLOTURES
La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.
La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.
Les parties maçonnées ne pourront dépassées 1m pour les clôtures réalisées en limite séparative.
Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.
Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.
Les grillages pourront être souples ou rigides.

Article Ua6) STATIONNEMENT

Cette règle permet d'imposer le maintien ou la création d'espaces de stationnement privatifs de manière à limiter le stationnement des véhicules dans le centre ancien. Des problématiques liées au stationnement sont présentes dans certaines rues du centre ancien.

Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement ou du changement de destination d'une construction vers de l'habitat
Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque logement créé et deux places de stationnement lorsque la surface de plancher dépasse 100 m².

Autre cas s'appliquant à la construction neuve
Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :
- de 20m^2 de surface de vente
- de 30m^2 de surface de bureau
- de 50m^2 de surface d'entrepôt
- de 10 m^2 de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)

Ub : zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions du centre ancien

Article Ub1) DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Les destinations de constructions interdites sont :
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article Ub2

Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation résidentielle et à valoriser l'espace public.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
Les destinations de construction autorisées sont :
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Afin de conserver le caractère résidentiel de la zone, seules les constructions à usage d'habitation et les activités similaires à celles déjà présentes sont permises.

Article Ua4) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :
HAUTEURS
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.
L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Il est mis en évidence de ne pas modifier les caractéristiques urbaines présentes. Pour que l'urbanisation future soit similaire à celle qui a été réalisée, les mêmes règles sont conservées.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION
Les constructions seront implantées en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions seront implantées en retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative. Seules les annexes d'habitation ne dépassant pas les hauteurs fixées par ailleurs sont autorisées en limite séparative dans les conditions fixées ci-dessous.

Article Ua5) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Tout comme l'article précédent, cet article du règlement s'attache à préserver la morphologie urbaine.

TOITURES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas d'une toiture terrasse.
La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera soit deux pans de toit à minima.
Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.
Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27et 35.
La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.
La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.
L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).
Les creusées de toit sont autorisées à condition de conserver les génoises et une partie des bords de toiture

FACADES

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).
Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.
La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.
Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement.
Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.
L'ensemble des éléments de décor et de modénature devra être conservé ou poursuivi dans le cas d'une rénovation, extension ou surélévation. En font notamment partie, les chaines d'angle et pilastres, les bandeaux d'étage, les clés et allèges, les corniches ou les génoises et les sous-bassements.
Les éléments techniques sur façade devront être encastrés ou dissimulés.

OUVERTURES

Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.
Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.
Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

CLOTURES

La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.
La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.
Les parties maçonnées ne pourront dépasser 1m pour les clôtures réalisées en limite séparative.
Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.
Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.
Les grillages pourront être souples ou rigides.

Article Ub5) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de garder l'ambiance urbaine et de maintenir des espaces de respiration, une proportion de chaque lot devra restée libre de toute construction.

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

Article Ub6) STATIONNEMENT

Cette règle vise à limiter le stationnement sur l'espace public.

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

Pour chaque opération comprenant plus de 4 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour deux logements réalisés.
Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :
- de 20m^2 de surface de vente
- de 30m^2 de surface de bureau
- de 50m^2 de surface d'entrepôt
- de 10 m^2 de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)

Ux: zone urbaine à vocation d'activités

Article Ux1) DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation économique du secteur.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Les destinations de constructions interdites sont :
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles listées à l'article Ux2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Article Ux2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES
Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront soit être accolées, soit être intégrées au bâtiment à usage d'activité et avoir une surface de plancher inférieure à 100m2.

Article Ux3) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTION

Les règles de volumétrie et d'implantation visent à respecter des règles de recul plus importantes que celle des habitations, les emprises étant généralement plus importantes que dans les secteurs d'habitat et pour permettre les circulations et un stationnement plus facile autour des bâtiments. Elles se basent sur les règles applicables à ce jour et respectées par les entreprises implantées sur la commune.

HAUTEURS
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION
Les constructions seront implantées en retrait de 10m minimum par rapport à l'alignement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions seront réalisées en retrait de la limite séparative.
L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Article Ux4) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère permettent, sans contraindre les projets qui peuvent être très variés, de maintenir des règles d'aspect des constructions et de cohérence entre elles.

TOITURES
Dans le cas de la pose de dispositifs photovoltaïques en surplomb de la toiture, ceux-ci devront être cachés par un acrotère.
La pose en toiture d'éléments artificiels de décoration ou de publicité est interdite.

FACADES
A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre naturelle, bois, brique foraine) ou de bardages, les façades devront obligatoirement être enduites.
L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (bloc de béton, brique de construction).

CLOTURES
La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.
La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.
Les parties maçonnées ne pourront dépassées 1m.
Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.
Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.
Les grillages pourront être souples ou rigides.

Article Ux5) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS:
Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

Afin de garder l'ambiance urbaine et de maintenir des espaces de respiration, une proportion de chaque lot devra restée libre de toute construction.

Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :
- de 20m^2 de surface de vente
- de 30m^2 de surface de bureau
- de 50m^2 de surface d'entrepôt
- de 10 m^2 de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)

Ue : zone urbaine d'équipement public

Article Ue1) DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Le règlement a repéré des zones à vocation d'équipement. L'objectif de la réglementation vise à conserver l'usage d'équipement de ces zones, de favoriser leur développement. Le règlement s'attache aussi à éviter les nuisances en interdisant les habitations dans ces zones.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Les destinations de constructions interdites sont :
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les constructions à usage de commerce et activités de service

OCCUPATIONET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat

Article AU1) DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation résidentielle de la zone.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Les destinations de constructions interdites sont :
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article AU.2

OCCUPATION ET UTILISATIONS AUTORISEES
Les destinations de construction autorisées sont :
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Article Ua3) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Il est mis en évidence de ne pas modifier les caractéristiques urbaines présentes. Pour que l'urbanisation future soit similaire à celle qui a été réalisée dans les zones Ub, les mêmes règles sont conservées.

HAUTEURS
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION
Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative.
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou respecter les deux règles ci-dessous :
- l'espace entre les constructions ne pourra avoir une distance inférieure à 6m,
- l'espace entre les constructions devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Article Ua5) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

TOITURES
Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas d'une toiture terrasse.
La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera soit deux pans de toit à minima.
Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.
Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27et 35.
La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.
La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.
L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).
Les creusées de toit sont autorisées à condition de conserver les génoises et une partie des bords de toiture

FACADES
A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).
Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.
La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.
Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement. Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

OUVERTURES
Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.
Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.
Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

ELEMENTS EXTERIEURS
Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.
La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

CLOTURES
La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.
La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.
Les parties maçonnées ne pourront dépassées 1m.
Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.
Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.
Les grillages pourront être souples ou rigides.

Article AU5) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.
La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés. Des espaces communs plantés, autres que les plantations linéaires accompagnant les voies, doivent être aménagés sur au moins 10% de la surface du terrain de toutes opérations de lotissement ou ensembles d'habitations de 5 logements ou plus. Ils devront être conçus pour permettre la promenade, le repos ou le jeu.
La surface des espaces libres et partagés devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation

Tout comme l'article précédent, cet article du règlement s'attache à préserver la morphologie urbaine.

Afin de garder l'ambiance urbaine et de maintenir des espaces de respiration, une proportion de chaque lot devra restée libre de toute construction.

pour les secteurs concernés.

Article AU6) STATIONNEMENT

1) Stationnement réalisé sur la parcelle
Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
2) Stationnement ouvert au public
Pour chaque opération comprenant plus de 4 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour deux logements réalisés.
3) Stationnement réalisé dans les secteurs inclus dans les orientations d'aménagement et de programmation
Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.
4) Autre cas s'appliquant à la construction neuve
Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :
- de 20m^2 de surface de vente
- de 30m^2 de surface de bureau
- de 50m^2 de surface d'entrepôt
- de 10 m^2 de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)

Cette règle vise essentiellement à éviter les stationnements anarchiques sur les voies publiques.

AUcs : zone à urbaniser à vocation de commerces et services

Article AUcs1) DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Les destinations de constructions interdites sont :
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière

OCCUPATION ET UTILISATIONS AUTORISEES
Les destinations de construction autorisées sont :
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics
- les constructions d'habitation en étage à condition qu'elles aient un lien avec l'activité

Le règlement a repéré des zones à vocation de commerces et services. L'objectif de la réglementation vise à développer des activités compatibles avec l'habitat, de favoriser leur développement.

Article AUcs3) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :
HAUTEURS
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION
Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative.
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou respecter les deux règles ci-dessous :
- l'espace entre les constructions ne pourra avoir une distance inférieure à 6m,
- l'espace entre les constructions devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions sont plus proches de celles des zones d'habitat, elles visent à marquer et valoriser l'entrée de ville.

Article AUcs4) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

TOITURES

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont proches de celles des secteurs à vocation d'habitat pour qu'il y ait une cohérence entre ce secteur et ceux à proximité.

La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera soit deux pans de toit à minima, soit un toit terrasse.
Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27et 35.
La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.
La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.
L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).
Les creusées de toit sont interdites.

FACADES
A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).
Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.
La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.
Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement. Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

ELEMENTS EXTERIEURS
Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.
La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

CLOTURES
La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.
La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.
Les parties maçonnées ne pourront dépassées 1m.
Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.
Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.
Les grillages pourront être souples ou rigides.

Article AUcs5) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS
Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

Article AUcs6) STATIONNEMENT
Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :
- de 20m^2 de surface de vente
- de 30m^2 de surface de bureau
- de 50m^2 de surface d'entrepôt
- de 10 m^2 de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)

AUx : zone à urbaniser à vocation d'activités

Article AUx1) DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation économique de la zone.

Les destinations de constructions interdites sont :
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles listées à l'article AUx2

Les destinations de construction autorisées sont :
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Article Aux2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

L'objectif est de ne permettre l'installation d'habitations uniquement si elles sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité.

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront soit être accolées, soit être intégrées au

bâtiment à usage d'activité et avoir une surface de plancher inférieure à 100m2.

Article AUx3) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

HAUTEURS
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION
Les constructions seront implantées en retrait de 7m minimum par rapport à l'alignement.
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions seront réalisées en retrait de la limite séparative.
L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

Article AUx4) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

TOITURES
Dans le cas de la pose de dispositifs photovoltaïques en surplomb de la toiture, ceux-ci devront être cachés par un acrotère.
La pose en toiture d'éléments artificiels de décoration ou de publicité est interdite.

Cette règle vise à maintenir une qualité architecturale au sein des zones d'activités, d'autant qu'elle se trouvent en entrée de ville

FACADES
A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre naturelle, bois, brique foraine) ou de bardages, les façades devront obligatoirement être enduites.
L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (bloc de béton, brique de construction).

CLOTURES
La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.
La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.
Les parties maçonnées ne pourront dépassées 1m.
Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.
Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.
Les grillages pourront être souples ou rigides.

2AU : zone à urbaniser fermée

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Le secteur 2AU est destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.
Le secteur 2AUx est destiné à la création d'une zone d'activité

A : zone agricole

Comme le définit l'article R*151-22 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont aussi autorisées.

N : zones naturelles

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Secteur N
A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles soumises à condition

Cet article permet de préserver les espaces naturels identifiés sur le territoire, mais également de permettre l'évolution du bâti existant dans ce secteur sous certaines conditions.

particulière, toutes les occupations du sol sont interdites.
2) Secteur Nj
A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les abris de jardin ne dépassant pas 25m^2 de surfaces, toutes les occupations du sol sont interdites.
3) Secteur Nl
A l'exception des constructions et installations à vocation d'activité pour le centre équestre, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et installations soumises à condition particulière, toutes les occupations du sol sont interdites.

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
Les annexes à une habitation existante ne pourront dépasser 100m2 de surface bâtie. Les piscines ne sont pas comptabilisées

Ces règlements des différentes zones permettent de prendre en compte les caractéristiques des différentes zones : zone de jardin, zone de loisirs.

CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE

TABLEAU DE BORD

Règle de calcul pour la rétention foncière		
0% sur les zones à urbaniser	*30% sur les dents creuses*	*50% sur les potentiels de restructuration*

Tableau 12 : Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2017

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie à bâtir en dent creuse (ha)	Superficie à bâtir en potentiel de restructuration (ha)	Superficie des secteurs d'OAP (ha)	Nombre de constructions estimées[a]	Evolution démographique estimée[b]
Ua	8,3	0,3	0,3	0,3	11+3=14	31
Ub	38,9	2,0	1,0	1,26	12+16=28	61
TOTAL	**47,2**	**2,3**	**1,3**	**1,56**	**40**	**92**

Tableau 13 : Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat en prenant en considération la rétention foncière, UrbaDoc, 2017

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie à bâtir en dent creuse (ha)	Superficie à bâtir en potentiel de restructuration (ha)	Superficie des secteurs d'OAP (ha)	Nombre de constructions estimées[c]	Evolution démographique estimée[d]
Ua	8,3	0,2	0,15	0,2	9+1=10	22
Ub	38,9	1,4	0,5	1,2	8+11=19	42
TOTAL	**47,2**	**1,6**	**0,7**	**1,4**	**29**	**64**

Tableau 14 : Bilan général des zones à urbaniser à vocation d'habitat, UrbaDoc, 2017

Zones à urbaniser à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha) - 20% pour les aménagements	Nombre de constructions estimées*	Evolution démographique estimée**
AU	5,93	4,74	71	156
2AU	4,03	3,22	48	105
TOTAL	**9,96**	**7,96**	**119**	**261**

[a] *Conformément aux OAP (Cf. Pièce 3 du PLU)*

[b] *Selon une taille de ménage projetée de 2 personnes*

[c] *Conformément aux OAP (Cf. Pièce 3 du PLU)*

[d] *Selon une taille de ménage projetée de 2 personnes*

EVALUATION DES INCIDENCES DEMOGRAPHIQUES

Pour calculer les incidences démographiques, il convient d'appréhender les surfaces disponibles dégagées par chaque zone à vocation d'habitat définies par le règlement graphique.
Ces surfaces disponibles peuvent être des dents creuses, des potentiels de restructuration ou de nouvelles surfaces à urbaniser.
Selon la nature de ces espaces libres, un taux de rétention foncière peut être prévu; en effet, les dents creuses enchâssées dans la trame urbaine, le sont depuis parfois longtemps, et restent pour autant vierges de toute construction. Sur ces espaces un taux de rétention foncière de 30% est attendu. Sur les potentiels de restructuration identifiés, correspondant à des jardins suffisamment grands pour recevoir, après division parcellaire, une ou plusieurs nouvelles constructions, un taux de rétention foncière est prévisible : environ 50%.
Par contre, sur les nouveaux espaces à urbaniser (zone AU et secteurs d'OAP), il n'y a pas de taux de rétention foncière.
Enfin, vu la taille des ménages de Pexiora en 2012, cet indicateur devrait rester élevé et est projeté à 2,2 à l'horizon 2030.

1. Les zones urbaines

En confortant les zones urbanisées, le PLU offre une possibilité immédiate d'un minimum de 29 nouvelles constructions au sein des zones Ua et Ub. Les possibilités de densification à l'intérieur des zones urbaines sont parfois le fait d'emprises conséquentes laissées libres et sur lesquelles ont été portées des Orientations d'Aménagement et de Programmation. S'agissant de terrains intercalés dans la Partie Actuellement Urbanisée, ces possibilités d'urbanisation n'auront que peu d'impact tant au niveau du patrimoine architectural que des plus-values paysagères, les OAP ont même pour objectifs de requalifier certains espaces.
Ce minimum de 29 nouvelles constructions permettra une croissance démographique de 64 habitants.

2. La zone à urbaniser

Les zones à urbaniser, définies dans le règlement graphique, permettent la construction nouvelle de 119 logements minimum. En effet, cette estimation, tient compte de la rétention foncière.
Avec une taille projetée des ménages de 2,2 personnes, les zones à urbaniser permettront un gain démographique de 261 habitants.

3. Compatibilité du projet avec le PADD

Le SCOT du Pays Lauragais a fixé des objectifs quantitatifs de logements à produire et de population à accueillir. Ces objectifs sont des maximum à atteindre, les objectifs communaux peuvent donc être plus bas que ceux prévus par le SCOT. Le SCOT envisage que la commune accueille 411 habitant et que 240 logements soient produits.
Le conseil municipal a évoqué, dans la définition de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, une hausse de la population compatible avec les objectifs du SCOT. La commune a aussi souhaité rester dans des limites urbaines existantes. En 2012, la population communale était de 1289 habitants. Le règlement graphique du PLU traduit cette volonté d'accueil de nouvelles populations avec des zones à bâtir à vocation résidentielle couvrant 11,56 ha (zones AU et potentialités foncières en zones U), cela sans tenir compte de la rétention foncière.
Le conseil municipal, à travers la définition des zones à urbaniser et des secteurs de densification en zones urbaines, souhaite dynamiser l'accueil de nouvelles populations sur le territoire en assurant son renouvellement, tout en veillant à la bonne adéquation avec les possibilités offertes en matière de réseaux et d'équipements ainsi qu'avec la prise en compte des risques naturels.
Les potentiels restants en zones urbaines, ainsi que les secteurs à urbaniser, prévoient un nombre de constructions maximal de 162 logements. Ces données brutes permettent une croissance démographique d'environ 355 habitants.
Pour autant les données brutes ci-dessus proposent une évolution optimale de la population quant aux capacités maximales qu'offrent le PLU, cela sans tenir compte de la rétention foncière.
C'est ainsi, qu'une fois la rétention foncière calculée, ces mêmes potentiels sont ramenés à une superficie constructible globale de 10,21 ha permettant la construction de 148 logements et induisant une croissance démographique de 325 habitants permanents.

TABLEAU DE BORD

Tableau 15 : Bilan général des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2017

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)	Nombre de constructions estimées	Evolution démographique estimée
Ua	8,3	0,6	15	33
Ub	38,9	3,0	28	61
AU	5,9	4,74	71	156
2AU	4	3,22	48	105
TOTAL	**57,1**	**11,56**	**162**	**355**

Tableau 16 : Bilan général des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat en considérant la rétention foncière, UrbaDoc, 2017

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)	Nombre de constructions estimées	Evolution démographique estimée
Ua	8,3	0,35	10	22
Ub	38,9	1,9	19	42
AU	5,9	4,74	71	156
2AU	4	3,22	48	105
TOTAL	**57,1**	**10,21**	**148**	**325**

Tableau 17 : Bilan général des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination ; UrbaDoc 2017

Changements de destination	Changements de destination à vocation d'activité	Changements de destinations à vocation d'activité ou d'habitat	Evolution démographique possible
40	16	24	53

Tableau 18 : Bilan général des densités attendues sur les secteurs d'OAP hors rétention foncière, UrbaDoc, 2017

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE (en ha)	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE * (en ha)	DENSITE RECHERCHEE (logts/ha)	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE
OAP 1 – La Barthe Nord	0,88	0,71	12	8
OAP 2 – La Barthe Sud	1,42	1,14	15	17
OAP 3 – Christol	2,08	1,67	15	24
OAP 4 – Cimetière – îlot A	0,30	0,24	20	6
OAP 4 – Cimetière – îlot B	0,40	0,40	13	5
OAP 5 - Moulin	0,40	0,32	15	5
OAP 6 – Centre-ville	0,30	0,27	41	11
OAP 7 – Proximité de l'école	2,13	1,71	9	15
OAP 8 – Impasse des cèdres	0,85	0,85	10	9
OAP 9 – L'Obut Sud	1,35	1,08	17	18
OAP 10 – L'Obut Nord	1,20	0,96	16	16
OAP 11 – Aux moulins bas	0,42	0,34	17	6
TOTAL	11,93	9,82		140

* 20% de la superficie globale déduite pour l'aménagement des VRD sauf si l'opération ne nécessite pas la création de VRD

Le SCOT établit aussi des densités minimales à respecter. Elles sont de 15 logements à l'hectare. Pour les espaces libres dans l'enveloppe urbaine, il est parfois difficile de respecter des objectifs élevés qui par ailleurs ne respectent pas toujours la trame bâtie. En effet, au sein des lotissements, certains lots sont encore disponibles, et sont généralement de 1200m^2. Pour les secteurs en zone AU et couverts par des OAP, cette densité moyenne est respectée, avec sur certains espaces une densité plus élevée et parfois moins élevée. En moyenne auparavant, l'urbanisation consommait 1000m^2 par logement. La consommation foncière sera donc diminuée dans le projet actuel passant de 10 logements à l'hectare à 15 logements à l'hectare. L'objectif affiché de réduction de la consommation foncière est de l'ordre de 34%, ce qui est important dans une commune où la consommation foncière ces dernières années était déjà très maitrisée.
Le projet communal est donc compatible avec les objectifs du SCOT. En effet, l'objectif global de densité est en faveur d'un développement urbanistique protecteur de l'espace agricole, des paysages, de l'environnement et donc de la qualité de vie.
Le projet d'urbanisme établi, permet d'orienter de manière privilégiée une urbanisation en continuité immédiate du bourg, en investissant prioritairement les espaces interstitiels situés au sein de la partie actuellement agglomérée, à proximité des équipements structurants et des réseaux, cela en tenant compte des limites naturelles et structurelles du territoire.

4. Les zones agricoles

Avec 1271 hectares de surface agricole, l'attachement aux caractéristiques rurales de la commune est préservé puisque les zones agricoles représentent plus de 92% de la superficie du territoire communal. Au total, le projet de PLU ouvre à la construction (zones AU à vocation d'habitat et d'autres activités) une superficie de 15,8 ha permettant la réalisation de 119 constructions nouvelles, susceptibles d'accueillir un maximum de 261 habitants supplémentaires au cours des 10 prochaines années. Les autres leviers d'accueil de population (dents creuses ou potentiel de restructuration) sont enchâssés dans la Partie Actuellement Urbanisée.
Au sein des zones agricoles, certains bâtiments pourront changer de destination. Ces bâtiments sont au nombre de 40 dont 24 pourront être à destination de logement, 53 habitants seraient ainsi potentiellement accueillis sur le territoire communal en plus de ceux sur le village.

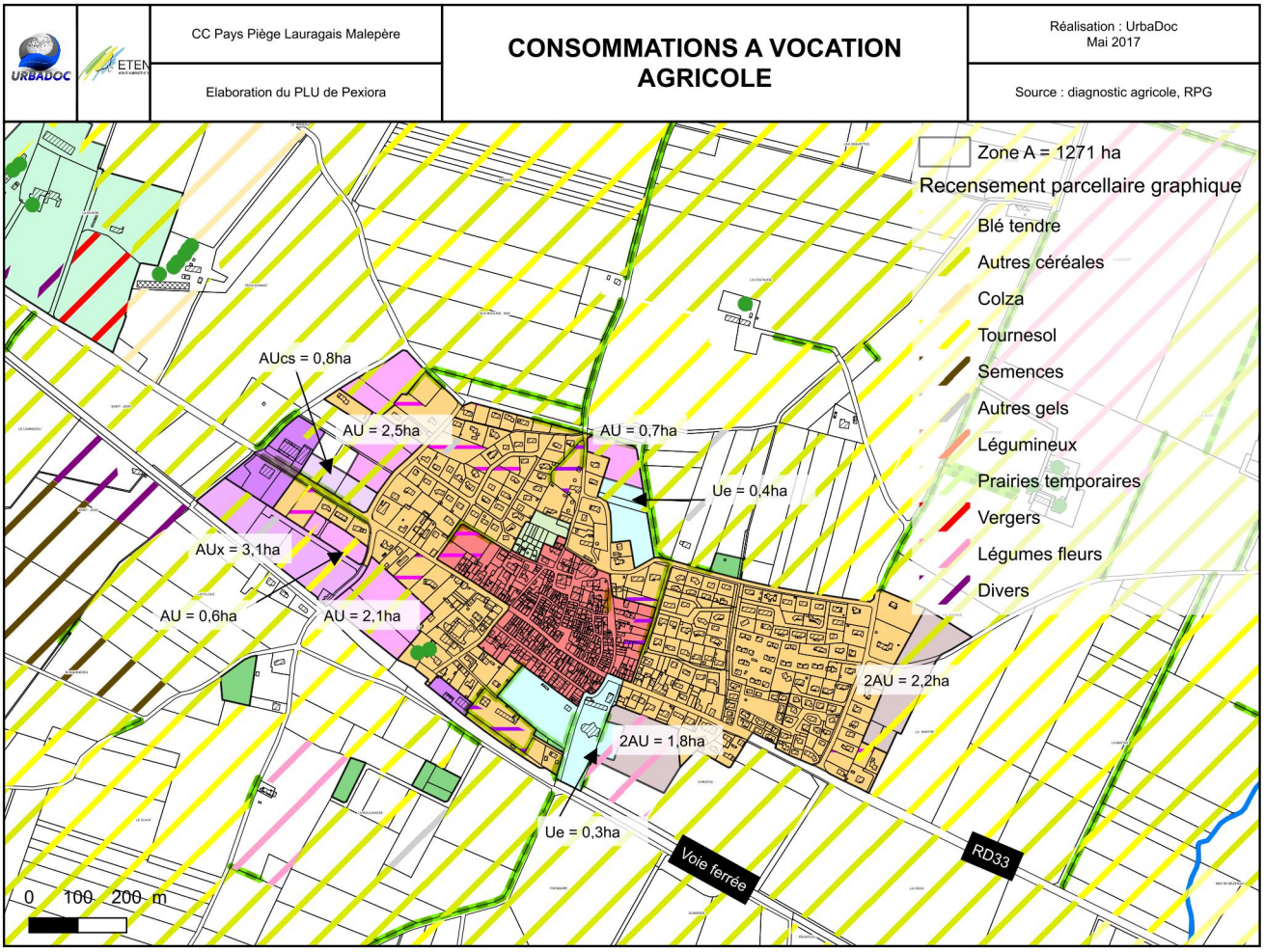
5. Les zones naturelles

15,8 hectares de la commune ont été classés en zones naturelles. Les zones naturelles ne représentent que 1,13% de la superficie communale. A l'intérieur, on retrouve l'ensemble des couverts, les abords du Canal du Midi, ainsi qu'une part du réseau de trames vertes et bleues. Ces classements témoignent de la volonté de protéger les paysages et la biodiversité du territoire communal même si les enjeux environnementaux sont peu prégnants à Pexiora.

CHAPITRE VI : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE

TABLEAU DE BORD

Carte 39 : Consommation de l'espace agricole ; diagnostic agricole, RPG ; UrbaDoc 2017



Graphique 19 : Répartition des surfaces consommées, UrbaDoc, 2016

	Consommation	Zones concernées
Blé tendre	/	
Autres céréales	8,25 ha	AU, AUcs, Aux, 2AU, Ue
Colza	/	
Tournesol	3,1 ha	AU, Aux, 2AU
Semences	/	
Autres gels	0,5 ha	AUx
Légumineux	/	
Prairies temporaires	/	
Vergers	/	
Légumes, fleurs	2,1 ha	AU, Ue
Divers	/	

EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

L'agriculture constitue une activité économique à part entière contribuant localement au maintien des spécificités paysagères de par son rôle d'activité d'intérêt général nécessaire à l'entretien du milieu, du réseau d'irrigation, des chemins d'exploitation, de l'hydraulique ; elle contribue aussi à la conservation du patrimoine bâti ancien de caractère présentant une typicité locale.

1. Compatibilité avec les objectifs du PADD

Un des objectifs du PADD est de préserver l'identité rurale de la commune (Fiche action n°4). Le PADD favorise la création des conditions facilitant la reconversion des espaces en déprise agricole tout en permettant d'agir pour une meilleure rationalisation des terres agricoles en définissant notamment des limites franches entre zone urbaine et foncier agricole. Le diagnostic agricole a permis par ailleurs d'identifier un certain nombre de bâtiments agricoles. Le devenir des exploitations agricoles, quant aux possibilités de reprise, a également été pris en compte.
L'obligation de réciprocité concernant les conditions de distances entre l'implantation de bâtiments agricoles et les habitations et immeubles occupés par des tiers (article L.111-3 du code rural) limitant les nuisances et conflits de voisinage. A Pexiora, l'élevage est une activité peu répendue, il n'y a donc pas de périmètre à proximité du village.
Le diagnostic agricole, illustre les enjeux agricoles qui s'exercent vis à vis de l'urbanisation. Sur la commune l'agriculture est essentiellement céréalière, ce sont des cultures qui ne doivent pas être produites chaque année sur la même parcelle. Les enjeux sont plutôt liés à la présence d'un réseau d'irrigation, mais celui-ci couvre la quasi-intégralité de la commune.

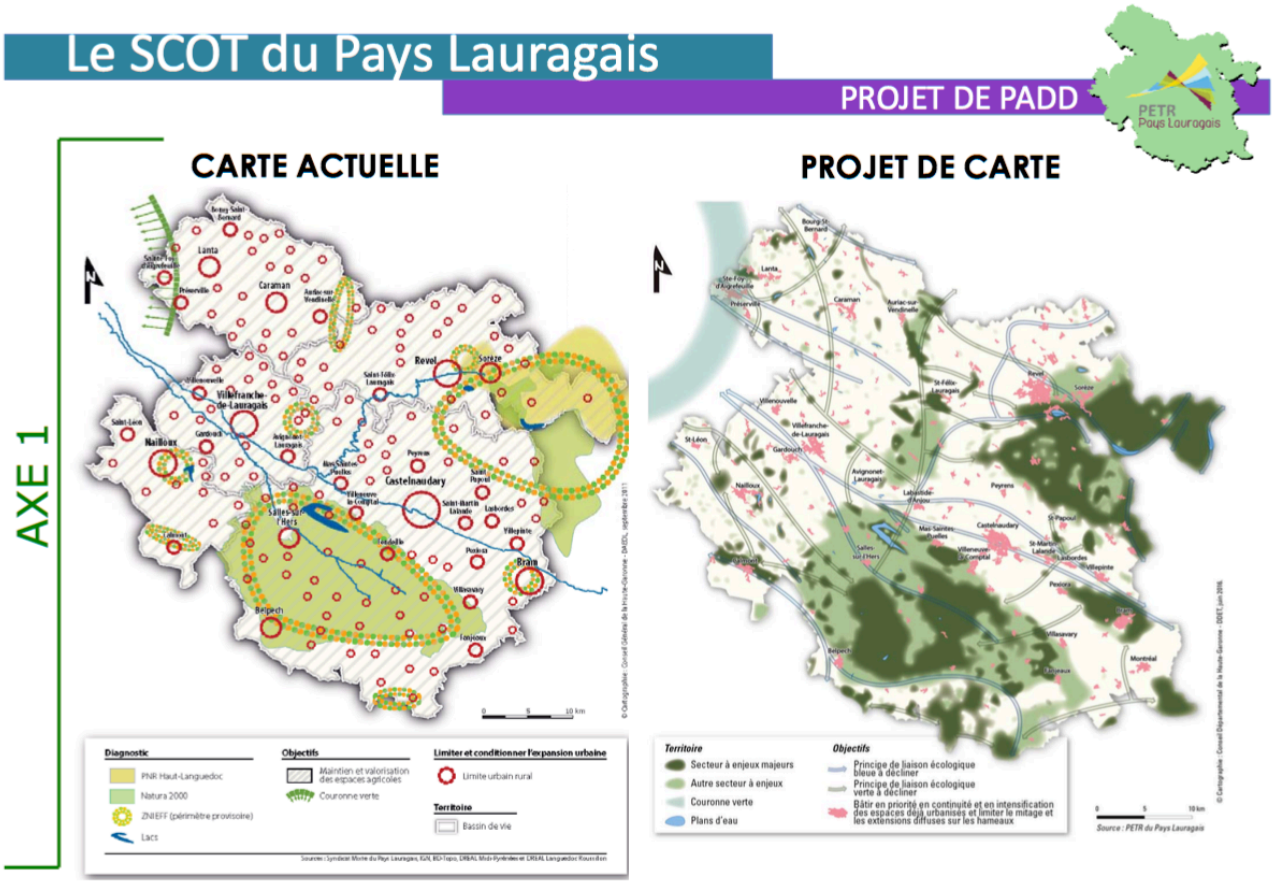
2. Les superficies consommées

Les extraits précédents mettent en évidence que les zones urbaines et à urbaniser telles que définies dans ce PLU et le potentiel restant dans les zones urbaines engendrent un prélèvement total de près de 14 hectares sur les surfaces agricoles à l'horizon 2030, à la fois pour les activités économique et pour de l'habitat.
Entre 2003 et 2016, l'urbanisation à vocation d'habitat a consommé plus de 12 hectares de terres agricoles, dans le projet actuel, elle viendrait consommer moins de 10 hectares.
Les terres agricoles impactées sont toutes des cultures annuelles, qui sont donc replantées chaque année, et pas forcément sur la même parcelle. Ce sont des parcelles à faibles enjeux en ce qui concerne la culture.
Les objectifs de densité inscrits dans le PADD ainsi que dans les OAP concernant les zones à urbaniser et les potentiels en zone urbaines, jouent en faveur d'une moindre pression foncière sur les espaces agricoles et la préservation du cadre paysager.
Le prélèvement des terres agricoles permettra une urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les plus grandes parcelles avec une forme urbaine permettant de rentabiliser de manière efficiente le foncier et les investissements liés à la création de voie de desserte.
La particularité de la commune est qu'elle est concentrée en un point unique, autour du village. L'urbanisation vient donc conforter le bourg dans sa continuité et aucun espace agricole ne se trouve enchassé dans l'enveloppe urbaine. Si l'urbanisation vient consommer de l'espace agricole, cette consommation fait preuve d'une très grande cohérence et vient peu impacter les exploitations. Le PLU a été élaboré de manière à optimiser l'usage du foncier consommé, cela afin d'éviter le gaspillage et le mitage de l'espace, conformément aux objectifs affichés dans le PADD en matière de modération de la consommation du foncier, de la préservation du cadre paysager naturel et des milieux agricoles.

CHAPITRE VII : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

TABLEAU DE BORD

Carte 40 : Prise en compte des enjeux environnementaux par le SCOT ; SCOT Pays Lauragais, juin 2016



EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Objectifs définis à travers le PLU

En fixant les conditions d'utilisation du sol, ces objectifs consistent à assurer une croissance démographique sans mettre en péril le cadre de vie communal. Lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal du Pexiora s'est attaché à appliquer le principe d'une gestion économe des sols.

En effet, s'imposant à tous les documents d'urbanisme, les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme préconisent, entre autres, une gestion économe des sols et une limitation de l'utilisation de l'espace, en respectant les objectifs du développement durable. L'article L121-1 stipule que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable et notamment :

- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- Les besoins en matière de mobilité.
- 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 du 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 miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'usage économe des sols doit donc être une priorité et la loi du 13 décembre 2000 insiste sur la recomposition de la ville plutôt que sur son expansion.

La concentration des zones d'habitat en continuité du bourg centre, dans une logique d'extension mesurée, permet de limiter la pression foncière sur les sols agricoles et naturels de la commune et de rentabiliser les investissements réseaux. Les espaces naturels et agricoles constituent des signatures paysagères qu'il convient de préserver, leur pérennité contribuant au maintien de la qualité du cadre de vie sur la commune.

2. Incidences du PLU sur le milieu naturel et prise en compte du rôle écologique des milieux naturels

Le PLU de Pexiora classe 15,8 hectares d'espaces en zone naturelle. Ces zones sont essentiellement les secteurs boisés de la commune, ceux-ci sont très peu nombreux mais comprennent notamment les abords du canal du Midi.

Un sur-zonage permet de repérer les trames vertes et bleues. La trame verte reprend essentiellement le périmètre de la ZNIEFF, cependant celle-ci s'étend en très grande majorité sur des espaces agricoles peu riches en biodiversité. La trame bleue comprend les cours d'eau principaux et leurs abords, le ruisseau de Mézéran, le ruisseau de la Fontaine Besplat et le ruisseau de Tréboul, ainsi que le canal du Midi. Le réseau de haies a aussi été repéré afin d'être protégé.

Le SCOT a élaboré des trames vertes et bleues à sont échelle. Le zonage du PLU est compatible avec celui du SCOT Lauragais.

La zone 2AU la plus à l'est impacte la trame verte sur la périphérie. Il s'agit actuellement de deux parcelles agricoles qui sont repérées ainsi du fait du périmètre de la ZNIEFF. Le diagnostic environnemental n'a pas repéré d'enjeu spécifique sur cette zone agricole.

Une zone Nl a aussi été repérée, il s'agit d'une zone boisée qui abrite l'activité du centre équestre. Elle a donc été repérée afin que cette activité présente puisse poursuivre son développement.

Les espaces naturels, notamment boisés, sont peu nombreux, espacés et de petites taille à Pexiora. Si leur intérêt écologique est donc amoindri, il n'en reste pas moins nécessaire de les préserver puisque ces espaces représentent des habitats essentiels à la faune et à la flore. Les haies, alignements d'arbre et trame verte et bleue constituent de véritables corridors biologiques, essentiels au déplacement des espaces animales, qui seront ainsi préservées.

L'urbanisation future de la commune, dans la continuité de l'existant n'engendrera ainsi pas de dommage sur les secteurs à forts enjeux environnementaux. En effet aucun effet de coupure ou de fragmentation des habitats ne se fera par la construction, d'autant que les espaces naturels se situent à distance du village.

3. Prise en compte des énergies renouvelables

La question énergétique est au cœur du débat national. La planification du territoire doit permettre une meilleure utilisation des énergies. Ainsi, un étalement urbain maîtrisé doit permettre de mieux gérer les déplacements, grands consommateurs d'énergies mais aussi sources de pollution et de nuisances sonores. En ce sens la commune souhaite par la présence de zones d'activités accueillir des entreprises pour créer de l'emploi sur place. La voie de contournement du centre-

ville va aussi dans ce sens pour les camions qui devaient passer au cœur de ville pour se rendre sur la zone d'activité de la gare.
Le règlement du PLU autorise les constructions novatrices en matière d'utilisation d'énergie renouvelable. La commune encourage le développement de ces énergies renouvelables pour que le PLU soit l'occasion de concrétiser les principes du développement durable. Les constructions intégrant les énergies renouvelables sont autorisées. Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'en soigner l'intégration architecturale. Des adaptations pourront également être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie.

4. Incidences sur la ressource en eau

Un des objectifs du PLU est de respecter une gestion équilibrée de la ressource en eau comme évoqué dans la loi du 3 janvier 1993, dite loi sur l'eau, qui impose la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau. Les principales contraintes concernent l'exposition à la pollution agricole et industrielle.

De plus il est à noter que la commune a engagé conjointement au PLU une révision de son schéma d'assainissement pour rendre l'ensemble des zones constructibles du village en zone d'assainissement collectif. Toutes les nouvelles constructions seront donc reliées à la station d'épuration qui a la capacité de traitement suffisante pour l'ensemble du PLU.

Dans le cadre du PLU, les dispositions prises devront permettre une protection accrue de la ressource par le respect des écosystèmes aquatiques qui méritent une attention particulière. Aucun périmètre de protection des eaux ne se situe sur la commune.

CHAPITRE VIII : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LE PATRIMOINE, LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LE PATRIMOINE, LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE

La protection des sites et des paysages comprend les actions de conservation et de maintien des aspects significatifs ou caractéristiques d'un paysage, justifié par sa valeur patrimoniale.
La loi « paysage » du 8 janvier 1993 précise en particulier que le document d'urbanisme doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il doit en outre identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, avec monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturels, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (articles L 123-1 et 123-3 du Code de l'Urbanisme).

1. Incidences sur le patrimoine

Le centre-bourg présente un cadre bâti de qualité, essentiellement du fait des principes d'implantation traditionnelle et de la cohérence dans l'architecture.
Des règles précises concernant l'aspect extérieur des constructions sur ces secteurs ont été édictées afin de conserver ce patrimoine.
Les opérations de réhabilitation sont également encouragées, que ce soit pour les constructions anciennes du village ou bien pour les bâtiments isolés en zone agricole au caractère architectural prononcé, pour lesquels le changement de destination est autorisé.
Plusieurs éléments de patrimoine remarquable sont présents sur la commune, notamment plusieurs moulins en limite du bourg font partie prenante de l'identité de la commune. Certains éléments de patrimoine sont sur des propriétés privées. Les éléments de patrimoine à protéger ont été repérés afin qu'ils ne soient pas démolis et que leur rénovation soit encadrée. Par ailleurs, certains moulins sont compris dans des secteurs d'OAP afin que l'aménagement des parcelles valorise ce patrimoine.
Sur la commune, l'activité agricole a marqué le territoire. De nombreux bâtiments agricoles ponctuent la commune, mais la plupart ne sont plus utilisés. Ces bâtiments souvent de caractère font partie du patrimoine communal et peuvent être valorisés. Ils ont donc été recensés pour pouvoir changer de destination. Ainsi 24 pourraient être réaffectés à de l'habitat.

2. Incidences sur le paysage et le cadre de vie

Le développement de l'urbanisation modifiera inévitablement le paysage de la commune, mais un soin est porté dans le projet d'urbanisme pour que cela ne l'impacte pas négativement. Les dispositions retenues pour assurer cette protection sont :
- d'empêcher le mitage qui déstructure le paysage et les espaces agricoles ;
- de créer les nouvelles zones d'urbanisation organisées uniquement en continuité du village et en comblant des espaces au sein des limites franches et visibles actuelles ;
- de préserver le cadre bâti au sein du bourg grâce à l'application de règles strictes en matière de volumétrie et de hauteur des nouvelles constructions à implanter ;
- de réglementer l'utilisation et l'occupation du sol. Le PLU crée un secteur destiné uniquement aux agriculteurs où seuls les bâtiments à usage d'activité agricole ou à usage d'habitation strictement liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes sont admises ;
- de sauvegarder les corridors écologiques, y compris au sein des espaces agricoles par la matérialisation d'un sur-zonage Trame Verte et Bleue ;
- de préserver le réseau de haies existant et de le développer.

L'enjeu principal du PADD consiste à développer la commune et accueillir de nouvelles populations tout en préservant la qualité de vie, celle des paysages, des espaces naturels et agricoles. L'application de cette ligne directrice devrait permettre de conserver l'identité paysagère de la commune, faire-valoir de son attractivité.
La localisation des zones à urbaniser en continuité des parties actuellement urbanisées du bourg permet de limiter la pression foncière sur les sols agricoles et les espaces naturels d'intérêt écologique faunistique et floristique de la commune et de rentabiliser les investissements réseaux

Les espaces naturels et agricoles constituent des signatures paysagères et identitaires qu'il convient de préserver. En ce sens, la qualité du cadre de vie ne sera pas modifiée car les extensions restent limitées et sont prévues sur des secteurs dont l'urbanisation limitera la dépréciation du cadre paysager et du cadre bâti traditionnel.

3. Incidences sur le changement climatique

Selon le rapport « stratégies territoriales d'adaptation au changement climatique dans le grand Sud-Ouest » les impacts sur le changement climatique les plus fréquemment relevés en France sont :

- des pertes pour le secteur agricole, à cause des épisodes de canicule et de sécheresse, qui annuleront l'effet positif de l'augmentation de productivité des plantes avec l'augmentation du CO_2 atmosphérique ;
- un manque de ressource en eau dans les zones déjà en situation difficile ;
- une sensibilité accrue des zones basses aux phénomènes de submersion marine ;
- un patrimoine de routes nationales évalué à 2 milliards d'euros qui serait touché par une élévation d'un mètre du niveau de la mer ;
- une extension des zones touchées par le retrait-gonflement des argiles à cause des sécheresses amenant des dommages sur les habitations multipliant par 3 à 6 les coûts actuels de tels dégâts ;
- des gains en matière de consommation d'énergie bien que le développement de la climatisation soit un facteur limitant de ces gains.

Face aux impacts attendus du changement climatique, deux réponses complémentaires doivent être apportées par les décideurs publics selon ce même rapport :

- Atténuer le changement climatique : cela consiste en la limitation du réchauffement en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et en augmentant le stockage de carbone
- S'adapter au changement climatique : se préparer à faire face aux impacts inévitables du changement climatique, en augmentant la résilience…

L'urbanisation recentrée en priorité sur le bourg de Pexiora (zones AU et 2AU urbanisables à court et moyen termes) participera à la réduction des gaz à effet de serre et donc à la lutte contre le changement climatique. De plus la commune préserve près de 16 ha en zone naturelle correspondant pour grande partie à des boisements et plus de 1200 ha de zones agricoles. Il est considéré que 1 ha de forêt réserve 1000kg de carbone par an. Pexiora possèderait alors un réservoir de carbone de 16 000 kg/an, mais surtout souhaite créer de l'emploi sur place et accueillir des commerces et services pour limiter les déplacements de ses habitants.

4. Prise en compte des risques de nuisances

Les zones urbanisables ne sont soumises à aucun risque naturel connu.

Les extensions urbaines s'exposent principalement aux nuisances et aux conflits d'usages générés par le voisinage et les activités agricoles et industrielles. L'urbanisation qui a été définie dans le PLU de la commune, en ciblant le bourg éponyme permet de limiter ce risque et de conforter l'usage agricole en dehors des espaces urbanisés. Les zones d'activités ont été pensées de manière à venir progressivement s'intégrer aux zones d'habitat. Ainsi une zone de commerces et services a été pensée entre une entreprise présente génératrice de bruits et les zones pavillonnaires. Un recul a aussi été observé vis à vis de cette activité vers le nord. Les secteurs d'habitat les plus proches de la voie ferrée ont aussi été pensés en retrait de celle-ci. De plus, l'affectation d'un usage à chaque secteur permettra de ne pas générer de conflits entre les zones d'habitat et les zones agricoles et d'activités. A ce titre, le règlement interdit les constructions à usage agricole et d'industriel ainsi que les constructions et installations à usage d'activités, polluantes, nuisantes ou dangereuses, non compatibles avec la vie urbaine dans les zones U, cela afin de conforter leur vocation dédiée à l'habitat. Aucun zone agricole ne s'intercale dans la trame urbaine, et des haies sont souvent déjà présentes et devront être renforcées lors de l'urbanisation entre les zones d'habitat et agricoles.

Le processus d'urbanisation s'inscrit dans la dynamique de croissance et d'affirmation du bourg de Pexiora. L'augmentation des déplacements générés par cette urbanisation a différentes incidences : pollution de l'air, des eaux de ruissellement, problèmes de sécurité routière, nuisances sonores. Cependant, en s'appuyant sur la volonté de renforcer le poids de cette entité urbaine en localisant les zones résidentielles au plus proche des équipements structurants (école, Mairie, salle des fêtes, médiathèque), et des commerces et services du centre, le conseil municipal affirme l'objectif d'améliorer les déplacements et de conforter les liaisons douce au sein de cette polarité.

En outre le conseil municipal encourage le développement des communications numériques lesquelles permettront de favoriser en particulier le télétravail, limitant ainsi les obligations de déplacements.

CHAPITRE IX : INDICATEUR D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

TABLEAU DE BORD

Tableau 19 : Indicateurs d'évaluation ; UrbaDoc 2017

	Aujourd'hui (avant approbation du PLU)	Les objectifs du PLU	Dans 9 ans
Démographie	- 1289 habitants en 2012	- Le SCOT prévoit un accueil de 411 habitants supplémentaires maximum - Le projet de la commune permet l'accueil 378 habitants	Selon les projections du PLU dans 9 ans la commune devra atteindre près de 1530 habitants. Est-ce le cas ?
Logements	565 logements en 2012	- Le SCOT prévoit la production de 240 logements supplémentaires - Le projet de la commune prévoit la production de 148 nouveaux logements et de 24 changements de destination possibles à vocation d'habitat	Selon les projections du PLU dans 9 ans la commune devra compter à 95 logements supplémentaires. Est-ce que cela correspond à la réalité ?
Superficie consommée	10,7 ha (zone U du PLU actuel) entre 2003 et 2016 Une densité moyenne de 10 logements/hectares	Densité de 15 logts / ha prévue par le SCOT	Selon le PLU, un objectif de modération de consommation de l'espace a été mis en place. Cela se traduit-il dans la réalité ?
Règlement écrit	PLU	Règlement écrit : zone U Zone AU Zone A Zone N	Le règlement de chaque zone est-il adapté à la commune ? Existe-t-il des règles bloquantes au développement de la commune ?
Règlement graphique	PLU	Règlement graphique : Zone U Zone AU Zone A Zone N	Le règlement graphique est-il adapté à la commune ?
Autres règles		- Sur-zonage corridors écologiques - Emplacements réservés - L.123-3-1 du code de l'urbanisme	Ces règles conviennent-elles toujours au projet communal ? Ces règles n'entravent-elles pas les projets agricoles ?

INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

L'article 153-27 du Code de l'urbanisme prévoit que le PLU fasse l'objet d'une évaluation au plus tard 9 ans après son approbation. Le conseil municipal doit procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés. L'analyse des résultats donnera lieu à une délibération sur l'opportunité de réviser ce plan.
Afin de réaliser cette évaluation, des indicateurs sont détaillés ci-contre afin de faciliter l'appréciation future du document d'urbanisme.

Les objectifs du PLU sont-ils encore conformes aux attentes des élus et adaptés à la commune et à son développement ?

Une réponse totalement positive entraine la poursuite logique de l'instrument d'urbanisme. Si quelques points de détail sont à revoir, une ou plusieurs procédures peuvent être mises en œuvre comme une révision simplifiée ou une déclaration de projet afin d'adapter l'instrument aux nouvelles attentes communales. Une réponse négative remettant en cause l'économie générale du PLU entrainera donc une révision générale de l'instrument PLU.

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE *5*
1. Les objectifs de la mise en place d'un PLU 5
2. Les modalités de concertation 5
3. Les attendus réglementaires d'un Plan Local d'Urbanisme 5
4. Le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme 5
4.1 Le rapport de présentation 5
4.2 Le P.A.D.D 6
4.3 Les O.A.P 6
4.4 Le règlement 6
4.5 Les annexes 7
5. La procédure 7
5.1 La concertation et le débat au sein du conseil municipal 7
5.2 La conduite de la procédure 7
5.1 Pendant la procédure 7

CHAPITRE I : INSCRIPTION TERRITORIALE ET ARTICULATION DU SCHEMA AVEC LES AUTRES DOCUMENTS **9**
Situation et articulation avec les autres documents *11*
1. L'articulation avec les autres documents 11
1.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible 11
1.2 Les documents à prendre en compte 11
1.3 Les documents de référence 11
2. L'inscription territoriale 13
2.1 La Communauté de Communes Piège-Lauragais-Malepère 13
2.2 Le Bassin de vie de Castelnaudary 13
2.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale Pays Lauragais 13
3. Les servitudes d'utilité publique 15
3.1 AC2 Site classé – Canal du Midi 15
4. Autres éléments de prescriptions 15
4.1 Le Risque de transport des matières dangereuses 15
4.2 Zone inconstructible le long des routes à grande circulation 15
4.3 ZNIEFF 15
4.4 Aléa sismique 15
4.5 Atlas des zones inondables – Bassin versant du Fresquel 15
4.6 Retrait et gonflement des argiles 16
4.7 Aléa feu de forêt 16

CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC **17**
La démographie *19*
1. Une population en très forte augmentation 19
1.1 Une accélération de la croissance démographique récente 19
1.2 Une variation annuelle de population positive due au solde migratoire, mais aussi à un bon solde naturel 19
2. Une population particulièrement jeune… 19
3. … qui va de paire avec une taille des ménages qui augmente 19
4. Portrait des nouveaux arrivants 21
4.1 Des nouveaux habitants provenant de communes proches 21
4.2 Une population en âge de travailler et d'avoir des enfants 21
5. Un nombre important d'employés et de retraités 21
6. Prospective et enjeux 21
Equilibre social de l'habitat *23*
1. Un nombre de logements en constante augmentation 23
2. Une commune résidentielle 23
2.1 Une part de résidences principales très importante 23
2.2 Un nombre de logements vacants en augmentation 23
3. Une typologie des logements spécifique des milieux ruraux 23
3.1 Une part de logements individuels conséquente 23
3.2 Qui induit une dominance de grands logements 23
4. Des ménages propriétaires venant s'installer sur le long terme 25
4.1 Une part importante de propriétaires, reflet du prix de l'immobilier 25
4.2 Des ménages qui s'installent sur la commune dans la durée 25
5. Des prix de l'immobilier plus élevés que sur les pôles proches 25
6. Un nombre de logements autorisés conséquent jusqu'en 2006 du à la création de lotissements 25

7. Bilan et prospective 25
Economie *27*
1. Un nombre d'emploi qui augmente mais qui reste faible 27
1.1 Un nombre d'emploi qui a connu une forte augmentation 27
1.2 Face à une population, et donc un nombre d'actifs, qui augmente plus vite 27
2. Un indicateur de concentration d'emploi faible du en partie aux pôles à proximité 27
3. Des établissements actifs principalement du domaine du commerce, transport et services 27
4. Prise en compte du SCOT et prospective 27
Economie agricole *29*
1. Une agriculture dynamique qui se spécialise 29
2. Objectifs pour un maintien de l'activité agricole 29
3. Prospective 29
4. Consommation de terres agricoles 31
5. Eléments agricoles à prendre en compte dans le PLU 31
6. Bilan du diagnostic agricole 31
Equipements, services et réseaux *33*
1. Equipements publics 33
1.1 La mairie et les ateliers municipaux 33
1.2 Le cimetière 33
1.3 L'église 33
1.4 Les équipements ludiques et sportifs 33
2. Les équipements scolaires 33
3. Les associations 33
4. Dépendance aux équipements des pôles voisins 35
5. Commerces et services 35
5.1 Commerces et service à Pexiora 35
5.2 Equipements de catégorie supérieure en nombre à proximité 35
6. Réseaux 37
6.1 Le réseau électrique 37
6.2 L'aménagement numérique 37
6.3 La collecte et le traitement des déchets 37
6.4 La distribution de l'eau potable 39
6.5 L'assainissement 39
6.6 La défense incendie 41
CHAPITRE III: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **43**
Aménagement de l'espace *45*
1. Les paysages, porteurs de l'identité locale 45
1.1 Le Sillon Lauragais trait d'union entre plusieurs territoires 45
1.2 Des paysages très ouverts à préserver, marqués par des éléments structurants 45
2. Un patrimoine bâti typique 47
2.1 Patrimoine et petit patrimoine à Pexiora 47
2.2 Protéger les éléments bâtis et paysagers 47
3. La morphologie urbaine 47
3.1 Le centre ancien 47
3.2 Les extensions anciennes 47
3.3 Les extensions récentes 49
3.4 Les entités isolées 49
Mobilités *51*
1. Rappel législatif 51
2. Pexiora, commune de transit, dépendante des pôles de Bram et Castelnaudary 51
3. Déplacements à l'échelle communale et dépendance de la voiture 51
3.1 Un centre difficilement accessible à pieds 51
3.2 Une capacité de stationnement importante 53
3.3 Favoriser les mobilités douces 53
4. Réappropriation du centre ancien 53
Contexte hydrographique *55*
1. Masses d'eau souterraine, une ressource fragile 55
2. Un réseau hydrographique superficiel à protéger 55
3. Un territoire à enjeux 57
3.1 Pour la pérennité de l'eau potable et de la ressource en eau 57
3.2 Pour la qualité du milieu aquatique 57
4. Prélèvements, rejets et conséquences 57
5. Conclusion et recommandations 57

Contexte ecologique *59*
1. Espaces naturels Sensibles, des sites protégés 59
2. Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), une prise en compte indispensable 59
Patrimoine naturel et biodiversité *61*
1. Milieux aquatiques et humides riches 61
1.1. Cours d'eau 61
1.2. Plans d'eau 61
1.3. Fossés 61
1.4. Les zones humides 61
2. Milieux forestiers naturels ou artificiels 63
2.1. Boisements relictuels 63
3 Milieux semi-ouverts 63
3.1. Ronciers 63
4. Milieux ouverts 63
4.1. Prairies 63
4.2. Friches 63
4.3. Espèces invasives observées 63
5. Milieux cultivés 65
5.1 Cultures 65
4. Haies et linéaires arborés 65
5. Milieux urbanisés et nature ordinaire 65
5.1. Espèces invasives observées 65
Réservoirs de biodiversité et corridors biologiques *67*
1. Continuité écologique à préserver 67
2. Trame verte et bleue, un outil d'aménagement indispensable 67
a. Les réservoirs de biodiversité 67
b. Les corridors écologiques 69
c. La Trame Verte et Bleue à Pexiora 69
3. Prise en considération des enjeux écologiques 69
Urbanisation et milieu naturel *71*
1. Consommation urbaine, quel type de milieu et quels impacts ? 71
2. Potentiel d'urbanisation et de densification, quels milieux sont touchés 71
Gestion économe de l'espace *73*
1. La gestion économe de l'espace une nécessité ? 73
1.1 Les nuisances de l'étalement urbain 73
1.2 Le cadre législatif 73
2. 10,6 hectares consommés 73
2.1 Une consommation de foncier très importante sur la commune pour la construction de logements 73
2.2 Localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation 73
Bilan *75*
1. Bilan du PLU 75
1.1 Une urbanisation en zone d'urbanisation future 75
1.2 Une urbanisation centrée sur le bourg principal et non consommatrice de zone naturelle et agricole 75
1.3 Des possibilités d'urbanisation conséquentes dans les zones constructibles 75
2. Des possibilités de densification en zone urbanisée 75
2.1 Les dents creuses, un potentiel de densification de 2,6 hectares 75
2.2 Les fonds de jardins et parcelles en continuité de l'existant : un potentiel de restructuration de plus de 1,5 hectare 75
3. Scénarii de prélèvement : les dents creuses pouvant contenir une partie de l'urbanisation à l'intérieur des entités existantes 77
4. Peu de potentiels de densification et de restructuration à préserver aux vues de leurs enjeux agricoles et environnementaux 77
5. Enjeux forts des éléments patrimoniaux, paysagers et naturels à préserver et servitudes 77
6. Le nécessaire raccordement aux réseaux comme prérequis à la densification et la prise en compte de la rétention foncière 77
Bilan analytique *79*
1. Quel projet pour Pexiora ? 79
2. Un projet qui doit poursuivre les efforts déjà entrepris et privilégier une diversification de son parc de logements 79
CHAPITRE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS **81**
Les motifs du Projet d'Aménagement et de développement durables *84*

1. Une urbanisation tenant compte des spécificités de l'armature urbaine existante 84
2. Un tissu économique renforcé 84
3. Une urbanisation attentive à l'identité et aux plus values paysagères 84
4. Tout en répondant aux objectifs du SCOT 84
Caractéristiques des différentes zones *87*
1. Les zones urbaines 87
1.1 La zone Ua : zone urbaine correspondant au bourg du village 87
1.2 La zone Ub : zone urbaine d'extension du centre-bourg 87
1.3 Les zones Ue : zones urbaines à vocation d'équipements 89
1.4 Les zones Ux : zones urbaines à vocation d'activités 89
2. Les zones à urbaniser 91
2.1 Les zones AU : zones à urbaniser à vocation d'habitat 91
2.2 La zone AUcs : zone à urbaniser à vocation d'activités de commerces et services 91
2.3 La zone Aux : zone à urbaniser à vocation d'activités 93
2.4 Les zones 2AU : zone à urbaniser fermée à vocation d'habitat 93
3. Les zones agricoles 95
4. Les zones naturelles 95
4.1 La zone Nj : zone naturelle de jardins 97
4.2 La zone Nl : zone naturelle de loisirs 97
Autres prescriptions *101*
1. Les emplacements réservés 101
2. Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation 101
3. Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination 101
4. Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue 101
5. Les éléments de petit patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 101
Dispositions reglementaires *102*

CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE 113
Evaluation des incidences démographiques *115*
1. Les zones urbaines 115
2. La zone à urbaniser 115
3. Compatibilité du projet avec le PADD 115
4. Les zones agricoles 117
5. Les zones naturelles 117

CHAPITRE VI : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE 119
Evaluation des incidences sur l'agriculture *121*
1. Compatibilité avec les objectifs du PADD 121
2. Les superficies consommées 121

CHAPITRE VII : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 123
Evaluation des incidences sur l'environnement *125*
1. Objectifs définis à travers le PLU 125
2. Incidences du PLU sur le milieu naturel et prise en compte du rôle écologique des milieux naturels 125
3. Prise en compte des énergies renouvelables 125
4. Incidences sur la ressource en eau 126

CHAPITRE VIII : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LE PATRIMOINE, LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE 127
Evaluation des incidences du PLU sur le patrimoine, le paysage et le cadre de vie *128*
1. Incidences sur le patrimoine 128
2. Incidences sur le paysage et le cadre de vie 128
3. Incidences sur le changement climatique 129
4. Prise en compte des risques de nuisances 129

CHAPITRE IX : INDICATEUR D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 131
Indicateurs d'évaluation des résultats de l'application du PLU *133*

LEXIQUE

[1] **Plan Local d'Urbanisme** : Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.
Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

[2]**Loi portant Engagement National pour l'Environnement** : La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement[1] est la loi française qui complète, applique et territorialise une loi votée l'année précédente, dite « Loi Grenelle I » (précédemment adoptée en octobre 2008 et validée le 11 février 2009). Cette précédente loi Grenelle I déclinait en programme les engagements du « Grenelle de l'Environnement ». Elle est une loi programmatique ; « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle des 268 engagements de l'État et de la nation (Trame Verte et Bleue, l'agriculture à Haute Valeur Environnementale, primauté du principe de prévention des déchets...) retenus parmi les propositions plus nombreuses encore faites en 2007 par les ateliers du Grenelle. Elle les a organisé et reformulé juridiquement.
La loi fixe des objectifs environnementaux à introduire dans les SCOT, PLU et cartes communales, qui doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques.

[3]**Article L101-1 du Code de l'Urbanisme** : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

[4] **S.CO.T** : Le Schéma de COhérence territoriale, abrégé SCOT ou SCoT est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000 Le code de l'urbanisme fixe le régime des SCOT aux articles R.122-1 et suivants.
La loi portant Engagement National pour l'Environnement renforce les objectifs des SCOT: ce schéma doit ainsi contribuer à réduire la consommation d'espace (lutter contre la périurbanisation), préserver les espaces affectés aux activités agricoles ou forestières, équilibrer la répartition territoriale des commerces et services, améliorer les performances énergétiques, diminuer (et non plus seulement maîtriser) les obligations de déplacement, réduire les émissions de gaz à effet de serre, et renforcer la préservation de la biodiversité et des écosystèmes (notamment via la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques).

[5]**Atlas des Zones inondables** :L'atlas des zones inondables est un document cartographique de connaissance et d'information sur les zones inondables par débordement de cours d'eau. Un atlas des zones inondables a pour objet de porter à la connaissance des services de l'État, des collectivités et du public des éléments d'information sur le risque d'inondation sous forme de textes et de cartes.Il permet d'orienter les réflexions relatives à l'aménagement du territoire.L'atlas des zones inondables ne constitue pas un document réglementaire directement opposable mais contribue à une prise en compte du risque d'inondation.

[6]**Atlas des paysages** :L'atlasdes paysages permet de dresser l'état des lieux des paysages départementaux et régionaux ainsi que les dynamiques qui les transforment, sous la forme d'un document de référence, destiné à l'ensemble des acteurs de l'aménagement.

[7] **Servitudes d'utilité publiques** :Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui doivent être annexées au plan local d'urbanisme conformément à l'article L126-1 du Code de l'urbanisme.D'une manière générale elles sont motivées par des motifs d'utilité publique (servitude de passage de ligne électrique, servitude de dégagement aéronautique). Elles établissent, à l'initiative de l'administration, pour cause d'utilité publique, des limites au droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres.Ces servitudes se répartissent en quatre catégories :
- servitudes de protection du patrimoine (monuments historiques et sites)
- servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
- servitudes relatives à la défense nationale
- servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

[8]**Démographie** : La démographie est l'étude quantitative et qualitative de l'âge des populations et de leurs dynamiques, à partir de caractéristiques telles que la natalité, la fécondité, la mortalité, la nuptialité (ou conjugalité) et la migration. Le démographe analyse les variations de ces phénomènes dans le temps et dans l'espace, en fonction des milieux socio-économiques et culturels.
Sur cette base la prospective démographique est en mesure d'établir différents scenarii d'évolution : de type tendanciels, alternatifs, de crise ou de ruptures, etc.

[i] **Masse d'eau :** Portion de cours d'eau, canal, aquifère, plan d'eau ou zone côtière homogène. Il s'agit d'un découpage élémentaire des milieux aquatiques destinée à être l'unité d'évaluation de la directive cadre sur l'eau 2000/60/CE. Une masse d'eau de surface est une partie distincte et significative des eaux de surface, telles qu'un lac, un réservoir, une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal, une eau de transition ou une portion d'eaux côtières. Pour les cours d'eau la délimitation des masses d'eau est basée principalement sur la taille du cours d'eau et la notion d'hydro-écorégion. Les masses d'eau sont regroupées en types homogènes qui servent de base à la définition de la notion de bon état. Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères. On parle également, hors directive cadre sur l'eau, de masse d'eau océanique pour désigner un volume d'eau marin présentant des caractéristiques spécifiques de température et de salinité.

[j] **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :** Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :
- celles de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- celles de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Une modernisation nationale (mise à jour et harmonisation de la méthode de réalisation de cet inventaire) a été lancée en 1996 afin d'améliorer l'état des connaissances, d'homogénéiser les critères d'identification des ZNIEFF et de faciliter la diffusion de leur contenu. En 2004, près de 2000 ZNIEFF ont été modernisées et validées au plan national sur 3 régions (Limousin, Normandie, Champagne-Ardenne).
Cet inventaire est devenu aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux de carrière….).

[11] **L.151-13 :** Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
1° Des constructions ;
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.