

PLU



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE PEZENS**
2. PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Débat du PADD : 24 octobre 2022

Arrêt du projet de PLU : 20 mars 2023

Approbation du PLU : 18 décembre 2023

altereo

PLU DE LA COMMUNE DE PEZENS
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version	Dossier d'approbation
Rédacteur	SIG
Vérificateur	BEP
Approbateur	BEP

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** formalise la dimension stratégique et politique du Plan Local d'urbanisme.

Le PADD doit ainsi définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune, et expose les choix qui sous-tendent les règles affectant l'usage et le droit des sols. Le PADD est la réponse politique aux besoins et aux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial. Il intègre le cas échéant, les orientations issues des documents de planification qui lui sont hiérarchiquement supérieurs ainsi que les dispositions législatives en vigueur.

Un PADD doit s'inscrire dans la logique du développement durable précisé à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Plus précisément, l'article L.151-5 définit le contenu plus délimité du PADD :

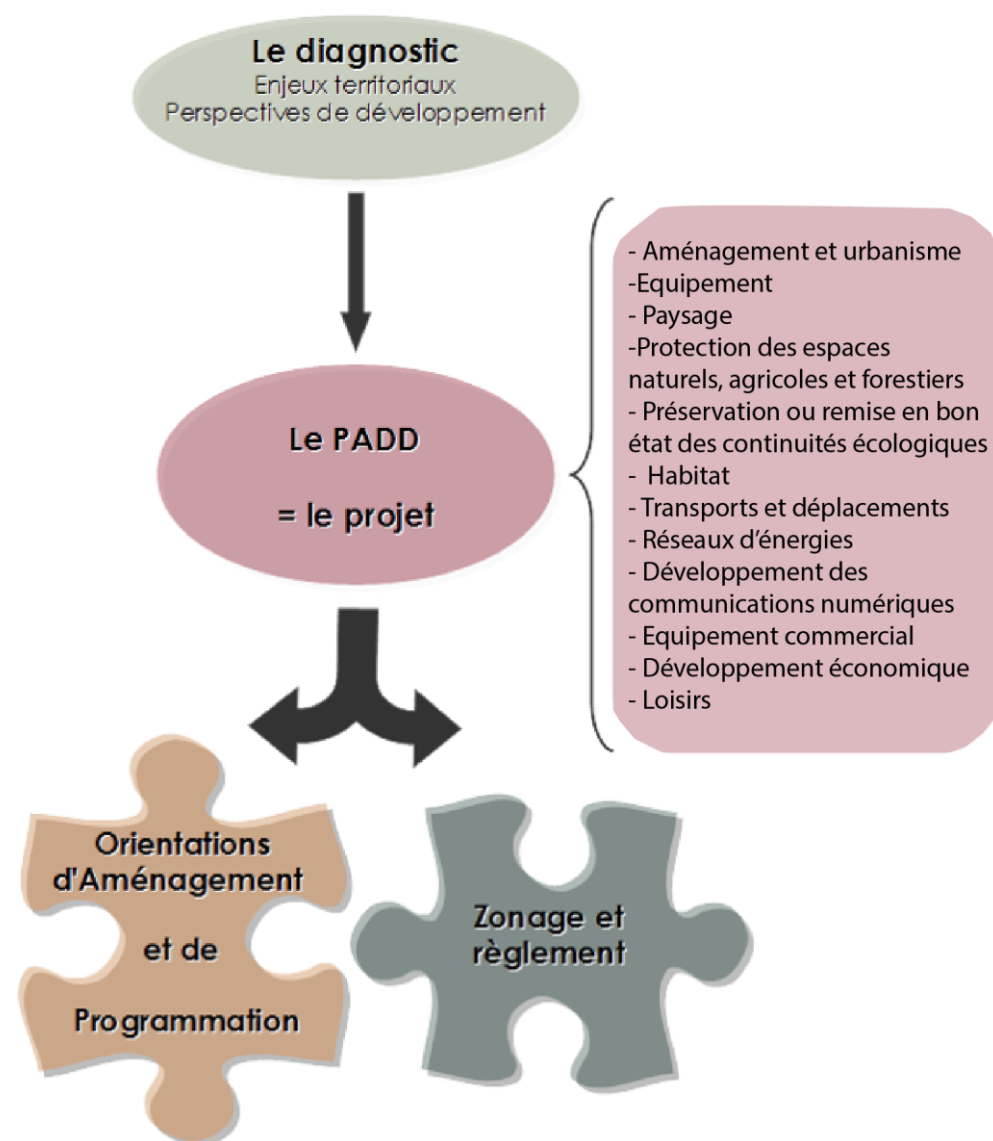
«Le projet d'aménagement et de développement durable définit

1° 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.

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. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ses grands principes se traduisent dans les différentes pièces du dossier de PLU et justifieront les choix réglementaires retenus.



LES OBJECTIFS DU PLU ET LA STRATÉGIE DE LA COMMUNE

La délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2016 a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Elle définit les objectifs suivants à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- Préserver le cadre de vie des habitants de la Commune en œuvrant pour leur bien-être.
- Répondre aux besoins en équipements publics.
- Permettre le développement économique, touristique, commercial. Préserver les activités en place. Permettre la cohabitation des hommes et de ces activités.
- Maîtriser la forme urbaine de la Commune et son développement harmonieux en affirmant le positionnement et le rayonnement de Pezens.
- Mettre en valeur le patrimoine bâti, la qualité du paysage et des espaces naturels de la Commune.

Pour élaborer son PLU, la commune a adopté une démarche territoriale en donnant la primauté au Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont la formulation s'appuie sur les trois composantes que sont :

- **L'espace** communal, sa réalité géographique, vivier des ressources et lieu de vie depuis l'installation des premières communautés, au sein de leur « finage » ancestral.
- **Les hommes**, les acteurs, et la communauté humaine qui occupent, valorisent et utilisent cet espace (habitat, équipements, activités,...).
- **Les échanges**, car le territoire n'est pas replié sur lui-même et il entretient depuis toujours des relations économiques, culturelles et, aujourd'hui plus encore, politiques et d'interdépendance avec le monde extérieur. Le territoire est un espace sans cesse en construction.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est vécue comme un véritable outil de définition d'une stratégie cohérente de développement pour la commune. Ainsi le PADD se déclinera :

- Dans le document lui-même, par les dispositions visant à la planification maîtrisée et encadrée des aménagements futurs
- A travers d'autres initiatives plus ou moins décorréées de l'urbanisme (actions pour l'habitat, l'agriculture...)

En cohérence avec le dessein communal de mieux vivre à Pezens et dans l'ambition de répondre aux enjeux du territoire à horizon 2036, 3 axes ont été retenus par les élus :

Repenser le village en termes de cohérence

Cohésion et unité sont les maîtres-mots du projet de Pezens. Une organisation des équipements publics qui incite à l'interaction humaine, le renforcement de la centralité du cœur historique, et la maîtrise de l'étalement urbain, retiennent donc toute l'attention des élus dans l'objectif de cultiver l'esprit de village.

Défendre la qualité du cadre de vie, une priorité

Pezens offre à ses habitants un cadre de vie de grande qualité, à deux pas de Carcassonne. Le projet communal vise à concilier attractivité et conservation des atouts patrimoniaux, architecturaux, paysagers et écologiques du territoire.

Asseoir et développer la vitalité économique de la commune

La politique économique communale est axée sur la proximité (agriculture, commerces, services, artisanat...). L'ambition est également d'améliorer la valorisation des ressources du territoire, que ce soit par l'évolution d'activités existantes ou par le développement de nouveaux leviers.

3 AXES POUR 9 ORIENTATIONS SERVANT LE PROJET DE PEZENS

I Repenser le village en termes de cohérence .p.5

- **A. TISSER OU RETISSER LE LIEN SOCIAL ENTRE LES HABITANTS**
 - En soignant les espaces publics et en confortant les équipements
 - En optant pour une politique de mixité de l'habitat
 - En organisant les circulations et le stationnement
- **B. RÉUNIR LE VILLAGE AUTOUR D'UNE CENTRALITÉ FORTE**
 - En revitalisant le cœur de village
 - En évitant l'éparpillement urbain et le mitage de l'espace
- **C. MAÎTRISER L'URBANISATION, POUR UN DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ ET PROGRESSIF**
 - En se basant sur une perspective démographique raisonnée
 - En répondant au besoin en logements et en équipements à horizon 2036
 - En modérant la consommation d'espace



II Défendre la qualité du cadre de vie, une priorité .p.10

- **A. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX**
 - En protégeant les sites et bâtiments d'intérêt
 - En veillant à la qualité du bâti
- **B. REQUALIFIER LES PERCEPTIONS DEPUIS LES ROUTES**
 - En retraitant les entrées de village
 - En revalorisant la traversée du village
 - En soignant l'intégration paysagère des écarts
- **C. PROTÉGER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE**
 - En pérennisant le végétal dans le village
 - En conservant les continuités écologiques du grand territoire

III Asseoir et développer la vitalité économique de la commune .p.14

- **A. DÉVELOPPER LES COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ**
- **B. S'OUVRIR AU TOURISME «VERT »**
- **C. SOUTENIR LES ACTIVITÉS EXISTANTES, LEUR PERMETTRE D'ÉVOLUER**



An aerial photograph of a village, likely in France, featuring a prominent church with a tall, pointed spire. The village is nestled in a valley, surrounded by rolling hills and fields. The church is the central focus, with its spire reaching high into the sky. The surrounding area includes various residential buildings, some with tiled roofs, and a few trees. The overall scene is peaceful and rural.

Axe 1 : Repenser le village en termes de cohérence

A. TISSER OU RETISSER LE LIEN SOCIAL ENTRE LES HABITANTS

L'objectif général du projet de territoire de Pezens est de penser l'urbanisme en termes de cohérence et d'unité. Priorité est donnée à l'esprit de village, qui doit être cultivé et conforté. Les choix d'urbanisme viseront ainsi à renforcer les liens sociaux en proposant un confort d'usage qui incite aux interactions (des équipements de proximité, des circulations améliorées...) mais également à conforter l'unité du village en évitant un éparpillement du bâti, et à modérer la vitesse d'expansion des quartiers neufs.

L'ensemble œuvrera en faveur de la cohésion recherchée.

SOIGNER LES ESPACES PUBLICS

La qualité du cadre de vie est au centre du projet communal, et l'axe 2 y est dédié. Qu'il s'agisse de la protection du patrimoine ou de l'aspect des bâtiments ordinaires, ces dispositions sont en lien direct avec le premier des espaces publics : la rue.

Les futurs programmes veilleront à intégrer des espaces publics bien conçus à leur plan de masse.

CONFORTER L'ÉQUIPEMENT DU VILLAGE

Pezens est aujourd'hui dotée d'équipements publics de capacité suffisante pour le bon fonctionnement de la commune et le confort de ses habitants, ainsi que des quelque 200 lycéens qui participent quotidiennement au fonctionnement du village. Le projet communal maintiendra un niveau d'équipement proportionné à l'accroissement prévisible de population. Il est ainsi prévu d'adapter le PLU à la capacité actuelle des

réseaux sanitaires, en particulier concernant l'assainissement des eaux usées : les travaux d'amélioration prévus par Carcassonne Agglo restent d'actualité, en anticipation sur les besoins futurs.

Pour ce qui est des équipements de loisirs et de sports, deux aires de jeux pour enfants sont en cours d'aménagement. La commune souhaite par la suite investir dans la construction d'une salle polyvalente, pour les besoins des nombreux clubs de sport, des associations, des événements.

Les lieux générateurs de déplacements quotidiens seront équipés d'arceaux pour le stationnement des cycles (écoles, stade, mairie, commerces...)

Toujours dans l'anticipation des besoins futurs, le PLU planifiera l'acquisition du foncier nécessaire à une extension du groupe scolaire.

Enfin, les commerces, entreprises de service et activités libérales relèvent de l'initiative privée mais participent aussi à l'intérêt général en offrant à tous un confort quotidien. La commune retrouve un niveau élevé de services de proximité depuis quelques années, ce qui est précieux et doit être pérennisé.

Remédier à l'absence de médecin généraliste est aussi un objectif, malgré le contexte généralisé de pénurie.

UNE POLITIQUE DE MIXITÉ DE L'HABITAT

La composition du parc de logements joue sur celle de la population, et sa répartition influence les comportements et interactions sociales. Ainsi les élus visent-ils un parc de logements diversifié, corollaire de la mixité sociale nécessaire au bon fonctionnement du village et à la solidarité de ses habitants.

La politique sociale de l'habitat sur la commune de Pezens se traduit par l'intégration d'une part de logements locatifs avec conditions de ressources (dits intermédiaires) dans les futurs programmes, qui devront globalement viser à répondre au besoin identifié en maisons individuelles locatives pour tous. Un projet inter-générationnel serait également le bienvenu sur la commune, avec de petits logements adaptés à la fois aux personnes âgées, à mobilité réduite et aux jeunes adultes de façon à prévoir le renouvellement générationnel de la population.



A. TISSER OU RETISSER LE LIEN SOCIAL ENTRE LES HABITANTS

ORGANISER LES MOBILITÉS DOUCES...

L'organisation des circulations et déplacements est en relation directe avec les objectifs de cohérence et de cohésion sociale.

La RD6113, ancienne nationale 113, crée une véritable césure dans le village. C'est le principal obstacle aux circulations piétonnes, vecteur de dangerosité. Seulement 5 passages piétons permettent un franchissement au niveau du vieux village et des faubourgs, qui regroupent tous les pôles de déplacements hormis le stade : commerces, établissements scolaires, bâtiments publics...



L'ambition à moyen terme sera de prévoir la sécurisation et la perméabilité entre les quartiers résidentiels au Sud de la route et les pôles de vie quotidienne au Nord. Une réflexion à plus long terme visera à jeter les grandes lignes d'un projet d'envergure pour la requalification complète de la traversée, en collaboration avec les partenaires départementaux compétents. Ce projet de requalification est une des grandes priorités des élus, mais demande à engager des études préalables pour la définition d'un programme qualitatif et financièrement réaliste.

A court terme, la traversée du village sera équipée d'au moins un trottoir pour la sécurisation des piétons le long de la RD6113, ainsi que le long de la rue Molière.

L'objectif général de mettre en réseau les pôles de déplacements quotidiens s'articulera dans l'immédiat autour de 2 points névralgiques :

- la création d'une liaison piétonne et cyclable sécurisée entre le village et le stade ;
- la piétonisation des abords des équipements publics et en particulier scolaires.

A une plus large échelle, une jonction entre le chemin du Rounel et le village permettra de relier le lotissement Val Rounel / Beau Soleil à pied ou à vélo.



... ET LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

La question du stationnement est à aborder de façon différenciée selon les quartiers.

Le village compte aujourd'hui quelques 375 places publiques de stationnement, dont 82 dans le centre historique ou à proximité immédiate (avenues périphériques). Cet équipement actuel du cœur de village est quasiment suffisant, malgré la problématique d'usage liée au personnel du LEAP qui n'utilise pas l'aire de stationnement privée réservée à cet effet.

En complément de l'existant, la partie inférieure de l'espace public entre la rue du Barry et celle du 8 mai 1945 sera aménagée en parking (une dizaine de nouvelles places). De plus, le projet communal prévoit la création d'une aire de stationnement et de caravane sur le secteur de la Chapelle Sainte-Madeleine.

Les obligations faites aux particuliers en termes de stationnement privé, seront adaptées à l'étroitesse des rues dans le cœur de village de façon à ne pas grever les possibilités de réinvestissement des bâtiments.

Dans les quartiers pavillonnaires, les futures opérations d'ensemble veilleront à prévoir du stationnement à usage collectif de part et d'autre des voiries de desserte, et des places privatives seront imposées à



hauteur de l'équipement des ménages en véhicules.

Enfin, la desserte par les transports en commun restant globalement insuffisante, les déplacements sont majoritairement assurés en véhicule individuel. Pour développer et organiser les pratiques mutualisées, la commune gagnera à aménager une aire dédiée au co-voiturage. Ce nouvel équipement permettra à la fois d'inciter les particuliers à grouper leurs trajets (en proposant un point de regroupement facilement identifiable) et d'éviter l'engorgement des aires du village par le stationnement de véhicules « à la journée ».

B. RÉUNIR LE VILLAGE AUTOUR D'UNE CENTRALITÉ FORTE

REVITALISER LE CŒUR DE VILLAGE

Les stratégies retenues en termes de mobilités douces, de qualité urbaine et de commerces/ services de proximité devraient œuvrer en synergie au bénéfice de l'animation du centre-village.

Toutefois comme dans beaucoup de communes, le cœur historique du village souffre d'une problématique de vacance avec une centaine de logements délaissés. Cette problématique reste difficile à résoudre, car elle relève principalement de la réticence des propriétaires privés à mettre leur bien sur le marché locatif. S'ajoute à cet enjeu celui de l'habitat indigne (concerne une dizaine de logements pézenois), indissociable de la paupérisation du centre ancien. Une politique de soutien et de re-socialisation des habitants concernés est à l'œuvre depuis plusieurs années.

La commune souhaite engager les leviers publics à sa disposition pour la résorption des vacants : incitation fiscale (Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants), intervention foncière selon les opportunités qui se présenteront (Droit de Preemption Urbain)...

Les projets privés de réinvestissement voire de mutation des bâtiments délaissés, seront soutenus et facilités. Le déploiement programmé de la fibre optique pour les communications numériques est un atout considérable pour l'attractivité résidentielle et économique.



Val Rounel



Sainte-Madeleine



Le cœur de village



La Périnade



Moulin d'Alzau



Le Cammas

ÉVITER L'ÉPARILLEMENT URBAIN ET LE MITAGE DE L'ESPACE

Le territoire comporte de nombreux écarts et bâtiments isolés, ainsi que plusieurs écarts à vocation résidentielle à distance du village : Saint-Michel à proximité du Canal du Midi, lotissements de beau-Soleil et du Val Rounel, abords de la chapelle Sainte-Madeleine.

Ce type d'urbanisation éparpillée est souvent coûteux pour la collectivité (desserte en réseaux et voirie, services publics de collecte des déchets, de ramassage scolaires...) et ne correspond plus à l'ambition actuelle de développement durable.

L'objectif général est donc de limiter et précisément définir les possibilités d'extension de l'existant :

- Les bâtiments isolés en zones agricoles et naturelles seront rattachés à la vocation des sols qu'ils occupent, avec un traitement au cas par cas des possibilités d'évolution (voir aussi Axe III - Orientation C) ;
- Une limite de fin d'urbanisation pérenne est à inscrire pour les unités de bâti groupé : au plus proche de l'existant dans le secteur du Val Rounel.
- Délimitation de secteurs spécifiques pour le développement de projets de stationnement et d'aires d'accueil de caravanes sur le secteur de la Chapelle Sainte-Madeleine.

Dans la même logique, les extensions du village à planifier pour les besoins de développement de la commune, resteront groupées autour du noyau existant en évitant l'écueil d'un étalement excessif.

C. MAÎTRISER L'URBANISATION, POUR UN DÉVELOPPEMENT PROGRESSIF

UNE PERSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE RAISONNÉE

La commune a enregistré une très forte croissance démographique ces dernières années, avec en moyenne + 2,1%/an entre 2008 et 2019. C'est beaucoup plus que la croissance observée sur la période précédente (1999-2008), de l'ordre de +1,3%/an.

La perspective retenue pour la prochaine décennie découle d'une part d'une analyse de la croissance démographique observée sur la dernière décennie (2,1%/an) et d'autre part de la forte demande en matière de logement sur la commune compte tenu de sa localisation en première couronne de Carcassonne. **La croissance démographique projetée dans le cadre de ce PLU se fait entre 2022 et 2036, avec un taux de croissance annuel de 1,35%/an.** Cette croissance représente environ **339 nouveaux habitants** sont ainsi attendus selon cette hypothèse de croissance.

POURQUOI CE CHOIX ?

La croissance démographique n'est pas un objectif en soi pour les élus, qui souhaitent à l'inverse éviter les écueils inhérents à une expansion trop rapide et privilégient un développement progressif.

RÉPONDRE AU BESOIN EN LOGEMENTS ET EN ÉQUIPEMENTS POUR LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL DE LA POPULATION À HORIZON 2036

Le PLU projette une croissance annuelle de 1,35% par an. Cette croissance a été définie entre 2019 (dernier recensement INSEE) et 2036 (horizon PLU), soit 404 habitants supplémentaires sur cette période.

La commune de Pezens prévoit ainsi sur la période 2022 (arrêt du PLU) – 2036 (horizon PLU) l'accueil de **339 habitants supplémentaires**, soit une croissance démographique moyenne de **1,35% par an**.

Pour répondre à l'accueil de la nouvelle population, le besoin en logements entre 2022 et 2036 est estimé entre 151 et 152 logements soit entre 2,24 et 2,22 occupants par ménages. En plus des logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux arrivants, le besoin en logements entre 2022 et 2036 pour maintenir la population actuelle en lien avec le desserrement des ménages (entre 2,22 et 2,24 occupants par ménages) est compris entre 18 et 23 logements.

Le besoin total (maintien de la population et accueil des nouveaux habitants) en logements dans la période 2022 - 2036 est compris entre 169 et 175 logements. Pour répondre à ce besoin, la commune prévoit en priorité la création de 59 logements en densification au sein de l'enveloppe urbaine existante soit :

- Environ 46 logements en comblements de dents creuses sur une superficie d'environ 2,1 ha. Parmi la production de ces logements en densification, 33 logements seront produits dans le secteur des terrasses du Fresquel.
- Environ 13 logements en divisions parcellaires sur une superficie d'environ 0,7 ha.

Les autres logements sont programmés en extension de l'enveloppe urbaine existante. L'extension du village se fera en continuité de l'existant sur le secteur situé en entrée de ville Est découpé en deux phases :

- La première phase du secteur d'extension est une zone d'urbanisation à court terme ouverte à l'urbanisation d'une superficie de 3,69 ha avec la production d'environ 66 logements.
- La seconde phase du secteur d'extension est une zone d'urbanisation à court terme fermée à l'urbanisation d'une superficie de 2,46 ha avec la production d'environ 44 futurs logements.

Enfin, en continuité du développement d'un secteur d'extension à vocation d'habitat, le projet communal programme le développement d'un secteur destiné à l'accueil d'équipements publics (salle polyvalente, stationnements, espaces paysagers...) d'une superficie d'environ 3 ha.

MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE

La commune de Pezens, entre 2008 et 2017, a connu une artificialisation totale de 7,45 ha sur une période de 9 ans. Cette surface concerne à la fois la densification des tissus existants, l'extension de l'urbanisation et le mitage des zones agricoles et naturels. Afin de répondre aux enjeux nationaux en matière de lutte contre l'étalement urbain, le projet communal priorise le développement dans l'enveloppe urbaine existante et souhaite limiter l'étalement urbain.

Le projet communal de Pezens prévoit une extension limitée de l'urbanisation à horizon 2036 :

- Consommation de 3,69 ha ouvert à l'urbanisation à vocation d'habitat ;
- Consommation de 2,46 ha fermé à l'urbanisation à vocation d'habitat ;
- Consommation de 3 ha ouvert à l'urbanisation destiné à l'accueil d'un équipement public.

L'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace est ainsi fixé à environ 9,16 ha à l'horizon 2036 soit une consommation d'espace évaluée à 6,54 hectares sur une période de 10 ans.

On note une diminution à hauteur de 14% par rapport à la période 2008-2017.



Axe 2 : Défendre la qualité du cadre de vie, une priorité

A. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

Pezens offre à ses habitants un cadre de vie de grande qualité, à deux pas de Carcassonne. C'est un facteur essentiel de son attractivité, qui crée une pression foncière susceptible, sans intervention, de banaliser les paysages. La mise en place d'une politique conservatoire est donc un axe majeur du projet communal ; elle répond aux enjeux architecturaux et patrimoniaux, paysagers et écologiques.

PROTÉGER LES SITES ET ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT

La commune est riche d'un patrimoine bâti dont seule la chapelle de la Madeleine bénéficie d'une reconnaissance officielle. Éléments emblématiques ou vernaculaires, ils s'inscrivent tous dans le paysage culturel et historique qui fonde l'identité du territoire. Les protéger par le PLU garantit leur pérennité pour les générations futures, et ouvre des possibilités de valorisation touristique (circuits de découverte, animations...).

Les sites patrimoniaux identifiés sont les suivants (liste non hiérarchisée) :

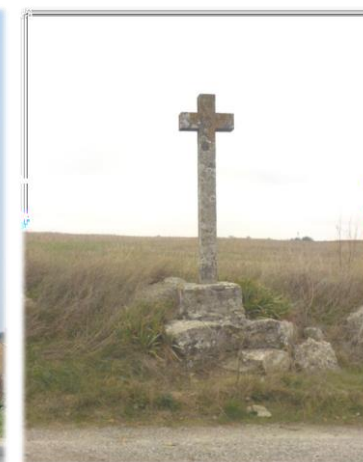
- L'église ;
- La porte et la tour des remparts ;
- Le Château de Pech Redon (dont seule une partie est sur le territoire pézenois) ;
- Le Château d'Alzau ;
- Le monument aux morts ;
- Les 3 fontaines ;

- Les 4 croix ;
- La chapelle de la Madeleine, dont la protection en application du L151-19 viendra renforcer et préciser celle acquise au titre de son inscription à l'inventaire des Monuments Historiques.

VEILLER À LA QUALITÉ DU BÂTI

L'objectif de prendre soin de la qualité architecturale du village, concerne l'ensemble des quartiers y compris les plus récents. Une rue agréable dépend beaucoup de l'aspect des clôtures, et les murs pleins sans finition impactent la qualité de l'espace public de la rue. Le PLU instaurera donc un règlement adapté dans les secteurs pavillonnaires.

Dans le cœur historique du village, les exigences qualitatives concernant l'aspect extérieur des constructions seront attentivement proportionnées aux enjeux sans compromettre la dynamique de renouvellement et de réinvestissement recherchée.



B. REQUALIFIER LES PERCEPTIONS DEPUIS LES ROUTES

RETRAITER LES ENTRÉES DE VILLAGE

L'ENTRÉE EST (PAR CARCASSONNE)

L'entrée Est du village souffre aujourd'hui d'un manque de lisibilité (les limites entre village et terroir ne sont pas clairement définies) et d'une concentration de « points noirs » paysagers (nombreux panneaux publicitaires indésirables, manque de végétalisation urbaine, clôtures privatives sans finitions...).

L'idée serait de programmer une opération permettant à la fois de requalifier cette entrée de village, de réorganiser l'espace et d'inciter l'automobiliste à réduire sa vitesse en lui indiquant plus clairement le début d'une traversée de village.

La commune a d'ores et déjà anticipé en acquérant la parcelle occupée par les panneaux publicitaires, entre la départementale et la rue Aristide Briand. L'aménagement d'un rond-point apparaît comme la suite logique de la réflexion pour la requalification de cette entrée.

L'ENTRÉE OUEST (PAR CASTELNAUDARY)

Bien qu'à 1 kilomètre du pont du Fresquel qui constitue la véritable limite du village, le rond-point de la Madeleine marque l'entrée imminente dans la partie agglomérée de Pezens.

Pour la mise en valeur de ce carrefour, la Commune est en train d'acquérir les terrains à proximité du giratoire. De plus, l'entretien paysager va lui être délégué par le Conseil Départemental. Un projet d'électrification est acté ; il vise à faciliter l'entretien de la Chapelle, permettre une mise en lumière du monument et sécuriser les lieux.

Le groupe de constructions attendant, très présent de part et d'autre de la départementale, manque visiblement de cohérence. Le problème de déqualification provient essentiellement des constructions au Nord de la route. L'enjeu paysager est important, et doit être abordé dans l'optique de la requalification des abords de la chapelle. L'orientation d'aménagement retenue est de recoudre les bâtiments existants en un ensemble harmonieux, ce que précisera le PLU par des prescriptions particulières en termes d'intégration paysagère.

REVALORISER LA TRAVERSÉE DU VILLAGE

Si la RD6113 est vécue à juste titre comme un obstacle à la mobilité des habitants à l'intérieur du village (voir *Axe 1 - Orientation A*), elle constitue une véritable vitrine pour l'automobiliste et participe largement à l'activité des commerces.

Sa requalification est une des grandes priorités pour les années à venir, mais sa mise en œuvre dépend surtout des capacités financières de la commune qui ne permettent pas d'envisager un projet de grande envergure à court terme. La stratégie retenue cible la qualité des façades, en complément du travail mené en collaboration avec l'Agence Technique Départementale pour la réduction de la vitesse de circulation et la sécurisation des piétons.

Une étude de requalification (incluant revêtement de la chaussée, mobilier urbain...) serait intéressante, pour l'établissement d'un schéma global d'aménagement instaurant une ambiance moins routière.

SOIGNER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES ÉCARTS

Les perceptions du bâti depuis les routes ont été évaluées lors du diagnostic territorial. A la décision de fixer des limites de fin d'urbanisation sur l'ensemble des écarts résidentiels, s'ajoute celle de protéger les haies d'arbres existantes jouant le rôle d'écran végétal sur la plupart des fronts bâtis. Les secteurs insuffisamment plantés seront replantés.

La covisibilité avec le Canal du Midi sera étudiée au cas par cas pour chaque demande d'autorisation dans la zone sensible.



C. PROTÉGER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

PÉRENNISER LE VÉGÉTAL DANS LE VILLAGE

Les boisements et les jardins cultivés à l'intérieur du village, agrémentent les rues en les ponctuant de touches végétales, et « naturalisent » le paysage bâti. Ils complètent les alignements d'arbres et les espaces publics comme le jardin Maginot, en une trame verte qui facilite aussi l'accès d'espèces animales (oiseaux, insectes...) au tissu urbanisé.

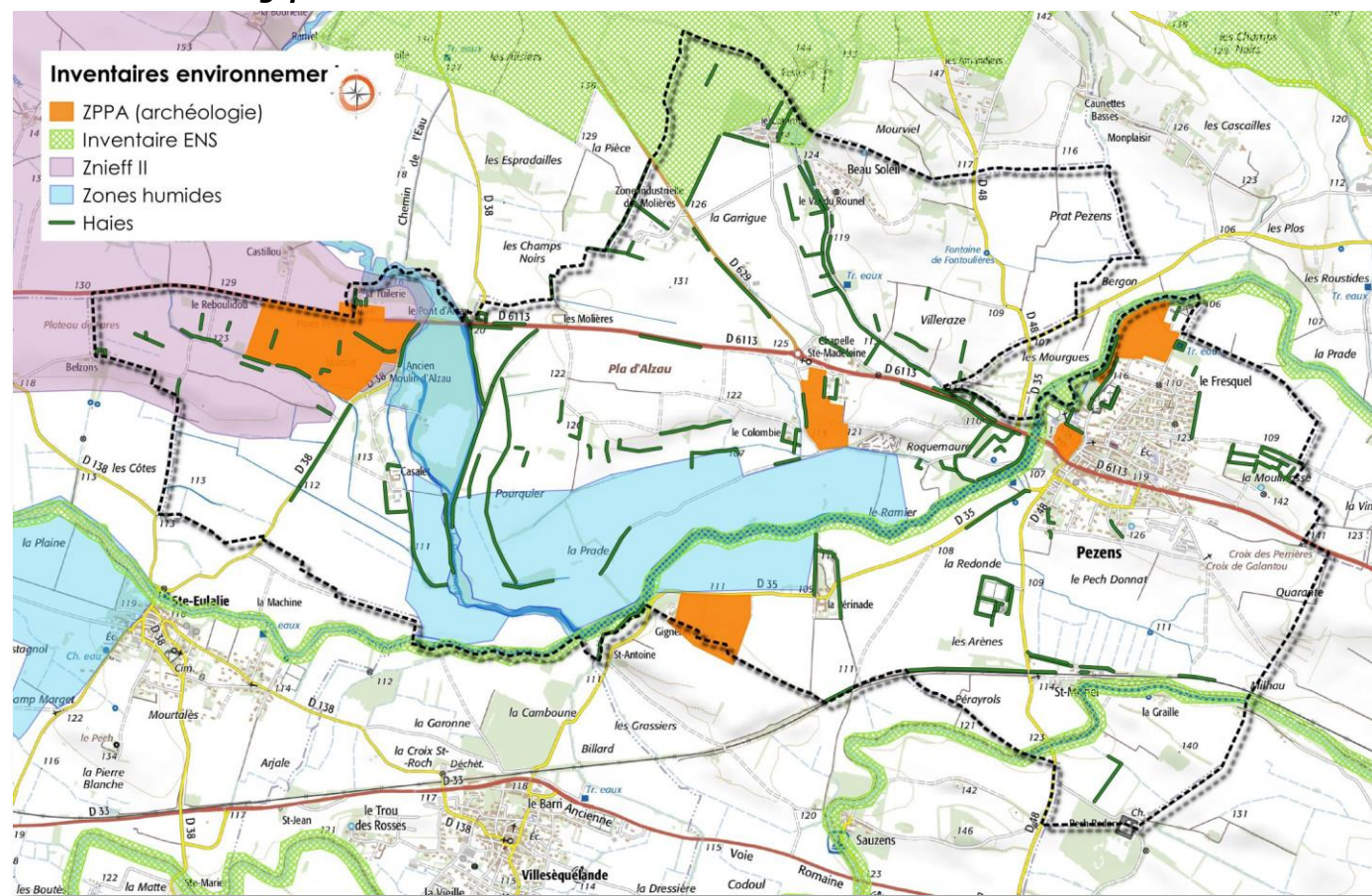
Ces espaces gagneront donc à être conservés : quelques 1,5 ha de parc (8 parcs arborés) et 1 ha de jardins potagers (20 jardins) sont concernés par cette mesure.



CONSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DU GRAND TERRITOIRE

Bien que ne comptant aucun site Natura2000 et à distance significative du réseau européen, le territoire comporte plusieurs secteurs à enjeu environnemental. Le projet communal opte pour la plus grande précaution sur ces milieux d'intérêt écologique, en hiérarchisant le niveau de protection à instaurer en fonction de leur sensibilité :

Sensibilités écologiques



- La trame bleue des cours d'eau fera l'objet d'une protection forte

- La zone humide de la Prade sera protégée, en compatibilité avec l'activité agricole

- Le bois d'Alzau sera strictement protégé par un Espace Boisé Classé

- Les haies du terroir, qui abritent et structurent le parcellaire, seront aussi à conserver (ou replanter en cas d'abattage nécessaire)

Axe 3 : Asseoir et développer la vitalité économique de la commune



A. DÉVELOPPER LES COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ

Toujours dans l'objectif d'enrichir la réalité sociale et la vitalité de la commune, le projet vise un développement économique axé sur la proximité. L'ambition est également d'améliorer la valorisation des ressources du territoire, que ce soit par l'évolution d'activités existantes ou par le développement de nouveaux leviers.

Les élus s'investissent pour la mise en relation des commerçants porteurs de projets avec les propriétaires de fonds de commerce ; la municipalité s'engage aussi à s'approvisionner exclusivement localement, y compris la cantine scolaire. C'est ainsi que le tissu de commerces de proximité est aujourd'hui en pleine expansion, alors qu'il était exsangue auparavant.

Soutenir et étoffer cette belle dynamique est au cœur du projet de la prochaine décennie, et la commune a plusieurs atouts en ce sens : un milieu associatif vivace, une collectivité facilitatrice, et la traversée par la RD6113 très fréquentée.

Pour aller plus loin, il est envisagé d'instaurer un Droit de Prémption Commercial (permettant à la commune de se positionner sur les fonds de commerce lors de leur cession). La continuation des travaux de requalification bénéficiera aussi à la rentabilité des commerces.



B. S'OUVRIR AU TOURISME VERT

Dans la perspective de développer un tourisme « vert » qui corresponde au potentiel de la commune, les activités d'hébergement sont les bienvenues : dans le secteur commerçant du village, dans celui des abords de la chapelle de la Madeleine, ainsi que pour la valorisation de certains bâtiments d'intérêt en zones agricoles et naturelles (château d'Alzau, le domaine de Cazalet, ... qui feront l'objet d'un règlement adapté).

La question des accès à la nature a été examinée, mais le territoire communal se prête mal à la création de boucles de randonnée car il est compartimenté par des linéaires peu franchissables (Canal du Midi, Fresquel, Rougeanne, voie ferrée, RD6113 et autres routes). Seul le chemin du Rounel le long du ruisseau de même nom, sera protégé par le PLU et complété en aval pour relier le village.



C. SOUTENIR LES ACTIVITÉS EXISTANTES, LEUR PERMETTRE D'ÉVOLUER

L'AGRICULTURE

L'activité agricole est le premier pilier de l'économie locale. L'objectif général est naturellement la pérennité de la vocation des sols, de celle des bâtiments (à l'exception de ceux identifiés comme propice à un développement touristique, mentionnés à l'orientation précédente), et la protection maximale des surfaces labellisées AOP. La constructibilité en zone agricole sera assurée uniquement pour les besoins des exploitants, dont ceux inhérents au développement de circuits courts (vente directe).



Les initiatives de diversification des cultures ont également tout le soutien des élus : le succès de la filière melons est un exemple de choix, et aujourd'hui un vecteur de promotion du terroir via la fête annuelle du melon. La mise en valeur et l'animation de l'identité agricole de la commune passe par ce type d'événements. Aussi la vigne-témoin à proximité du Canal du Midi, réunissant de nombreux cépages traditionnels, sera protégée dans l'objectif de développer des actions de communication.

Enfin, l'irrigation du terroir est une priorité des élus. Le schéma d'irrigation régional en cours d'élaboration, a acté le principe d'un transport des ressources en eau de la Ganguise vers l'Est du département via le Fresquel. Le déploiement d'un réseau communal serait d'autant plus aisé qu'une prise d'eau existe déjà. Il s'agit maintenant de faire inscrire ce projet dans les politiques supra-communales.

LES ACTIVITÉS ARTISANALES

La ZAE des Molières accueille une dizaine d'entrepreneurs ; sa gestion relève de la compétence de Carcassonne Agglo. Les élus souhaitent prévoir une extension pour répondre aux besoins futurs des artisans, qui devraient vraisemblablement augmenter avec le développement démographique.

Aujourd'hui, la ZAE compte presque autant d'habitations que de bâtiments d'activité, et souvent déconnectées des locaux de l'entreprise. Devant le risque de perte de vocation et/ou de difficultés de gestion des usages, le PLU pourra s'opposer à toute dissociation entre le bâtiment d'activités et l'habitation destinée au logement de l'entrepreneur.

A proximité du Canal du Midi, l'entreprise de menuiseries existante pourrait également avoir besoin d'extensions pour le développement de son activité. Cette activité génératrice d'une douzaine d'emplois, a tout le soutien de la municipalité.

Enfin, la commune est favorable à un réinvestissement économique du bâtiment de la gare, aujourd'hui désaffecté ; aucun projet n'est identifié à ce jour.



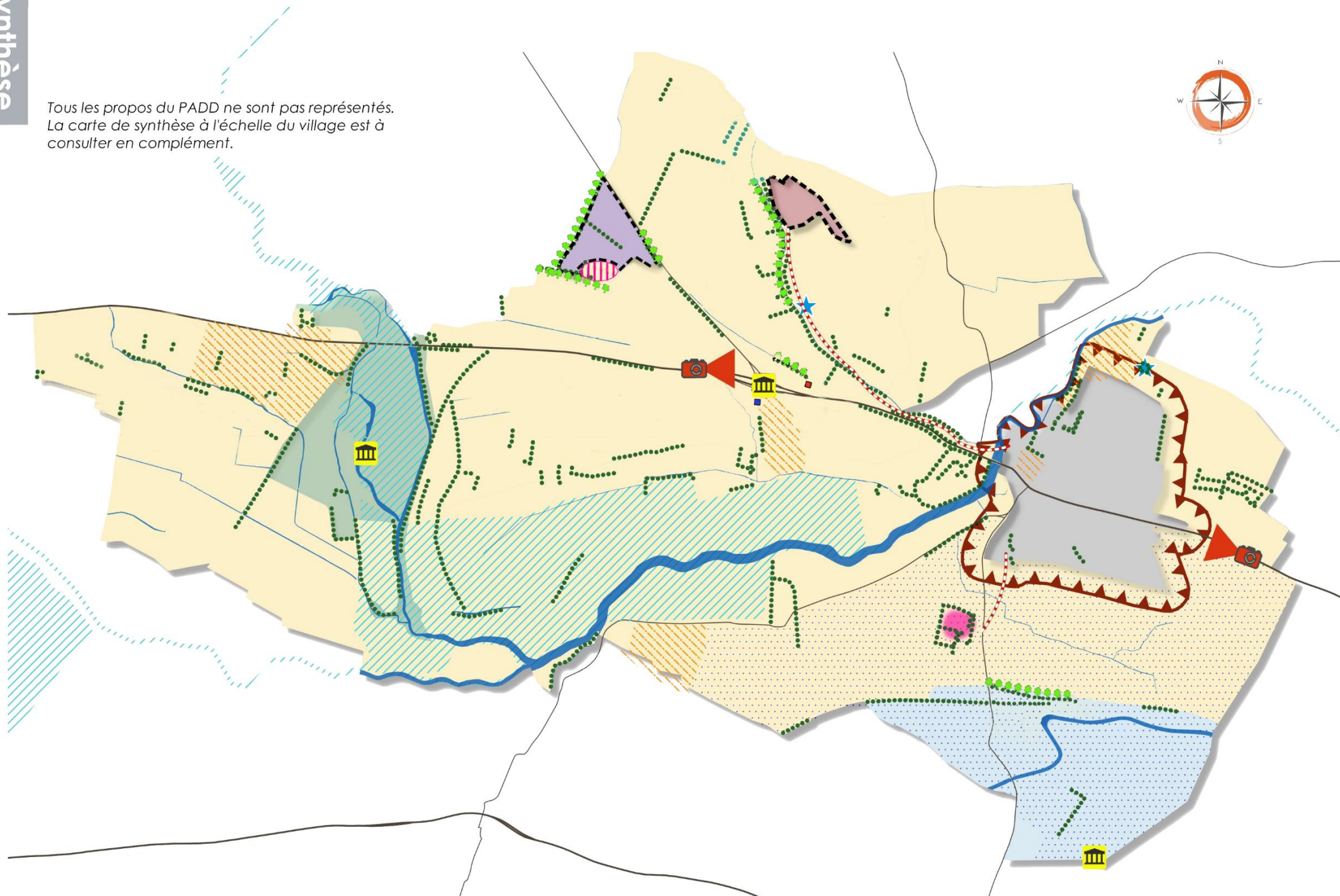
An aerial photograph of a village, showing a dense cluster of buildings in the center, surrounded by agricultural fields and some wooded areas. A semi-transparent rectangular box is overlaid on the upper right portion of the image, containing the text 'Carte de synthèse'.

Carte de synthèse

CARTE DE SYNTHÈSE À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

Synthèse

Tous les propos du PADD ne sont pas représentés.
La carte de synthèse à l'échelle du village est à
consulter en complément.



CARTE DE SYNTHÈSE À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

LÉGENDE

Entités paysagères

-  Bourg
-  Ecartés résidentiels
-  Ecartés activités
-  Plaine agricole
-  Canal du Midi
-  Bois d'Alzau

Axe 1 : Repenser le village en termes de cohérence

- 1.A Tisser le lien social
 -  Conforter les équipements (STEP)
 -  Conforter les équipements de loisir
 -  Mixité de l'habitat
 -  Organiser les mobilités douces
 -  Développer le stationnement
- 1.B Réunir le village
 -  Eviter l'éparpillement urbain
- 1.C Maîtriser l'urbanisation
 -  Modérer la consommation d'espace

Axe 2 : Défendre la qualité du cadre de vie

- 2.A Mettre en valeur le patrimoine
 -  Protéger les sites d'intérêt
- 2.B Requalifier les perceptions depuis les routes
 -  Retraiter les entrées de village
 -  Conserver les haies-écrans
 -  Etudier la covisibilité avec le Canal du Midi au cas par cas
- 2.C Protéger la Trame Verte et Bleue
 -  Trame bleue : protection forte
 -  Bois d'Alzau : protection forte
 -  Zones humides
 -  Précaution archéologique
 -  Conserver les haies agricoles

Axe 3 : Développer la vitalité économique

- 3.B S'ouvrir au tourisme vert
 -  Développer les stationnements campings - cars
- 3.C Soutenir les activités existantes
 -  Pérenniser la vocation des sols
 -  Assurer la constructibilité agricole
 -  Irriguer le terroir
 -  Conforter l'activité existante
 -  Répondre aux besoins futurs de la ZAE



LÉGENDE

Entités paysagères



Centre historique



Faubourgs

Axe 1 : Repenser le village en termes de cohérence

1.A : Tisser le lien social



Soigner les espaces publics



Agrandir l'école



Créer un nouveau parking



Sécuriser les piétons



Liaisons douces

1.B : Réunir le village



Revitaliser le coeur du village

1.C : Maîtriser l'urbanisation



Renforcer l'enveloppe urbaine en limitant la consommation d'espace agricole et naturel



Secteur de développement urbain pour des équipements publics



Secteur de développement urbain à court terme à vocation d'habitat



Secteur de développement urbain à long terme à vocation d'habitat



Secteur de développement en densification au sein de l'enveloppe urbaine

Axe 2 : Défendre la qualité du cadre de vie

2.A : Mettre en valeur le patrimoine



Protéger les sites et éléments d'intérêt

2.B : Requalifier les perceptions depuis les routes



Revaloriser la traversée du village

2.C Protéger la trame bleu et verte



Trame bleu : protection forte



Boisements à proximité du village



Précaution archéologique

Axe 3 : Développer la vitalité économique

3.A : Soutenir les activités existantes



Soutenir les activités existantes et leur évolution