

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de l'Aude

COMMUNE DE PEPIEUX

P.A.D.D

2.1

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :

Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Pépieux (11)

INTRODUCTION	2
1 CONTINUER L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG ET DES EQUIPEMENTS	4
1.1 Contenir l'urbanisation autour du village de Pépieux.....	5
1.1.1 Assurer le développement de l'urbanisation dans la continuité de l'existant	5
1.1.2 Assurer le développement des réseaux nécessaires aux extensions	5
1.2 Protéger le patrimoine bâti et les unités architecturales identifiées sur le centre ancien et le faubourg	6
2 ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DE POPULATION PAR UNE MISE A NIVEAU DES EQUIPEMENTS PUBLICS	7
2.1 Promouvoir un développement cohérent avec les équipements de la commune	8
2.2 Promouvoir la création d'un pôle d'équipement et d'un pôle de vie dans la continuité du bourg	9
2.2.1 Marquer l'entrée Est par un pôle d'équipements publics et de service.....	9
2.2.2 Constituer un pôle de vie dans la continuité du bourg	9
2.3 Réserver les emplacements dont la localisation ne peut être modifiée	10
2.3.1 Assurer l'adéquation de l'offre en équipements publics avec l'accroissement de population	10
2.3.2 Anticiper les besoins issues de l'augmentation du trafic	10
3 MAINTENIR L'IDENTITE AGRICOLE ET LES ESPACES NATURELS	11
3.1 Déterminer un équilibre entre urbanisation et agriculture.....	12
3.2 Gérer le bâti existant en zone agricole	13
3.3 Préserver les espaces naturels de qualité.....	13
3.4 Permettre de développement des énergies renouvelables sur les secteurs identifiés par la communauté de communes.	13

Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Pépieux (11)

INTRODUCTION

Suite au débat au sein du Conseil Municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), un projet global a été défini par la commune. Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes de la loi SRU (Article L-121-1 du code de l'urbanisme). Il répond ainsi à trois objectifs fondamentaux que sont :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi/habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement, des sites paysagers naturels ou urbains.

Ce projet répond parallèlement à 5 objectifs du développement durable :

- assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,
- faciliter l'intégration urbaine des populations en créant des espaces publics de qualité,
- valoriser le patrimoine,
- veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en maîtrisant la consommation de l'espace et en protégeant les milieux naturels,
- assurer la santé publique en préservant et valorisant la qualité de l'eau.

Le contenu du PADD a été défini dans l'article L 123-1 et L 123-2 du code de l'urbanisme. Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le PADD n'est pas directement opposable. Il constitue un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD présente le projet communal pour les années à venir, en exprimant les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Pépieux (11)

Les objectifs définis par la commune dans le cadre du PADD répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ET DES EQUIPEMENTS TOUT EN CONSERVANT LA QUALITE DE VIE, LA QUALITE DES PAYSAGES ET LES TRADITIONS RURALES

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des trois orientations suivantes :

AXE 1 : CONTINUER L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG ET DES EQUIPEMENTS



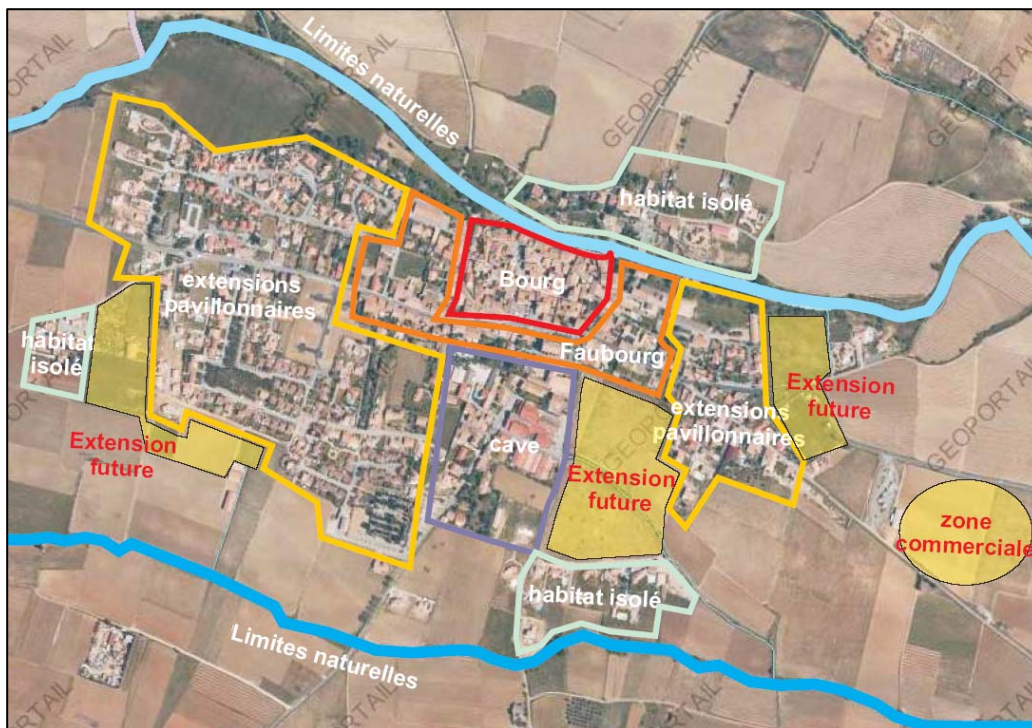
AXE 2 : ACCOMPAGNER L'URBANISATION PAR UNE MISE A NIVEAU DES EQUIPEMENTS PUBLICS



AXE 3 : MAINTENIR L'IDENTITE AGRICOLE ET LES ESPACES NATURELS

1 CONTINUER L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG ET DES EQUIPEMENTS

1.1 Contenir l'urbanisation autour du village de Pépieux



1.1.1 Assurer le développement de l'urbanisation dans la continuité de l'existant

- Tenir compte des limites naturelles
- Urbaniser en continuité de l'existant
- Organiser le développement des secteurs à urbaniser de superficie importante, notamment le secteur de la cave
- préserver une densité moyenne permettant de diversifier l'offre de logements
- Gérer les problématiques liées à l'accessibilité de ces secteurs
- Veiller à la réalisation d'une trame de desserte cohérente et conforme aux besoins et possibilités de chaque zone

1.1.2 Assurer le développement des réseaux nécessaires aux extensions

- Assurer la mise aux normes de la station d'épuration et veiller à assurer une adéquation entre sa capacité de traitement et la gestion des effluents à traiter.
- Programmer une évolution démographique conforme aux possibilités d'approvisionnement en eau
- Faire de l'assainissement collectif un préalable à l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension de grande superficie
- Entretien et calibrer les fossés d'écoulement des eaux pluviales

1.2 Protéger le patrimoine bâti et les unités architecturales identifiées sur le centre ancien et le faubourg



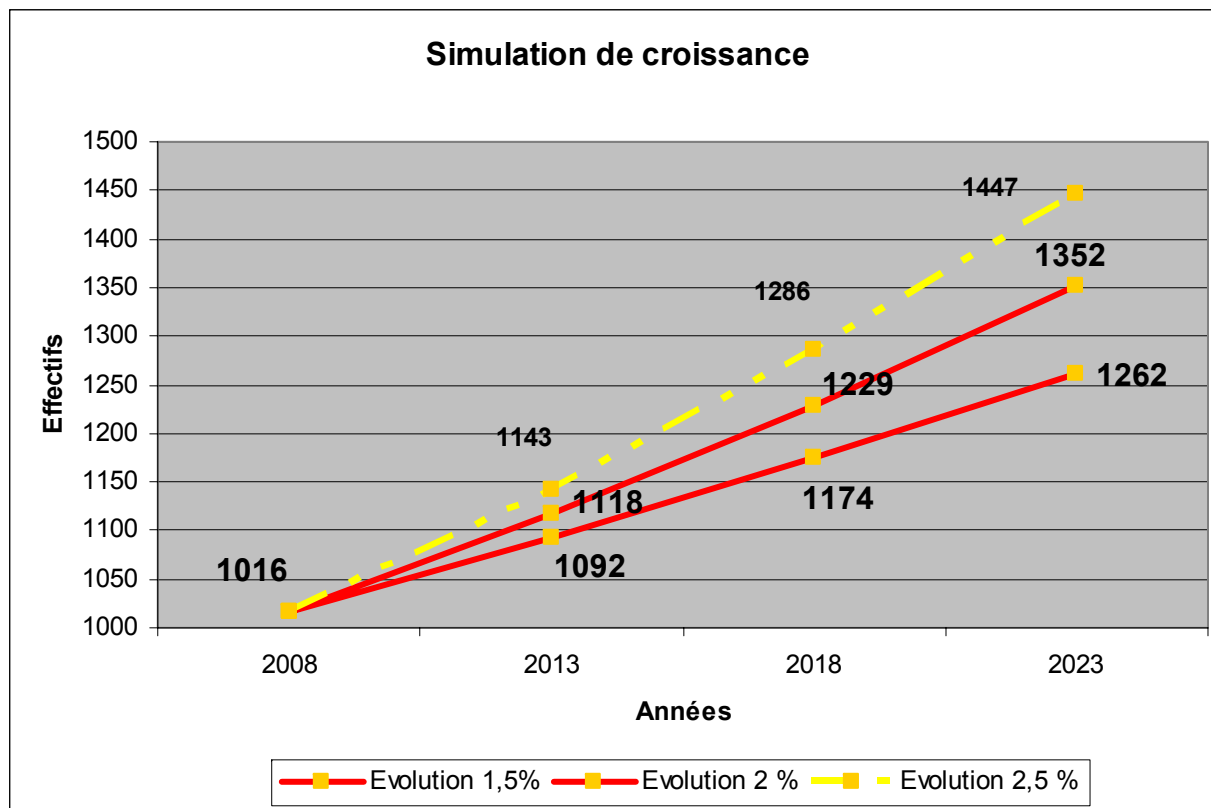
→ Respecter la forme urbaine par des règles d'implantation précises favorisant les constructions :

- Implantées en accroche à la voirie (forme urbaine compacte)
- Privilégiant la mitoyenneté (forme urbaine dense)
- Utilisant des volumétries simples
- Favorisant les projets présentant un aspect extérieur respectueux de l'existant
- Permettant de conserver une forme urbaine très compacte et dense

→ Accompagner la rénovation des bâtiments pour qu'elle se poursuive dans le respect de l'existant

2 ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DE POPULATION PAR UNE MISE A NIVEAU DES EQUIPEMENTS PUBLICS

2.1 Promouvoir un développement cohérent avec les équipements de la commune



Le conseil municipal a établi une évolution de croissance située entre 1.5% et 2% conforme aux possibilités du territoire communal

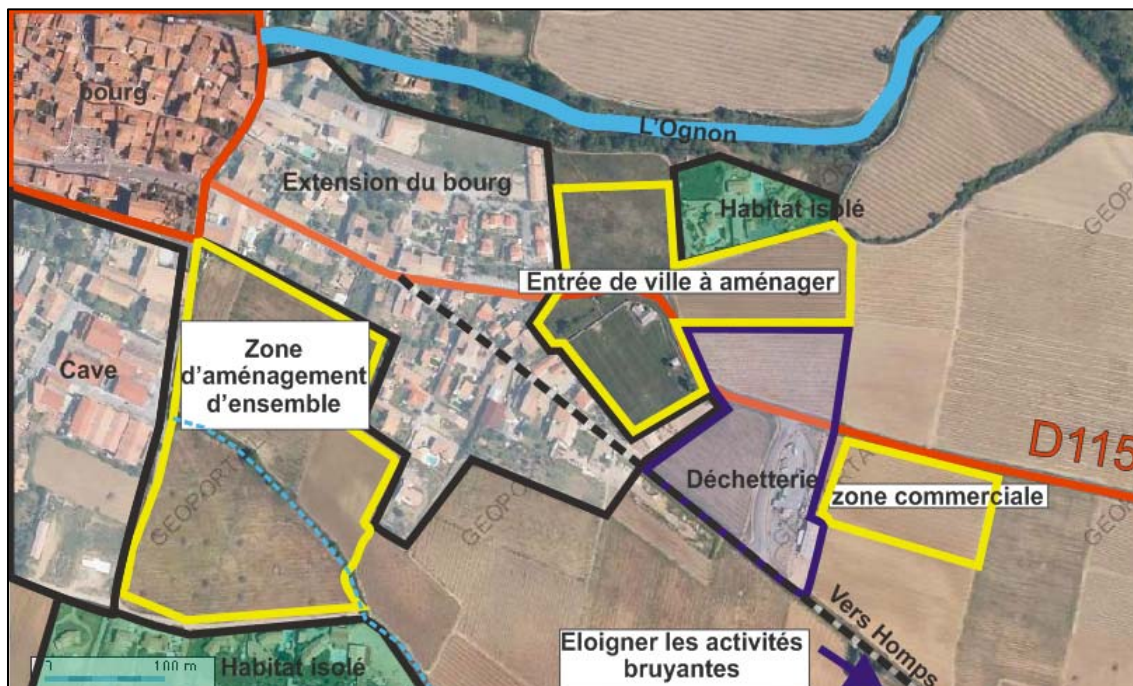
→ Programmer une évolution de croissance respectueuse de l'offre en matière de services et d'équipements et respectueuse de l'identité rurale du village

→ Assurer le renouvellement nécessaire de la population sans provoquer de hausse brusque de la demande en matière d'équipements et services.

→ Garantir ainsi la rentabilité des équipements publics et pérenniser l'offre tertiaire (commerce et services)

→ Assurer une adéquation entre la ressource en eau potable et le développement démographique

2.2 Promouvoir la création d'un pôle d'équipement et d'un pôle de vie dans la continuité du bourg



2.2.1 Marquer l'entrée Est par un pôle d'équipements publics et de service

→ Valoriser l'entrée Est du bourg par un pôle pouvant accueillir des équipements structurants de la commune : Ateliers municipaux – Déchetterie et éloigner les activités pouvant créer des nuisances, notamment sonores.

→ Assurer la multiplicité des usages en permettant la réalisation d'une zone commerciale

2.2.2 Constituer un pôle de vie dans la continuité du bourg

→ Urbaniser le secteur Sud-Est du bourg dans la continuité de l'existant

→ Promouvoir sur ce secteur les liaisons douces

→ Anticiper les besoins en termes d'équipements publics : CLAE – maison médicale

2.3 Réserver les emplacements dont la localisation ne peut être modifiée

2.3.1 Assurer l'adéquation de l'offre en équipements publics avec l'accroissement de population



→ Réserver les emplacements nécessaires à l'extension de l'école

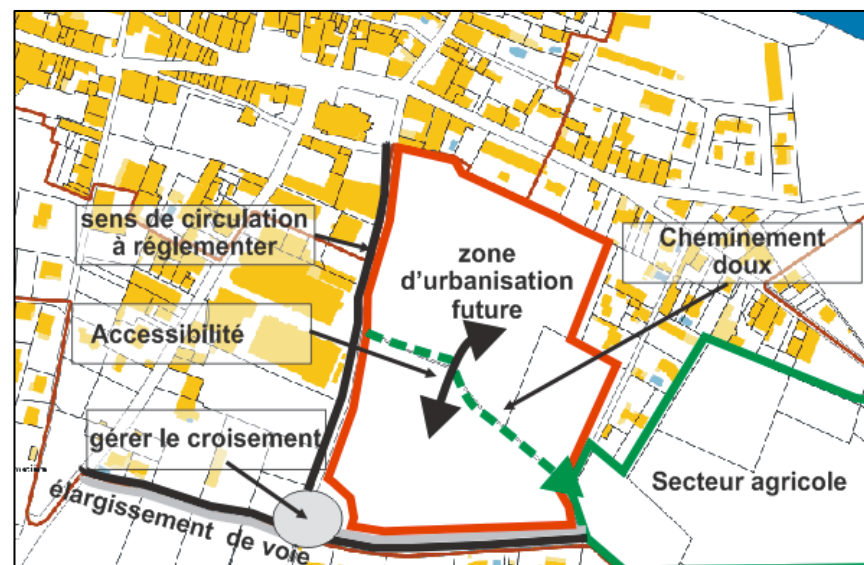
→ Préserver les possibilités d'aménagement d'aires de stationnement à proximité du bourg

2.3.2 Anticiper les besoins issues de l'augmentation du trafic

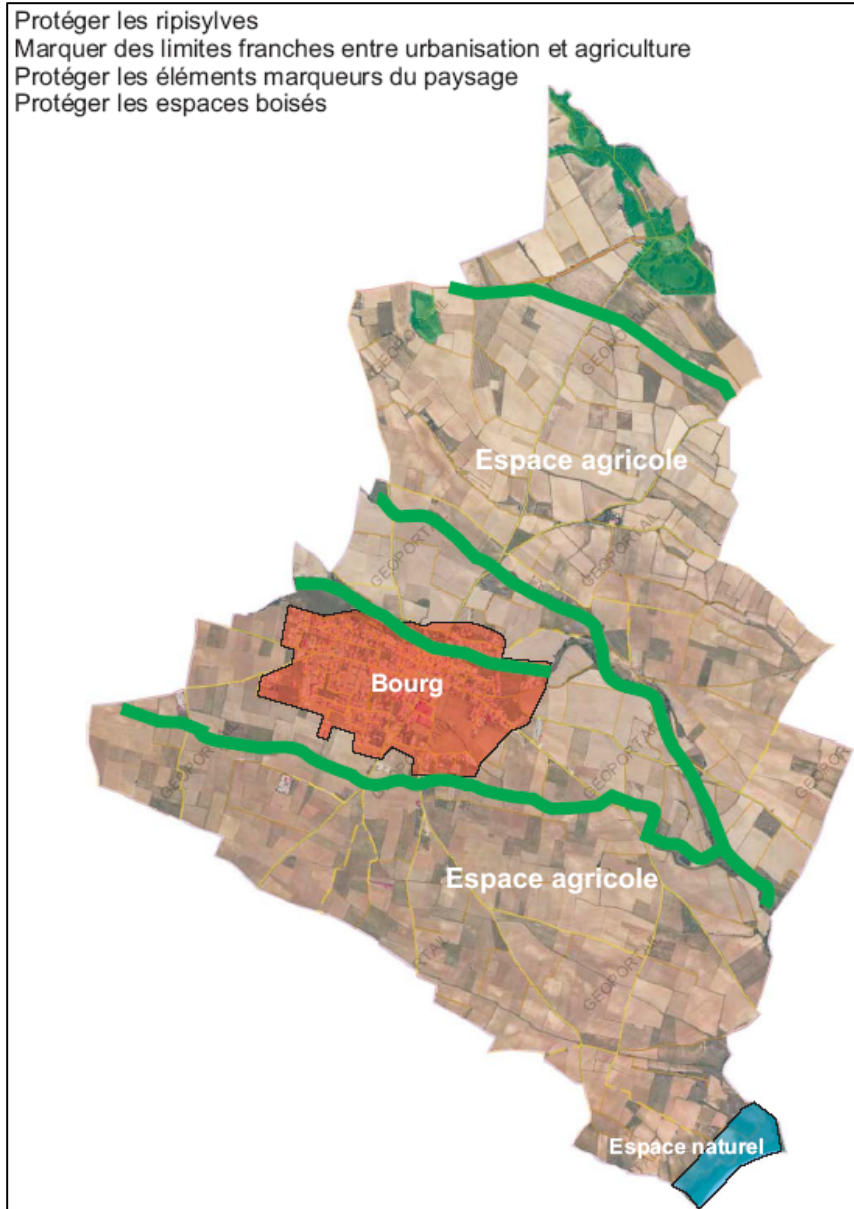
→ Anticiper les besoins d'élargissement de voirie sur les secteurs à structurer et développer

→ Prévoir les accès nécessaires aux secteurs d'urbanisation futurs et anticiper les liaisons ultérieures

→ Promouvoir les cheminements doux



3 MAINTENIR L'IDENTITE AGRICOLE ET LES ESPACES NATURELS



3.1 Déterminer un équilibre entre urbanisation et agriculture

Nature et viticulture sont deux éléments constitutifs du caractère de Pépieux, et participent à la qualité du cadre de vie. La pression urbaine se faisant essentiellement sur ces espaces, il est nécessaire d'en assurer la pérennité et la qualité tout en permettant à la commune de se développer.

→ Préserver les terres présentant un attrait important pour l'agriculture par la qualité des sols

→ Eviter l'entame des îlots agricoles

→ Définir des limites nettes entre zones d'habitat et zones agricoles et accompagner les espaces de transitions

→ Accompagner le développement des infrastructures nécessaires à l'activité viticole

→ Permettre la diversification des activités agricoles sur certains secteurs





3.2 Gérer le bâti existant en zone agricole

→ Inventorier le bâti diffus en zone naturelle et agricole (domaines de La Mignarde; de La Serre) pour lui permettre d'évoluer (extension et annexes à l'habitation existante)

3.3 Préserver les espaces naturels de qualité

→ Valoriser les bords des cours d'eaux

→ Protéger les points de vue

→ Protéger les masses boisées et la ripisylve longeant les nombreux cours d'eaux

3.4 Permettre de développement des énergies renouvelables sur les secteurs identifiés par la communauté de communes.






**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE PEPIEUX
P.A.D.D**









**Objectif 1 : Continuer l'urbanisation autour du bourg
et des équipements**

-  Protéger les unités architecturales et le patrimoine bâti
-  Marquer les limites entre urbanisation et agriculture
-  Assurer le développement de l'urbanisation dans la continuité de l'existant

**Objectif 2 : Accompagner l'urbanisation par une mise à niveau des
équipements publics**

-  Assurer l'adéquation de l'offre en équipements publics avec l'accroissement de la population
-  Anticiper les besoins issus de l'augmentation de trafic
-  Assurer la multiplicité des usages en permettant la réalisation d'un espace commercial

Objectif 3 : Maintenir les activités agricoles et les espaces naturels

-  Déterminer un équilibre entre urbanisation et agriculture
-  Protéger les espaces boisés
-  Gérer le bâti existant en zone agricole
-  Permettre le développement des énergies renouvelables
-  Préserver les espaces naturels de qualité
-  Protéger les abords des cours d'eau et les ripisylves

