

# COMMUNE DE PEXIORA PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D)

***Pièce 2***

---

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

**UrbaDoc**

Tony PERRONE  
56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
contact@be-urbadoc.fr

---

PRESCRIPTION DU PLU

5 février 2015

---

DEBAT SUR LE PADD

1<sup>er</sup> décembre 2016

---

ARRET DU PLU

28 juin 2017

---

ENQUETE PUBLIQUE

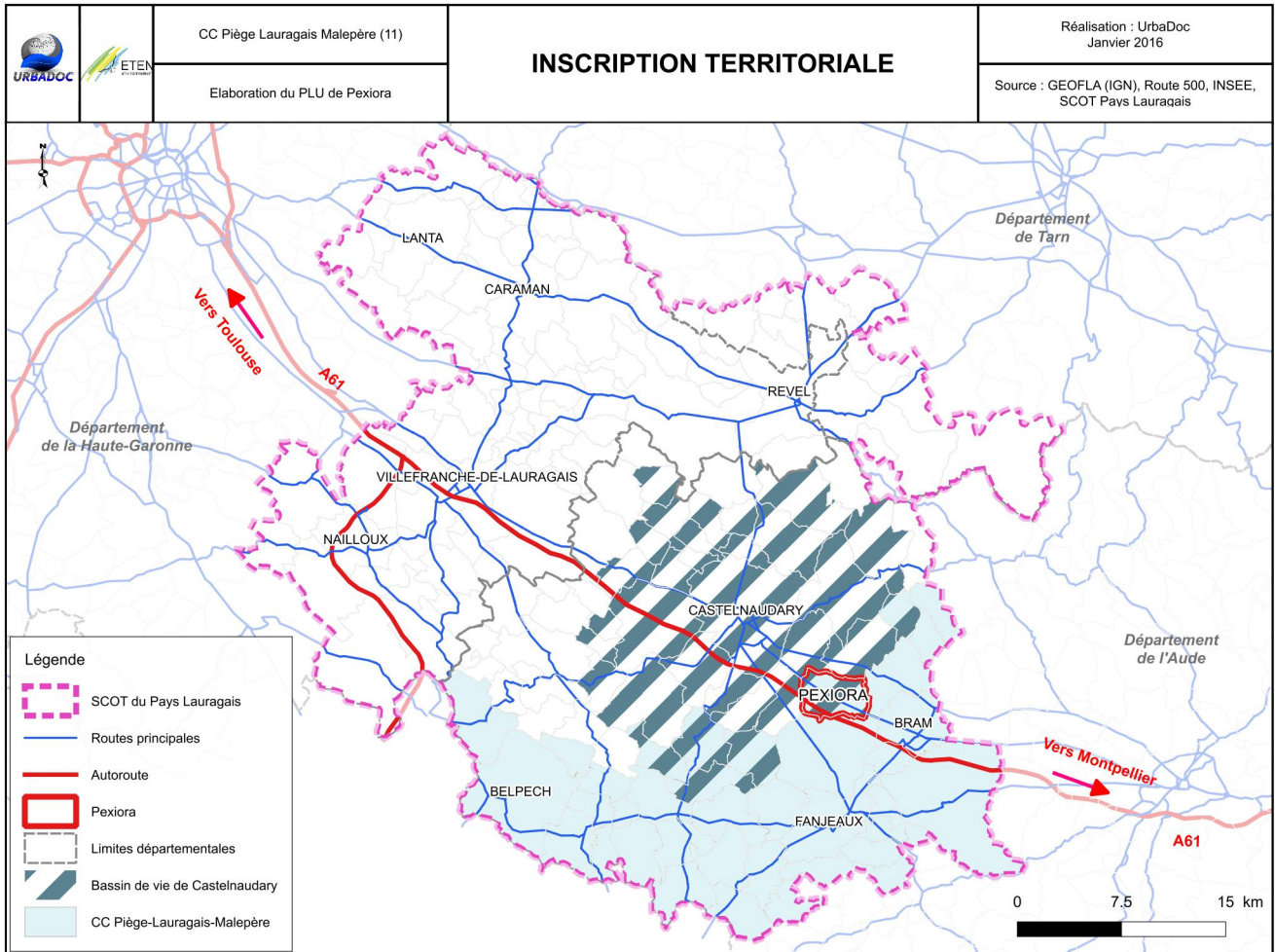
Du 18 octobre au 20 novembre 2017

---

APPROBATION DU PLU

---

Carte 1 : Inscription administrative - BD Carthage, route 500, GEOFLA - UrbaDoc 2016



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>PEXIORA EN 2015</b>	<b>7</b>
<b>PEXIORA EN 2030</b>	<b>9</b>
<b>FICHE ACTION N°1 1/2</b>	<b>10</b>
<b>FICHE ACTION N°1 2/2</b>	<b>11</b>
<b>FICHE ACTION N°2</b>	<b>13</b>
<b>FICHE ACTION N°3</b>	<b>14</b>
<b>FICHE ACTION N°4</b>	<b>15</b>
<b>TABLE DES MATIERES</b>	<b>16</b>
<b>LEXIQUE</b>	<b>17</b>

# TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Les principales lois d'urbanisme depuis 2000 ; UrbaDoc 2014



4

Figure 2 : La traduction des lois dans le code de l'urbanisme, code de l'urbanisme ; LEGIFRANCE ; 2016

**Article L151-5 du code de l'urbanisme :**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° 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.

Figure 3 : Processus de définition et d'application ; UrbaDoc 2016



# PREAMBULE

## 1. 15 ans de lois, un seul objectif

Jusqu'au détour des années 2000, l'urbanisme en France est régi par une succession de lois dont la principale remonte à 1967, la Loi d'Orientation Foncière (L.O.F). Celle-ci, dans un contexte alors bien différent a instauré le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) comme le document d'urbanisme de référence pour gérer le droit des sols et le devenir des communes. Ces documents ont alors été élaborés dans le respect des objectifs d'alors qui visaient en priorité à dégager de nouvelles et importantes surfaces de terrains à bâtir. Si cet objectif a finalement été atteint, dans un contexte de décolonisation où il fallait construire vite, il a corrélé dans le temps de nombreux effets, plutôt négatifs, alors non escomptés.

En effet, l'urbanisme des années 80 et 90, l'urbanisme contemporain, se caractérise par plusieurs dominantes qui à terme pourraient compromettre ou nuire aux générations futures. L'équivalent d'un département agricole français disparaît alors tous les dix ans pour les besoins de la construction. L'urbanisme se diffuse, augmentant considérablement les besoins en réseaux et la dépendance à l'énergie pétrolière pour les déplacements. Et au-delà de cela, les politiques d'aménagement, urbaines ou rurales, sont plus apparentées à un urbanisme d'opportunité plutôt qu'à un urbanisme de projet pensé dans l'intérêt général.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), forte de ce constat, pose alors le principe d'un urbanisme nouveau dont le socle est la notion de développement durable. Les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) qui remplacent les anciens POS sont depuis élaborés dans cette logique première, ce qui conduit à un constat de politique nouvelle plutôt que de simple changement de document. Dans ce contexte, les notions de renouvellement urbain et de projet ont pris le pas sur celles basées sur la diffusion de l'habitat et le projet, la planification, est depuis pensée dans un objectif commun de développement durable plus que d'opportunité. Pourtant, et malgré une nette amélioration des politiques de consommation foncière, devant le boom de la construction constatée au début des années 2000, le constat en 2010 est que l'artificialisation des sols s'opère de manière plus rapide encore. On consomme mieux par de meilleures densités mais plus du fait des dynamiques de constructions alors importantes.

En 2010, le Grenelle de l'environnement conforte la loi SRU et les PLU en assignant à ces documents des objectifs nouveaux ou renforcés. La gestion économe de l'espace devra être le socle des projets qui, par ailleurs, devront protéger les corridors écologiques pour faire face au constat de la perte de la biodiversité française et aux prévisions alarmistes qui exposent une perte de l'ordre de 50% en 50 ans de la biodiversité française. Tels sont les objectifs traduits dans la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE).

La loi ALUR de 2014 semble alors se poser en boîte à outil de l'application des précédentes lois. Pour être moins dépendant de l'énergie pour les déplacements, pour moins nuire aux continuités écologiques, pour protéger l'espace agricole, il faut stopper la diffusion spatiale de l'habitat et restructurer l'espace urbanisé en préalable à toute consommation d'espace. C'est la mise en œuvre de la politique de renouvellement urbain initiée presque 15 ans plus tôt.

C'est à la lecture de ce cadre législatif qu'il faut entrevoir l'élaboration du PLU de Pexiora.

## 2. Une traduction réglementaire forte : l'article L151-5 du code de l'urbanisme

Ces objectifs ont été traduits dans l'article L151-5 du code de l'urbanisme qui, au fur et à mesure des obligations législatives, a évolué pour poser le cadre réglementaire du PADD. L'article mentionne, conformément à la dernière loi ALUR, l'obligation d'objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace.

## 3. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire

Le présent projet exprime les orientations de développement choisis par les élus en fonction du diagnostic territorial établi en pièce 1. Dans le respect des lois et de l'article susvisés, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir. Ce projet anticipe concomitamment les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale qui se dessinent.

## 4. Avertissement

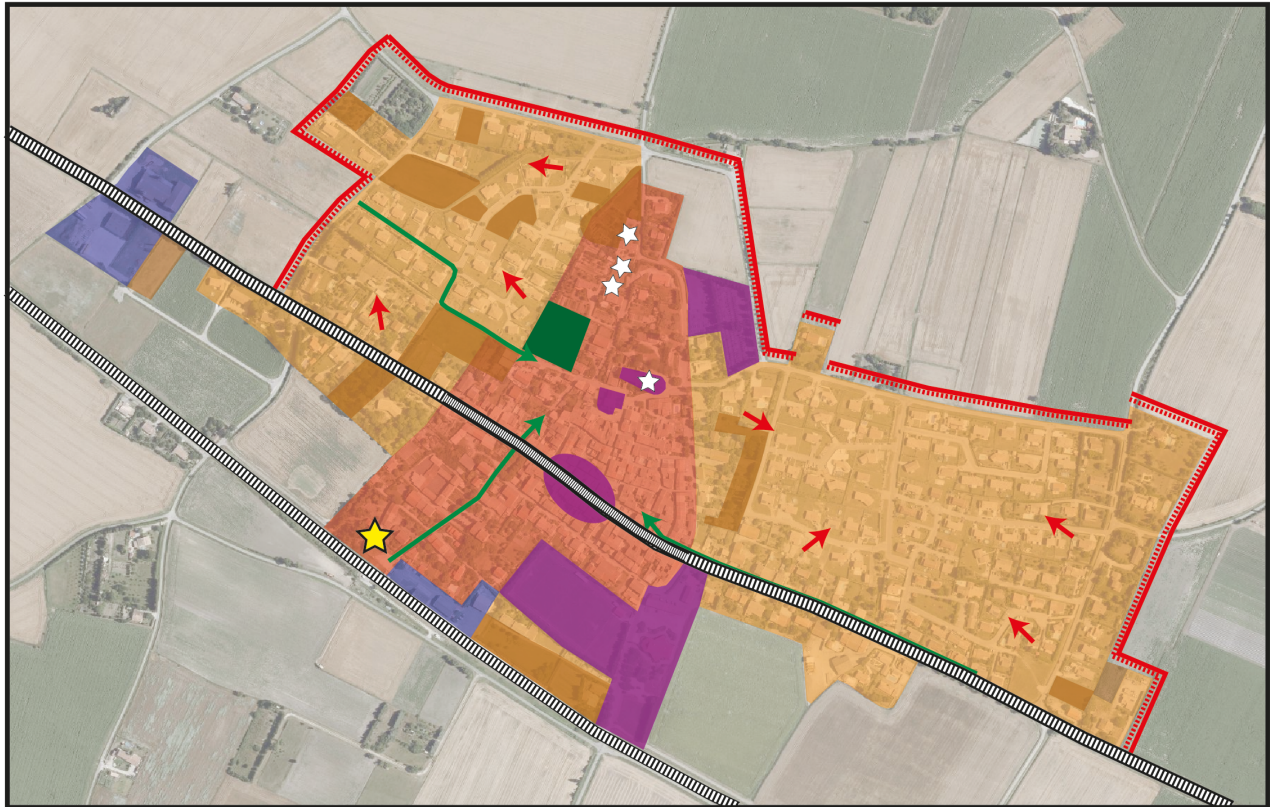
Le présent document ne constitue pas une pièce opposable du présent PLU. Cependant, le règlement, qu'il soit graphique ou écrit, qui découlera de ce projet devra être compatible avec les objectifs et orientations contenus dans le PADD.

# TABLEAU DE BORD

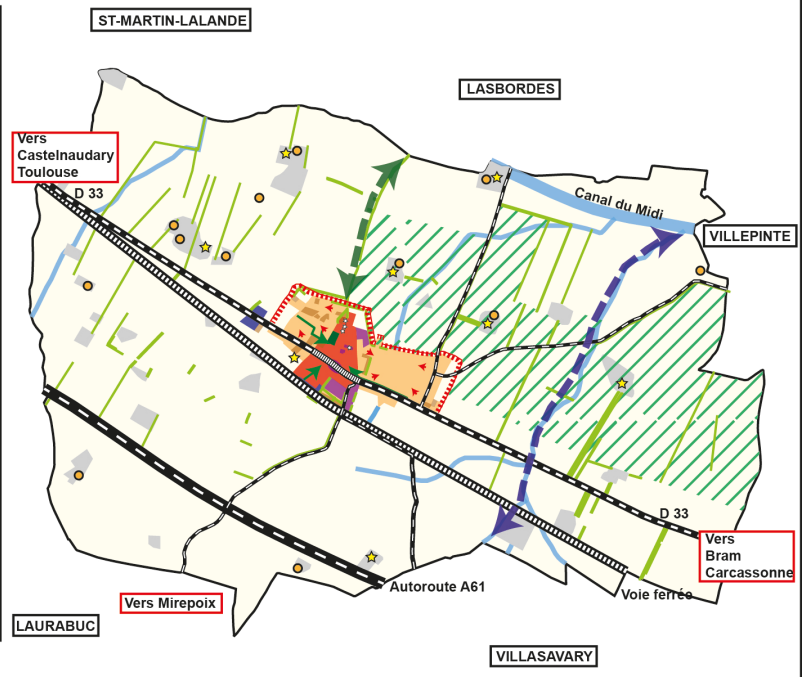
Carte 1 : Pexiora en 2015 ; UrbaDoc 2016

 	Commune de Pexiora	<h2>PEXIORA en 2015</h2>	Réalisation : UrbaDoc Juin 2016
	PADD		

6



- Pôles d'emploi
- Centre ancien
- Zone d'extension pavillonnaire
- Entités isolées
- Potentiels de construction
- Equipements publics - Services - Commerces
- Zone à vocation économique
- Jardins potagers
- Espace à vocation agricole
- ZNIEFF - Gravières et Plaine de Bram
- Limite entre l'urbanisation et les espaces agricoles
- ☆ Eléments de patrimoines remarquables
- ★ Sièges d'exploitations agricoles
- Bâtiments agricoles
- Haies
- Village rue
- Liaisons douces vers le Centre-ancien
- Développement urbain sous forme de lotissements
- Trame bleue
- Trame verte



# PEXIORA EN 2015

## 1. Une population en forte augmentation

Depuis les années 1990, la population de Pexiora a fortement augmentée. Elle est passée de 709 habitants en 1990 à 1289 en 2012, soit une augmentation moyenne de 26 habitants par an. La croissance perdure depuis plus de 20 ans et a eu tendance à s'accélérer. La proximité de pôles d'emploi et d'équipements majeurs<sup>1</sup> est directement liée à cette attractivité, de même que l'accès facilité à l'autoroute qui permet d'être en 45 minutes sur l'agglomération toulousaine. Cette évolution paraît évoluer de manière plutôt linéaire dans le temps, cependant, elle est liée à l'ouverture de nouveaux lotissements. C'est donc l'arrivée de nouveaux ménages, généralement de primo-accédant qui est générateur de cette dynamique, certainement attirés par le cadre de vie local et la bonne desserte de la commune. Cet accueil de population permet à la commune de voir sa population rajeunir<sup>2</sup> et d'avoir une taille des ménages qui augmente<sup>3</sup>. Comme pour toute commune qui se développe, cette dynamique essentiellement sous forme pavillonnaire, est dépendante de cet apport de population puisque dès lors que la commune n'accueillera plus de nouveaux ménages en ouvrant de nouvelles zones à l'urbanisation, la population ne se renouvellera plus et elle vieillira naturellement. En effet, les ménages attirés par l'accession viennent s'installer durablement.

Le projet actuel doit donc permettre de promouvoir le développement de la commune, par des formes urbaines et des typologies plus variées afin d'attirer une plus large population, et sans compromettre à terme le développement futur par une consommation raisonnée, comme elle a pu l'être jusqu'à présent, pour préserver ce cadre de vie et la ruralité de la commune.

## 2. Une commune résidentielle équipée

La proximité immédiate du pôle de Castelnaudary et d'autres pôles limite la nécessité d'avoir des équipements sur la commune. Pexiora dispose d'une école, d'équipements sportifs<sup>4</sup> et culturels<sup>5</sup>, et de

quelques commerces et services<sup>6</sup>, qui sont parfois difficiles à maintenir. Il en ressort donc les traits caractéristiques d'une commune résidentielle où les ménages choisissent de venir s'y installer davantage du fait d'un foncier attractif, de la bonne liaison avec les pôles à proximité et de la ruralité plutôt que des équipements proposés sur place.

La typologie du parc de logements atteste d'une résidentialisation accrue avec une large part de résidences principales<sup>7</sup> et une grande majorité de propriétaires occupants<sup>8</sup>. Cette faible diversification confirme le constat de la résidentialisation de Pexiora.

## 3. Une trame urbaine lisible et bien organisée

L'urbanisation est organisée autour d'un centre ancien. Il s'agit d'un village rue, où la majorité des commerces étaient et sont encore organisés autour de la route départementale qui traverse le village, avec une place centrale qui a été réorganisée récemment pour limiter l'espace de stationnement afin de favoriser la vocation d'espace public. L'urbanisation plus récente s'est faite majoritairement sous forme de lotissement, elle a donc été pensée et organisée. Elle s'est constituée autour du centre ancien, surtout de part et d'autre du bourg, le long de l'axe de la route départementale, mais avec une épaisseur qui est venue s'inscrire dans les limites des voies existantes. Ces extensions récentes forment ainsi des quartiers à part entière, qui sont maillés et relativement bien reliés au centre ancien. Ces nouveaux espaces ont été contenus dans les limites « naturelles » des routes communales déjà présentes qui forment des limites franches entre urbanisation et espaces agricoles.

## 4. Un maintien du cadre paysager nécessaire

Les éléments de patrimoine ne sont pas très nombreux mais sont des éléments forts. Trois moulins sont présents sur le centre bourg. Il est donc nécessaire qu'ils soient préservés et mis en valeur. En périphérie du village ancien, des jardins potagers avaient été créés. Ces jardins se trouvent au cœur de la ville aujourd'hui constituée et représentent une plus value non négligeable pour le bourg et pour les logements du centre-bourg. De nombreuses haies sont constituées ou en cours de constitution le long des routes et notamment en limite avec les espaces agricoles. Ces haies marquent des limites et ont un intérêt paysager, environnemental et sanitaire. Les maintenir et les développer semble important.

<sup>1</sup> Pexiora se trouve à moins de 10 minutes de Castelnaudary et de Bram, deux pôles principaux, et à 30 minutes de Carcassonne et de Mirepoix

<sup>2</sup> L'indice de jeunesse est de 1,56 à Pexiora, pour la communauté de communes il n'est que de 0,88 et pour le bassin de vie de 0,93

<sup>3</sup> La taille des ménages est de 2,6 à Pexiora et de 2,3 pour la communauté de communes et pour le bassin de vie

<sup>4</sup> Stade, terrain de pétanque

<sup>5</sup> Salles municipales pouvant accueillir les associations, médiathèque

<sup>6</sup> Poste, boulangerie, coiffeur, restaurant, épicerie

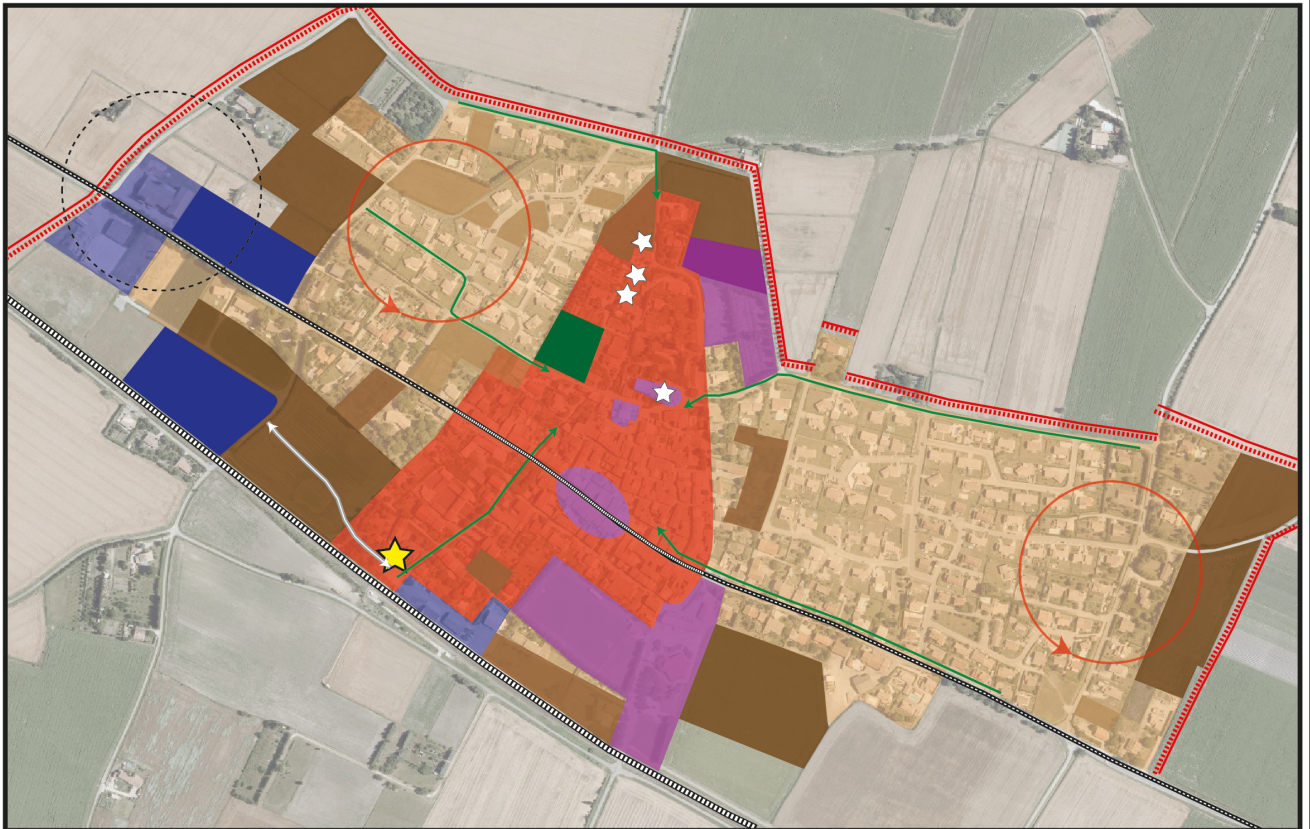
<sup>7</sup> 89,3%

<sup>8</sup> 65,2%

# TABLEAU DE BORD

Carte 2 : Pexiora en 2025 ; UrbaDoc 2016

	Commune de Pexiora	<b>PEXIORA en 2030</b>	Réalisation : UrbaDoc Juin 2016
	PADD		



8

-  Pôles d'emploi
-  Centre ancien à valoriser
-  Zone d'extension pavillonnaire existante
-  Entités isolées
-  Densification - Comblent les dents creuses
-  Densification - Réaffecter les potentiels de restructuration
-  Extension de la zone urbaine
-  Equipements publics - Services - Commerces
-  Emplacement réservé - Cimetière
-  Zone à vocation économique
-  Zone à urbaniser à vocation économique
-  Jardins potagers à préserver
-  Espace à vocation agricole
-  Limite entre l'urbanisation et les espaces agricoles
-  Protéger le patrimoine remarquable
-  Sièges d'exploitations agricoles
-  Bâtiments agricoles
-  Trame verte à valoriser
-  Trame bleue à préserver
-  Haies à conserver
-  Village rue
-  Création d'une route : enjeux sécuritaire
-  Liaisons douces vers le Centre-ancien à conforter
-  Connexion entre les quartiers à prévoir
-  Périmètre de 100m autour de la zone d'activité



# PEXIORA EN 2030

## 1. Un développement encadré par le SCOT<sup>1</sup> adapté à la situation

Le projet de développement de la commune doit prendre en compte des objectifs fixés par le SCOT, qui 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 gros village<sup>2</sup>, tout en continuant à se développer à un bon rythme. Si la croissance démographique diminue légèrement, la commune va devoir accueillir une population conséquente. Pour cela, le SCOT prévoit la production de 240 logements dans le même temps, avec une densité globale de 15 logements à l'hectare. Ces prospectives prévues par le SCOT correspondent aux attentes des élus pour leur commune.

## 2. Une urbanisation tenant compte des spécificités de l'armature urbaine

La gestion économe de l'espace, c'est moins artificialiser les sols, mais aussi promouvoir un modèle de développement urbain peu consommateur d'espace et économe quant à son impact environnemental, précautionneux en réseaux et équipements et moins dépendant des énergies fossiles. C'est penser une ville pour tous dont l'avenir se pose dans un cycle vertueux. Au-delà de la philosophie de projet, c'est mettre en place une politique de développement tendancielle qui rétablira dans un temps long des équilibres fragilisés. 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<sup>3</sup>, 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<sup>4</sup> 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

1 Schéma de Cohérence Territoriale

2 Une commune devient une ville lorsqu'elle passe le seuil des 2000 habitants

3 Chemin des Truffels et chemin du Levant

4 Îlot entre la RD33 et le chemin de la Trivalle

le souci d'un urbanisme maîtrisé et protecteur des espaces agricoles et naturels.

## 3. 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. Des secteurs seront ainsi prévus pour le développement d'activités en entrée de bourg. Ces espaces sont déjà en zone d'activités en périphérie immédiate du bourg. Les nouvelles activités ne devront pas créer de nuisances pour les secteurs habités, et devront prévoir des aménagements paysagers pour ne pas détériorer l'entrée de bourg. Leur vocation ne devra pas fragiliser les commerces du centre-bourg mais venir les renforcer. Ainsi une zone sera réservée pour des activités de commerces et services et une pour des activités plus artisanales. Le long de la voie ferrée, au niveau du bourg, se trouvent des activités qui génèrent le passage de poids lourds devant l'école et un futur square. Pour sécuriser ce secteur à enjeu, une nouvelle voie sera créée le long de la voie ferrée.

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. Dans les unités isolées seule l'évolution des bâtiments existants sera possible s'ils sont desservis par les réseaux.

## 4. 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<sup>5</sup>. 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.

5 Notamment entre le lotissement des Moulins et celui du Levant.

# FICHE ACTION N°1 1/2

Pexiora en 2030 : une urbanisation qui tient compte des limites structurantes et des réseaux

Programmer un urbanisme durable

Conforter le bourg principal

Valoriser les formes bâties traditionnelles et le patrimoine

Favoriser les possibilités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

en comblant les dents creuses et en investissant les potentiels de restructuration

Prévoir une consommation foncière raisonnée selon les objectifs du SCOT :

densité moyenne globale de 15 logements à l'hectare, soit un indice de réduction de la consommation foncière d'au moins 25%

Créer des densités sur certains espaces :

Ilot entre la RD33 et le chemin de la Trivalle :

- front bâti en continuité du centre ancien sur la RD33
- constitution d'une densité, maisons mitoyennes et/ou petit collectif, et d'une mixité sociale

Organiser et prévoir les aménagements des plus grandes emprises urbanisables

Programmer l'extension du cimetière

Permettre une extension mesurée du bourg principal :  
Ouvrir des zones à urbaniser en dehors de l'enveloppe pour répondre aux objectifs d'accueil du SCOT

Urbaniser en priorité à proximité des réseaux: assainissement collectif

Contenir l'urbanisation dans les limites visibles déjà existantes :

Volonté de ne pas étaler l'urbanisation au delà la route au Nord et de la voie ferrée au Sud

Lier les différents quartiers entre eux :  
créer des continuités piétonnes entre quartiers et vers le centre bourg et l'école

Tenir compte du cadre bâti :

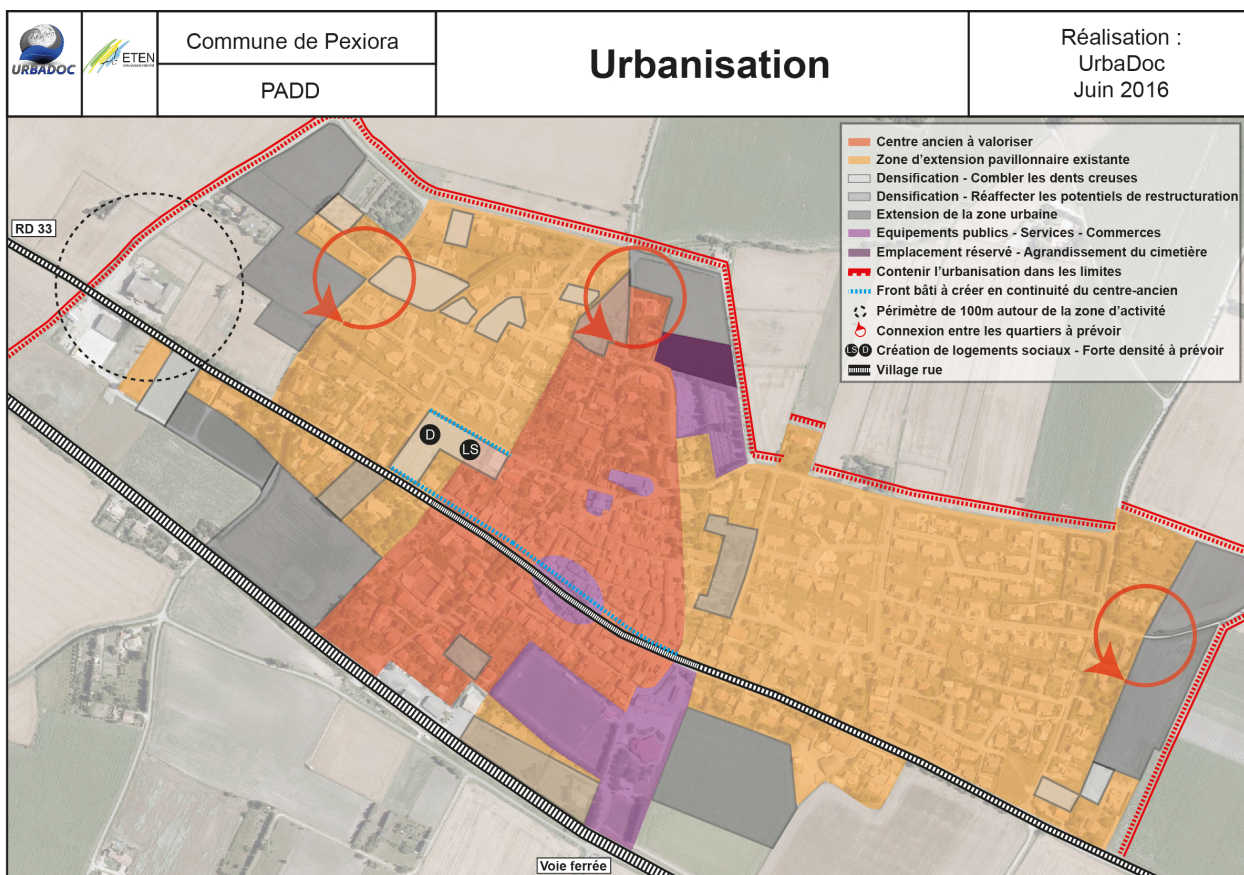
- Conserver une implantation Est/Ouest des habitations
- Rester dans les coloris du centre ancien : façades claires et toitures rosées
- Maintenir les murets bas et les clôtures végétales

Penser un aménagement auquel les habitants pourront s'identifier, qui met en valeur le patrimoine communal :

- Orientation d'aménagement autour des moulins
- Tenir compte des sensibilités paysagères et du cadre bâti : vues du village avec église dominante qui se détachent du milieu agricole, visible depuis l'autoroute, le Nord de la commune...

- Maintenir et développer le réseau de haies, notamment sur les limites entre les milieux agricoles et naturels et les milieux urbanisés

10



# FICHE ACTION N°1 2/2

Pexiora en 2030 : Un potentiel de 208 logements favorisant l'accueil de 411 habitants permanents

Un potentiel brut de 13 ha aux abords du bourg

Dent creuse :  
2,5 ha

Potentiel de restructuration :  
1,1 ha

Zone à urbaniser :  
10 ha

*Des logiques de rétention foncière à prendre en considération*  
30% des potentiels de restructuration,  
30% pour les dents creuses  
0% des emprises des zones à urbaniser

Dent creuse :  
1,7 ha

Potentiel restructuration :  
0,8 ha

Zone à urbaniser :  
10 ha

Une densité de 15 logements / hectare en moyenne à appliquer

Dent creuse :  
26 logements

Potentiel restructuration :  
12 logements

Zone à urbaniser :  
150 logements

11

Des potentiels constructibles réappréciés à 12,5 ha pour la réalisation de 186 logements  
De nombreux changements de destination sur les hameaux secondaires :  
40 bâtis repérés dont 25 potentiellement à vocation d'habitat  
Empêcher l'augmentation du nombre de logements vacants : remettre 5 logements sur le marché  
Pas de besoin en résidences secondaires

Accueil de 411 habitants permanents

13,6 ha

• Postulat : Une urbanisation qui vient conforter le bourg de Pexiora

12,5 ha

• La rétention foncière comme filtre pour le potentiel réel à urbaniser

411 Habs

• Une capacité d'accueil démographique qui résulte du croisement des thématiques suivantes :  
(Densité / Type de logement à produire / Taille des ménages)

Potentiels constructibles :  
12,5ha

Soit la réalisation de 208 logements

Soit l'accueil de 411 habitants permanents

# FICHE ACTION N°1 2/2



# FICHE ACTION N°2

Pexiora en 2030 : Maintenir et conforter l'offre économique

Poursuivre le développement de l'activité économique

Permettre l'extension des zones à vocation économique

Encourager le développement des activités déjà présentes

Favoriser la diversité des offres économiques proposées dans les secteurs d'activités

Aménager la création d'une route pour faciliter l'accès des camions aux zones à vocation économique

Pérenniser les activités et les services existants

Profiter du réaménagement du centre-ancien pour conforter l'offre de services proposée

Favoriser la diversification de l'offre de services dans l'optique d'assurer une mixité générationnelle

Maintenir l'activité agricole en veillant au bon respect du fonctionnement des exploitations agricoles

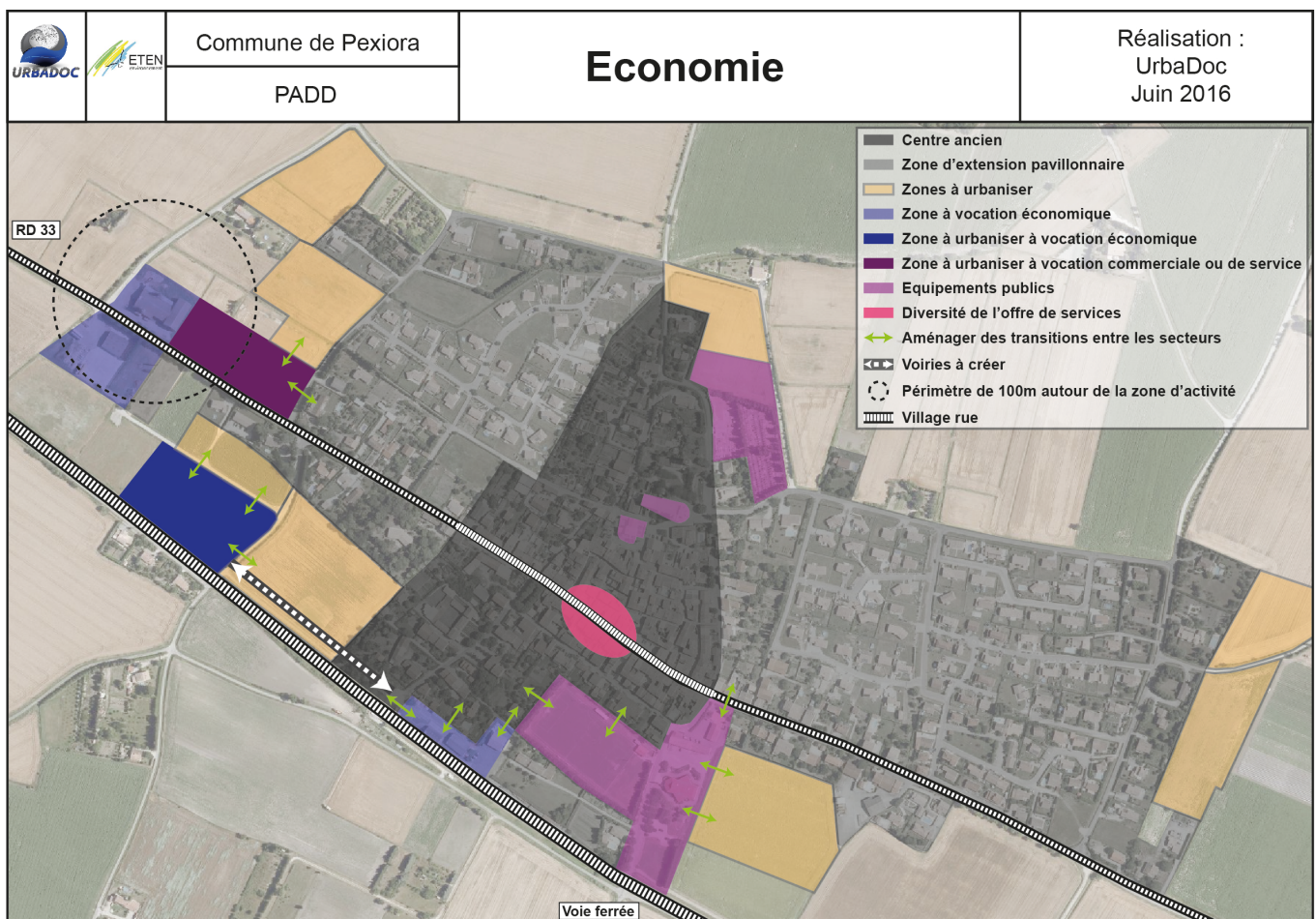
Construire un projet d'habitat durable

Considérer l'acte de bâtir comme élément moteur d'une économie présente

Tirer profit de la situation géographique idéale de la commune pour capter de nouveaux chaland

Aménager des espaces de transition entre l'activité économique et les secteurs à vocation d'habitat

13



# FICHE ACTION N°3

Pexiora en 2030 : Encourager les mobilités douces

Créer des liaisons douces

Créer ou maintenir des continuités piétonnes vers le centre-bourg

Relier les quartiers résidentiels aux équipements, notamment à l'école, et aux commerces et services, allant de paire avec la revalorisation du centre-bourg

Lier les futures extensions urbaines aux quartiers existants

Sécuriser les déplacements

Sécuriser les liaisons douces en les délimitant distinctement, ou en empruntant des voies peu utilisées par les véhicules (ex : chemin de la Trivalle)

Sécuriser la rue de la Gare où se situent l'école et un futur square, en créant une déviation pour le passage des camions

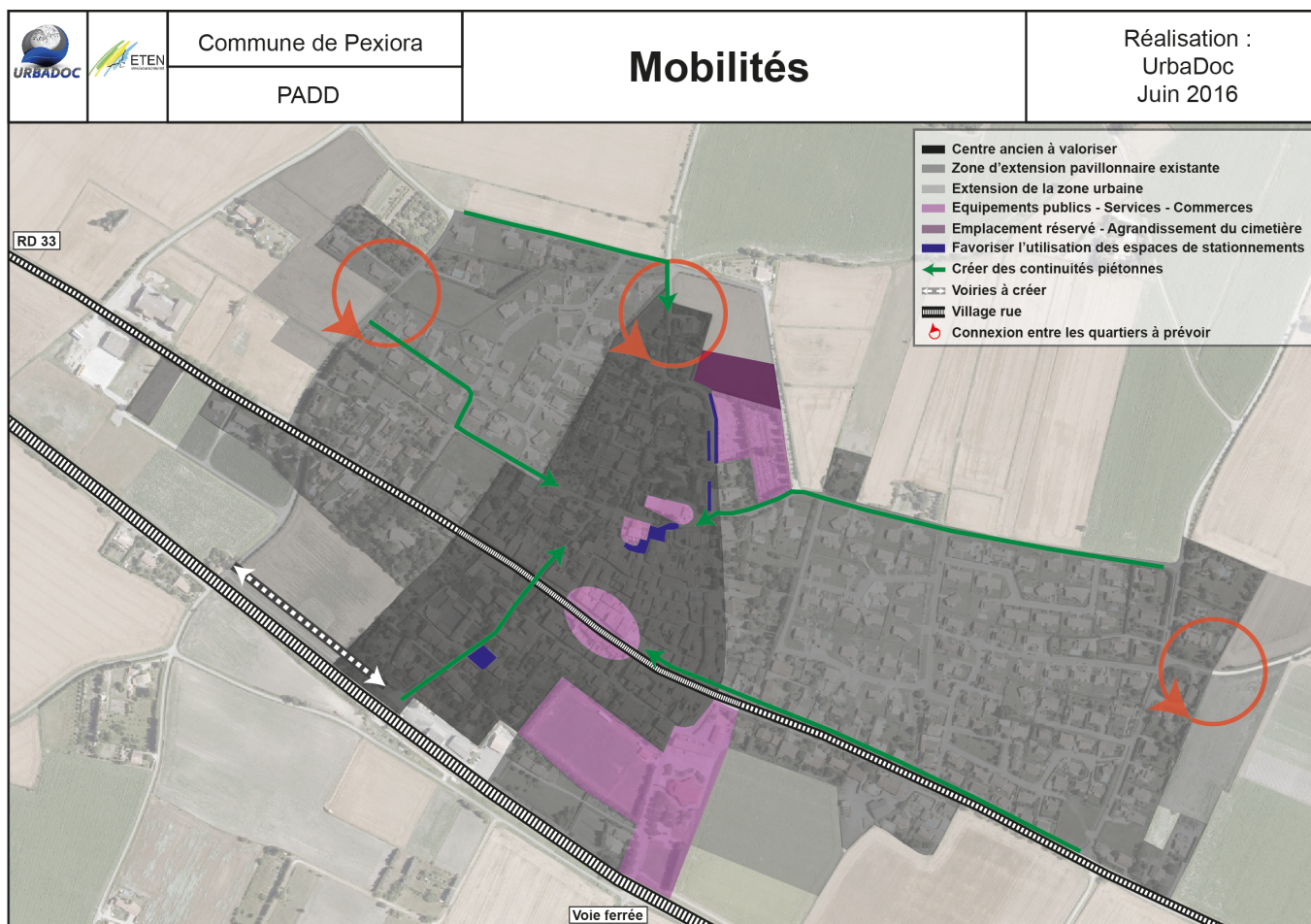
Valoriser les espaces publics de stationnement

Organiser le stationnement autour de la mairie et de l'église, limitant l'espace utilisé par la voiture et valorisant l'espace public

Organiser le stationnement aux abords et le long du cimetière, de manière à pouvoir accueillir davantage de véhicules

Prévoir des espaces de stationnement au sein des futurs quartiers

14



# FICHE ACTION N°4

Pexiora en 2030 : Un territoire à dominante rurale

Préserver l'identité rurale de la commune

Favoriser l'intégration du bâti dans le cadre paysager

Maintenir l'activité agricole en veillant au respect du fonctionnement des exploitations et permettre l'extension du centre équestre

Accompagner les espaces de transitions entre zone urbaine et espaces agricoles

Valoriser le patrimoine remarquable de la commune

Conserver les espaces de respiration existants au sein de l'enveloppe urbaine (jardins)

Préserver les espaces agricoles

Encourager le maintien de l'activité agricole

Favoriser la diversification des activités agricoles, permettant le maintien de certaines exploitations

Faciliter les changements de destination du bâti agricole sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux, et d'un moindre impact sur les caractéristiques paysagères et le fonctionnement des activités agricoles proches

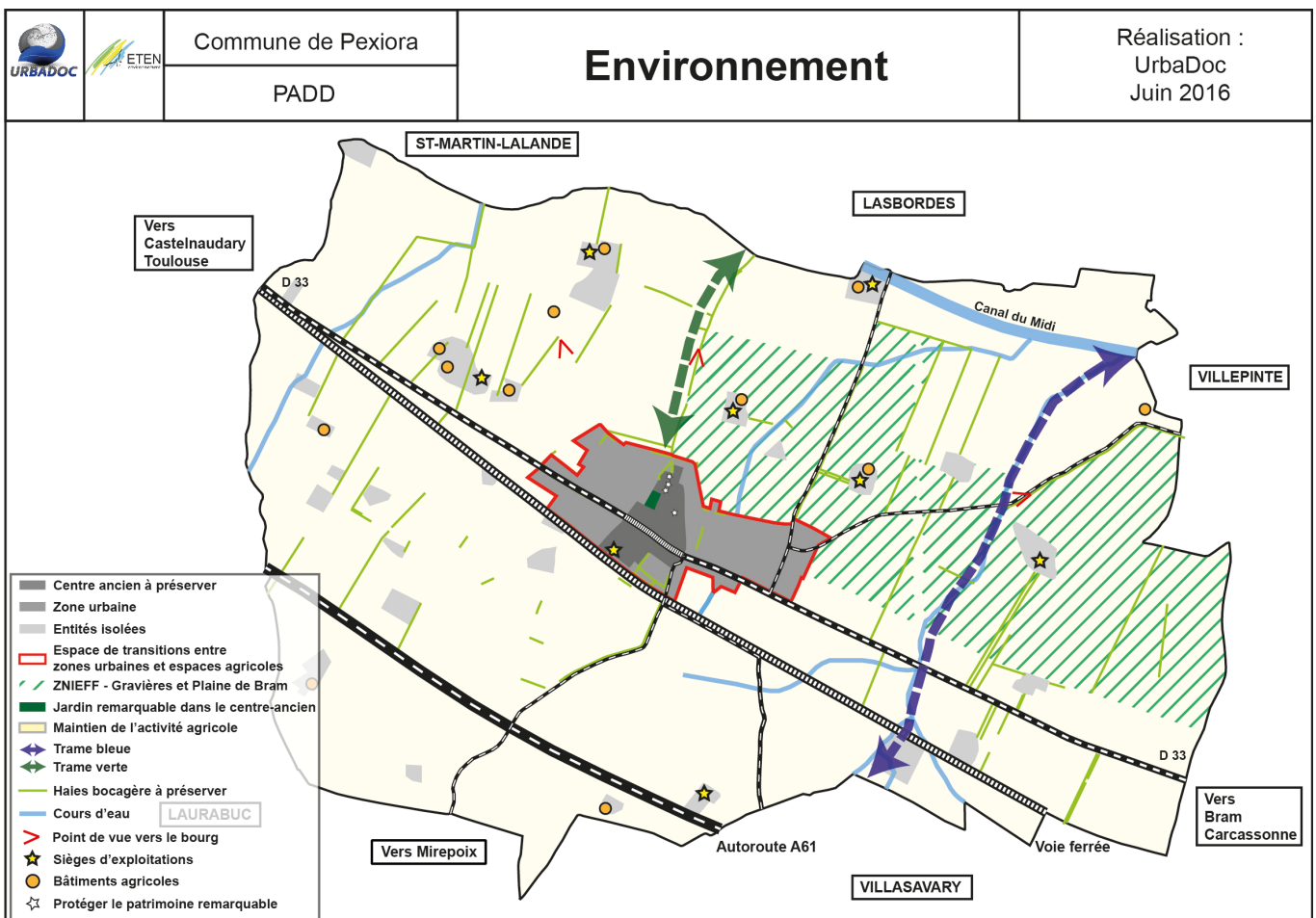
Ne pas urbaniser au delà des limites naturelles et visibles actuelles

Protéger les milieux naturels

Préserver les espaces naturels de la commune

Valoriser les éléments de nature ordinaire : formations boisées, ripisylve, haies bocagères

15



# TABLE DES MATIERES

<i>PREAMBULE</i>	5
1. 15 ans de lois, un seul objectif	5
2. Une traduction réglementaire forte : l'article L151-5 du code de l'urbanisme	5
3. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire	5
4. Avertissement	5
<i>PEXIORA EN 2015</i>	7
1. Une population en forte augmentation	7
2. Une commune résidentielle équipée	7
3. Une trame urbaine lisible et bien organisée	7
4. Un maintien du cadre paysager nécessaire	7
<i>PEXIORA EN 2030</i>	9
1. Un développement encadré par le SCOT adapté à la situation	9
2. Une urbanisation tenant compte des spécificités de l'armature urbaine	9
3. Un tissu économique renforcé	9
4. Une urbanisation attentive à l'identité et aux plus-values paysagères	9
<i>FICHE ACTION N°1 1/2</i>	10
<i>FICHE ACTION N°1 2/2</i>	11
<i>FICHE ACTION N°2</i>	13
<i>FICHE ACTION N°3</i>	14
<b>16</b> <i>FICHE ACTION N°4</i>	15
<i>TABLE DES MATIERES</i>	16
<i>LEXIQUE</i>	17

# LEXIQUE

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus en France en 2010 avec la loi Grenelle II et codifiés à l'article L. 151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme.

Les OAP sont une des pièces constituant les plans locaux d'urbanisme (PLU) et concernent le même cadre territorial. Ainsi un PLU communal n'inclut que des OAP relatives à l'aménagement de certains quartiers (urbanisation des zones A Urbaniser (AU), échancier des équipements publics), tandis qu'un PLU intercommunal y ajoute des dispositions sur l'habitat ou les transports.

Dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des documents plus généraux, tels que Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), chartes de parcs naturels..., elles définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques.

Les OAP remplacent les orientations d'aménagement auparavant facultatives créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat (2003).

**Multimodalité :** Désigne la présence de plusieurs modes de transport différents entre deux lieux. Dans le domaine des politiques de transports, l'approche multimodale désigne de plus en plus souvent la volonté de développer des chaînes de transport alternatives à la route ou l'utilisation de véhicules particuliers dont l'impact environnemental est considéré comme trop négatif.

**Ripisylve :** Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre (écotones). Elles sont constituées de peuplements particuliers en raison de la présence d'eau sur des périodes plus ou moins longues : saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes en hauteur, chênes pédonculés et charmes sur le haut des berges.

**Urbanité :** Renvoie à la définition de ce qui fait ville ; le géographe Jacques Lévy propose de définir ce qui fait ville par son urbanité, c'est-à-dire par la conjonction de deux facteurs : densité et diversité des objets de société. Ne séparant plus les villes des non-villes, l'urbanité permet de qualifier des sous-espaces selon des gradients d'urbanité, c'est-à-dire de l'urbanité la plus grande, à l'urbanité la plus faible. Ce modèle comparatif devient ainsi un instrument de mesure élémentaire et universel de la ville.

Est urbain ce qui est organisé de manière à favoriser les échanges, en prenant en compte tous les besoins (qu'ils soient matériels, culturels, sociaux...) et en optimisant les ressources.