

# COMMUNE DE FANJEAUX PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## RAPPORT DE PRESENTATION

*Pièce 1*

---

<b>Tampon de la Mairie</b>	<b>Tampon de la Préfecture</b>

**UrbaDoc**

**Chef de projet : Tony PERRONE**  
9, avenue Maurice Bourges Maunoury  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
contact@be-urbadoc.fr

---

PRESCRIPTION

10 mars 2015

---

DEBAT SUR LE PADD

20 mars 2017

---

ARRET

9 septembre 2019

---

ENQUETE PUBLIQUE

3 février 2020 au 4 mars 2020

---

APPROBATION

---



# SOMMAIRE

PREAMBULE .....	5
CHAPITRE I : INSCRIPTION TERRITORIALE ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS .....	8
SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS .....	10
L'INSCRIPTION TERRITORIALE .....	12
CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC .....	15
LA DEMOGRAPHIE .....	17
EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT .....	21
EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX .....	23
ECONOMIE .....	31
ECONOMIE AGRICOLE .....	33
CHAPITRE III : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	37
AMENAGEMENT DE L'ESPACE .....	39
MOBILITES .....	47
CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE .....	49
CONTEXTE ECOLOGIQUE .....	53
PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE .....	55
RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET CORRIDORS BIOLOGIQUES .....	63
URBANISATION ET MILIEU NATUREL .....	67
BILAN DU PLU APPLICABLE .....	69
GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE .....	71
DES POTENTIELS A PRESERVER .....	75
BILAN ANALYTIQUE .....	79
BILAN RÉCAPITULATIF .....	81
CHAPITRE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS .....	83
LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....	86
CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES .....	89
AUTRES PRESCRIPTIONS .....	113
CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU .....	125
EVALUATION DES INCIDENCES DEMOGRAPHIQUES .....	129
EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE .....	134
CRITERES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN .....	136
CHAPITRE VI : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....	138
ANALYSE DETAILLEE ET INCIDENCES DES SECTEURS PROJETES A L'URBANISATION .....	140
INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE .....	144
INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES D'EVITEMENT DU PLU CONCERNANT LE MILIEU NATUREL ET LA BIODIVERSITE .....	148
SYNTHESE DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT .....	155
MESURES DE SUIVI .....	157
ANNEXE : PRECONISATIONS EN PHASE CHANTIER .....	158
MESURES DE REDUCTION .....	159
TABLE DES MATIERES .....	163



# PREAMBULE

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

Mars 2015, le Conseil Municipal de Fanjeaux a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme. La procédure de révision du PLU de Fanjeaux a donc été engagée avant la date du 31 décembre 2015. Le PLU continue de s'appliquer jusqu'à ce que sa révision soit approuvée.

La révision du PLU aura pour objectif de le mettre en compatibilité avec la loi Grenelle 2 et la loi ALUR.

## 2. Les modalités de concertation

Le Conseil Municipal a décidé de mettre en œuvre différents moyens de concertation, à savoir :

- un dossier accompagné d'un « cahier de remarques » mis à la disposition du public dans les locaux de la Mairie
- une exposition dans les locaux de la Mairie ;
- la réalisation d'une réunion publique.

## 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 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 Renoué (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 L.101-1 L.101-2 et L.101-3<sup>1</sup> 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 L.151-2 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 est mentionné par l'article L.151-4 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° Etablit 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 L.151-5 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.

6 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 L.151-6 et L.151-7.

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 L.151-43, 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'État.

### **5. La procédure**

#### **5.1 La concertation et le débat au sein du conseil municipal**

Conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 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 Établissements 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'État 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 R123-8 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 R112-4 ou à l'article R112-5 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 1er 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.

## **5.3 Pendant la procédure**

En application de l'article L.424-1, 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.

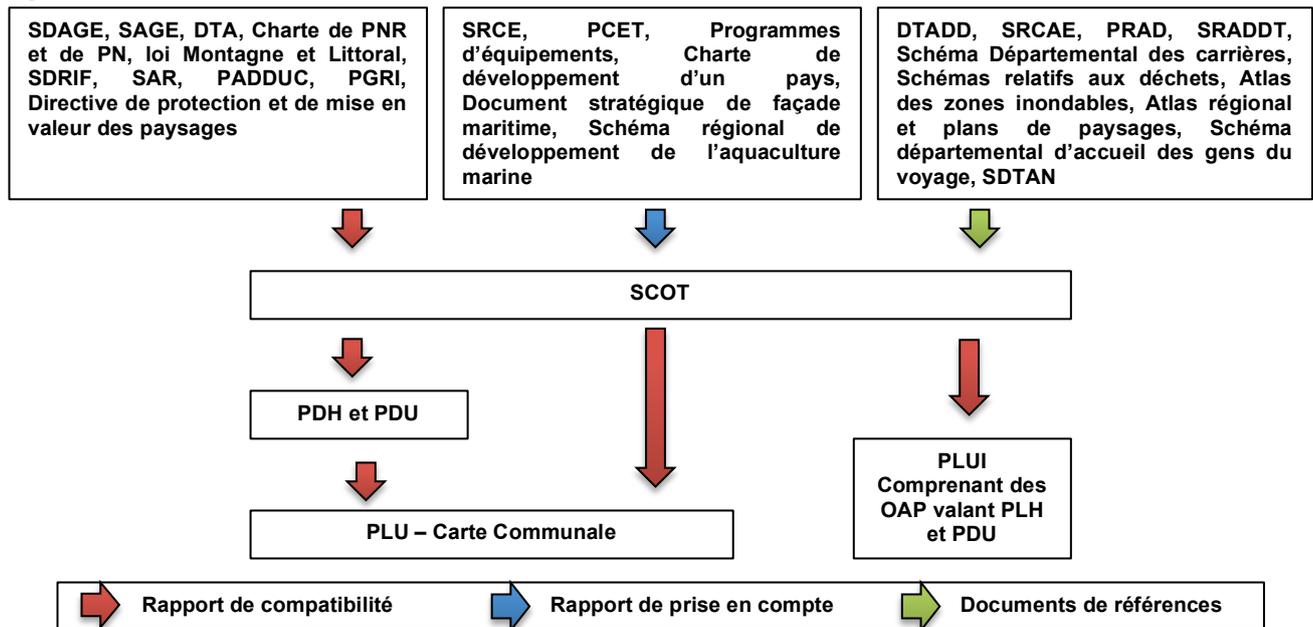
---

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

---

# TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Hiérarchie des normes, UrbaDoc 2015



**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 la commune

Figure 2 : Les polarités ; SCOT ; 2012



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

La loi ENE a introduit le principe selon lequel les PLU 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, 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 rendus compatibles.

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

Le SCOT du Pays Lauragais a été approuvé le 26 Novembre 2012. Une révision a été prescrite le 9 février 2015.

## 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 de référence

Le PLU devra prendre en compte ou faire référence :

- au Schéma Régional Climat Air Energie (S.R.C.A.E) approuvé le 24 avril 2013 ;
- au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (S.R.A.D.D.T) voté le 25 septembre 2009 ;
- au Schéma Départemental d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (S.D.A.D.D.T) ;
- au Schéma Départemental des Carrières de l'Aude approuvé le 19 Septembre 2000 ;
- à l'atlas des zones inondables<sup>2</sup> ;
- à l'atlas régional des paysages<sup>3</sup> et forcément à celui des paysages de l'Aude ;
- au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Aude (S.D.T.A.N).

### 1.2 Les documents à prendre en compte

Le PLU devra prendre en compte :

- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (S.R.C.E.) Languedoc Roussillon adopté le 20 novembre 2015 ;
- Le Plan Climat Énergie Territorial (P.C.E.T.) de la région Languedoc-Roussillon adopté le 25 septembre 2009 ;
- la Charte du Pays Lauragais adoptée en octobre 2002 ;
- le Plan Départemental de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration.
- le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD), adopté le 12 Mars 2012 ;
- le Plan Pluriannuel Régional de développement forestier (PPRDF), adopté le 12 Mars 2012.

### 1.3 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.), entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) du bassin versant du Fresquel, identifié par le S.D.A.G.E. et en cours d'élaboration ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)<sup>4</sup> du Pays Lauragais, approuvé le 26 novembre 2012 et en révision depuis février 2015.

# TABLEAU DE BORD

Carte 1 : Inscription administrative ; UrbaDoc; 2016

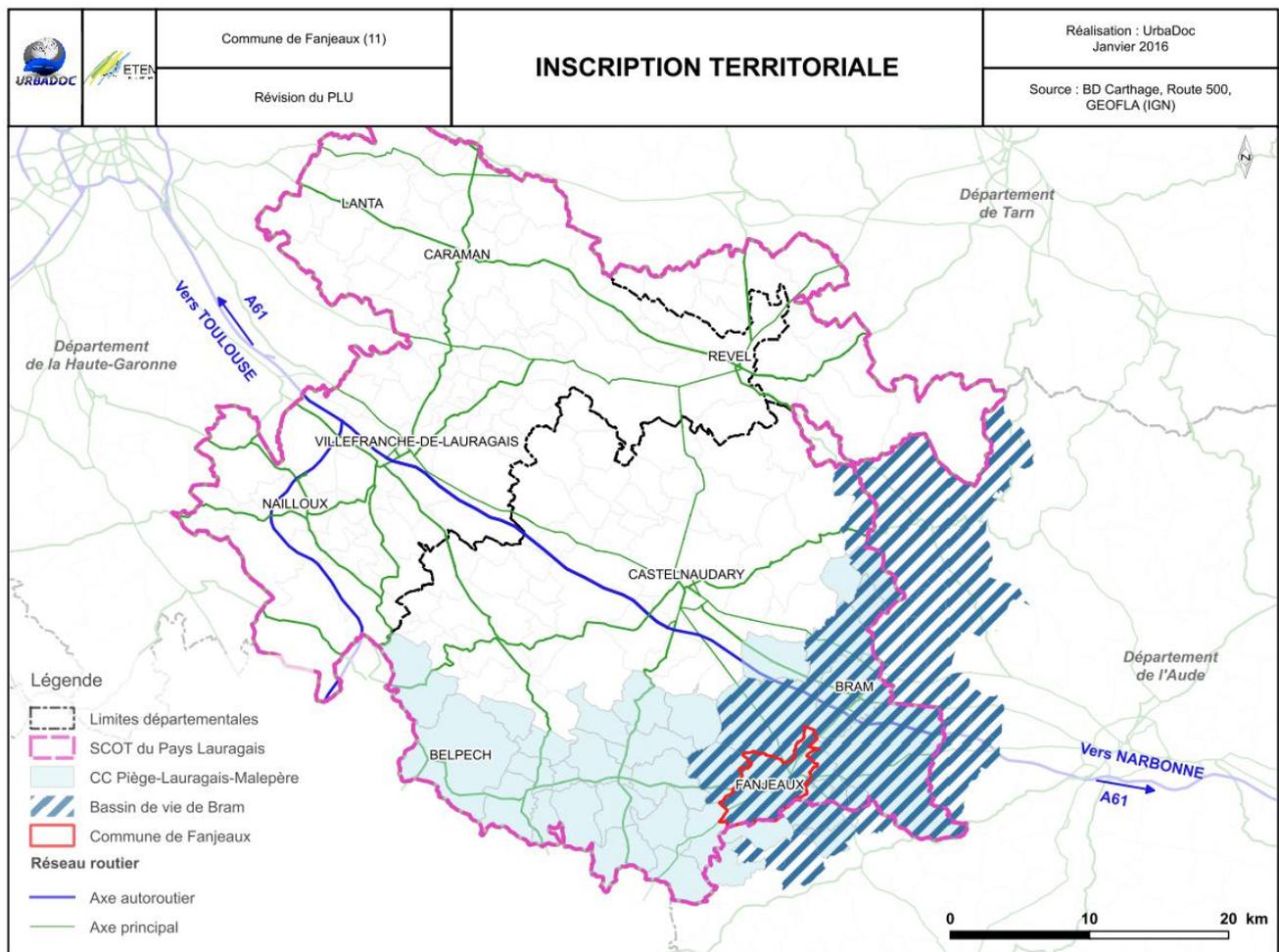


Tableau 1 : Compétences de la Communauté de Communes – Arrêté préfectoral relatif à la création de la Communauté de Communes « Piège Lauragais Malepère » de 2012 - UrbaDoc 2016

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
Élaboration 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
Élaboration 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	École 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.  Jeunesse : accueil de loisirs associé au collège, accueil de jeunes, point information jeunesse.	Maîtrise d'ouvrage en matière d'étude et de réalisation d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

# L'INSCRIPTION TERRITORIALE

## 1. La communauté de communes Piège-Lauragais-Malepère

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

### 1.1 Le territoire administratif

Cette intercommunalité est née le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Les 34 communes réunies comptent au total plus de 15 000 habitants. Bram est la commune la plus importante de la Communauté de Communes avec près de 3 500 habitants. Elle se situe à 9,7km de Fanjeaux par les départementales D119 et D4.

### 1.2 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. Le Bassin de vie de Bram

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.

Fanjeaux appartient au bassin de vie de Bram, qui en constitue le pôle majeur attractif puisque Bram compte 3401 habitants en 2012. Ce bassin de vie est composé de 28 communes, représentant une population de 18 602 habitants.

## 3. Le Schéma de Cohérence Territoriale<sup>a</sup> du Pays Lauragais<sup>b</sup>

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.

### 3.1 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<sup>2</sup>, 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 les pressions démographiques, immobilières et foncières 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.

### 3.2 Des objectifs

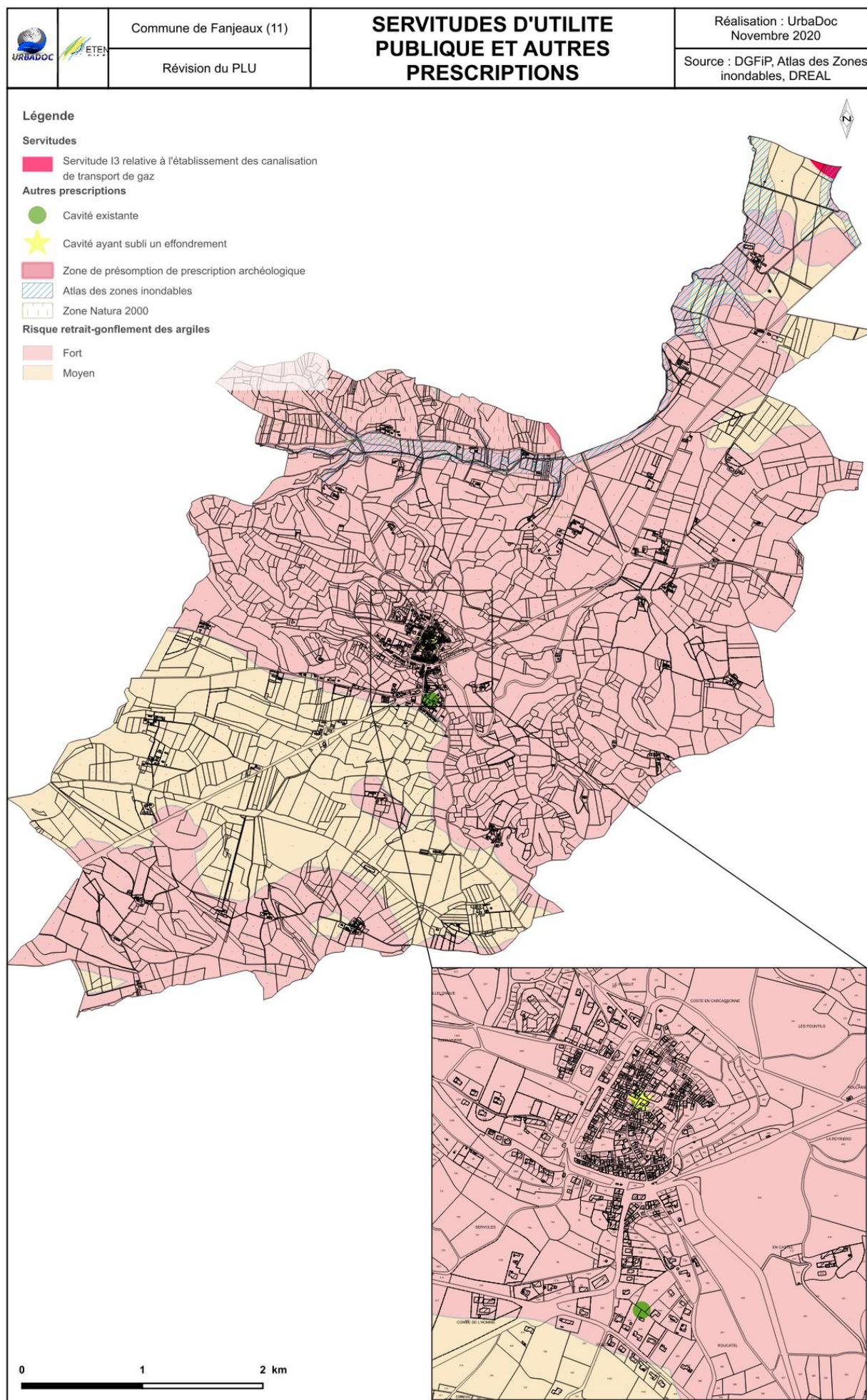
Le SCOT a pour objectif de constituer une armature urbaine équilibrée autour de différents bassins de vie avec la définition de pôles structurants, afin de mieux répartir l'accueil de nouveaux habitants, la construction de logements et le développement d'équipements et services.

<sup>a</sup> 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 ».

<sup>b</sup> Source : Diagnostic, Projet d'Aménagement et Développement Durable et Document d'Orientations Générales, du SCOT

# TABLEAU DE BORD

Carte 2 : Servitudes d'utilité publique et prescriptions ; UrbaDoc 2016



## 4. Les servitudes d'utilité publique

### 4.1 La servitude Périmètre Délimité des Abords

Au lieu des périmètres de 500 mètres, la servitude d'abords des monuments historiques relative aux articles L. 621-31 et 32 du code du Patrimoine s'appliquera désormais dans un PDA adapté au contexte local de Fanjeaux. Il est présent dans l'annexe 6.7.

Le périmètre délimité des abords a été défini comme suit :

- Au nord et nord-ouest, l'église n'est pas toujours perceptible mais il suit l'ancien tracé du tramway, qui correspond au nord-ouest à la ligne de crête du plateau sur lequel est implanté le village.

- A l'est, le périmètre va bien au-delà de l'écrin végétal du bourg médiéval en-dessous du promontoire du Seignadou. Au pied s'étend la plaine agricole, formant un espace très ouvert. L'idée est aussi de préserver l'entrée de ville sur la RD 802, carte d'identité du village.

- Au sud, le nouveau périmètre reprend les limites des zones constructibles.

- Au sud-ouest, il longe la RD 102. Ensemble en bordure de route de crête le long de parcelles de dimensions modestes, déjà construites. Cette limite permet de préserver l'entrée du village depuis la route de Belpech.

### 4.2 La servitude I3 – Etablissement des canalisations de transport de gaz

La commune est impactée par le passage de la canalisation DN 800 Laurabuc Gafette-Montréal Cammas, biens que cette canalisation ne traverse pas la commune.

## 5. Autres éléments de prescription

### 5.1 Retrait-gonflement des argiles

Les mouvements de terrain sont des mouvements plus ou moins brutaux, 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 dus à la sécheresse. L'ensemble du territoire communal est faiblement à moyennement exposé aux risques de mouvements différentiels de terrain liés à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Résultent de ces mouvements de terrain l'existence de cavités, dont une ayant subi un effondrement, localisées à proximité du centre-bourg.

### 5.2 Risques d'inondations

La connaissance du risque s'appuie sur des études hydrauliques et le repérage des zones exposées dans l'Atlas des Zones Inondables. Elles s'appuient sur des systèmes de vigilance météorologique et de crue, et doivent être prises en compte dans les opérations d'aménagement du territoire.

Au Nord du territoire, le plus souvent en limite communale, une zone inondable a été identifiée par l'atlas des zones inondables du Fresquel<sup>a</sup>.

### 5.3 Zone de présomption de prescription archéologique

Une Zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) est prévue par le code du patrimoine. Elle permet à l'État de prendre en compte, par une étude scientifique ou une conservation éventuelle, « les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement ». Ainsi, l'État peut formuler, dans un arrêté, une prescription de diagnostic ou de fouille archéologique, ou d'indication de modification d'un projet.

Une ZPPA a été identifiée en limite communale, au Nord du centre-bourg.

### 5.4 Site Natura 2000

Le nord de la commune est couvert par le site Natura 2000 Piège et Collines du Lauragais. Ce site vient à proximité du village. Le site est composé de milieux agricoles variés, favorables à l'avifaune. Différents types d'habitat ont justifié le classement du site Natura 2000 : les habitats aquatiques<sup>b</sup>, les systèmes bocagers<sup>c</sup>, formation boisées<sup>d</sup>.

Lorsque la commune est couverte par une zone Natura 2000, le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale.

### 5.5 ZNIEFF de type 2

La commune, et notamment le bourg est compris dans le périmètre de la Zone Naturelle Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 Bordure orientale de la Piège.

<sup>a</sup> DREAL Languedoc Roussillon - Carmen

<sup>b</sup> Bihoreau, aigrette garzette, héron pourpré...

<sup>c</sup> Pie grièche écorcheur, alouette lulu...

<sup>d</sup> Pic noir, plusieurs rapaces nicheurs

---

## **CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC**

---

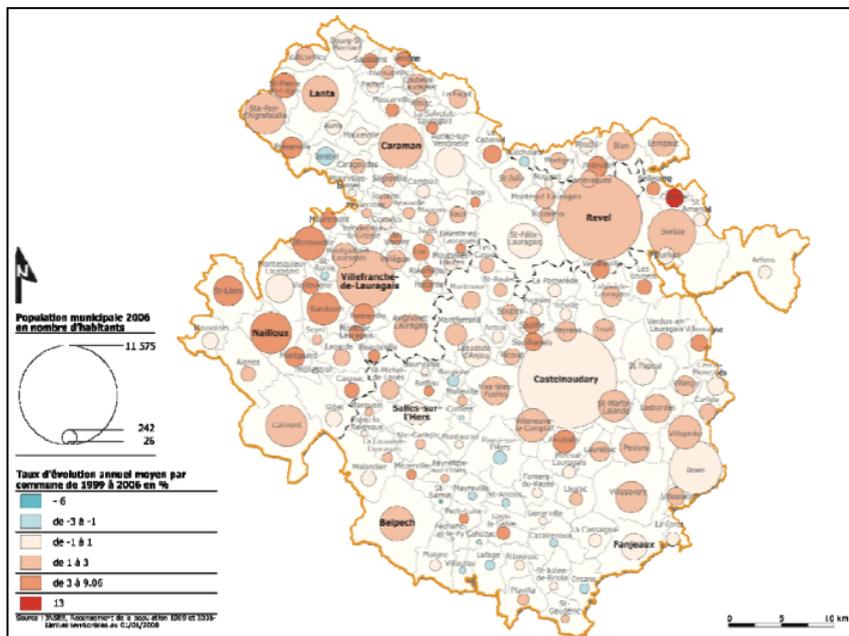
# TABLEAU DE BORD

Tableau 2 : Chiffres clés de l'évolution de la population ; INSEE, 1999-2012 ; UrbaDoc 2016

	Densité	Variation annuelle de la population	Variation annuelle de la population (solde naturel)	Variation annuelle de la population (solde migratoire)	0 à 19 ans	20 à 64 ans	65 et plus	Taille des ménages	Indice de jeunesse
<b>France métropolitaine</b>	115	0.62	0.40	0.22	23.20	57.50	19.30	2.30	1.02
<b>Aude</b>	59	1.20	-0.10	1.30	22.20	54.60	22.20	2.20	1.04
<b>Bassin de vie de Bram</b>	46	1.47	-0.26	1.73	24.40	53.90	21.70	2.30	1.86
<b>Communauté de communes</b>	33.6	1.40	-0.18	1.58	24.90	53.70	21.40	2.30	0.88
<b>Fanjeaux</b>	<b>30.8</b>	<b>0.15</b>	<b>-0,95</b>	<b>1.11</b>	<b>20.50</b>	<b>52.50</b>	<b>27.00</b>	<b>2.30</b>	<b>0.59</b>

La densité est exprimée en nombre d'habitant par km<sup>2</sup>  
 L'ensemble des autres données est exprimé en pourcentage  
 La variation annuelle est exprimée sur la période 1999/2012  
 Les autres données sont exprimées pour l'année 2012

Carte 3 : Taux d'évolution annuel moyen et population municipale ; SCOT 2012



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 Fanjeaux fait partie.

Graphique 1 : Évolution de la population communale ; INSEE 2012

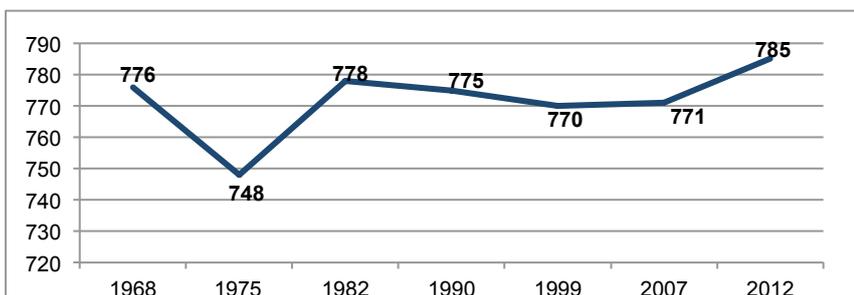


Tableau 3 : Évolution de la population, pôles SCOT proches ; INSEE 2012

	Population en 1999	Population en 2012	Evolution 1999/2012	Taux annuel 1999/2012
Bram	2969	3401	432	1.05
Castelnaudary	10851	11748	897	0.61
<b>Fanjeaux</b>	<b>770</b>	<b>785</b>	<b>15</b>	<b>0.14</b>
Pexiora	814	1289	475	3.60
Villasavary	874	1267	393	2.90
Villepinte	1024	1249	225	1.54

# LA DEMOGRAPHIE

Concernant les dynamiques démographiques, le SCOT prévoit sur son territoire une augmentation de 47 000 habitants supplémentaires entre 2006 et 2030. La population du périmètre s'élèverait alors à 135 000 habitants.

## 1. Des dynamiques démographiques lentes

La situation géographique de Fanjeaux est de prime-abord relativement avantageuse. Bien qu'en retrait de l'autoroute, axe de communication structurant du territoire, la commune est proche des principaux pôles du bassin de vie Ouest Audois, soit à moins de 10 minutes de Bram et à 20 minutes de Castelnaudary en voiture. L'ensemble des commodités est donc facilement accessible.

### 1.1 Des effectifs quasiment stagnants

La courbe de la population de Fanjeaux a connu une évolution en dents de scie depuis 1968. Observant une diminution des effectifs sur certains intervalles temporels (avec notamment une forte décroissance entre 1968 et 1975) et une augmentation sur d'autres (entre 1975 et 1982), la population n'a finalement gagné que 9 habitants depuis 1968. Au regard de l'évolution des communes voisines, plus proches de l'autoroute et des autres axes structurants du territoire, tels que la RD 33 reliant Castelnaudary à Bram ou encore la RD 6113, il s'agit d'une très faible augmentation sur l'ensemble de la période, témoignant d'une stagnation évidente, et du caractère plus rural de Fanjeaux. En effet, les communes de Pexiora, Villasavary et Villepinte, dont les effectifs étaient comparables avec ceux de Fanjeaux en 1999, ont toutes connu une augmentation importante de leurs populations respectives, illustrée par des taux de variation annuelle oscillant entre 1,54 et 3,60 sur la période 1999-2012, là où celui de Fanjeaux s'élève seulement à 0,14 sur la même période.

Ainsi, le relatif éloignement des axes reliant les pôles économiques structurants semble être l'un des facteurs nuisant à l'attractivité du territoire, quand d'autres communes proposent des critères de proximité plus avantageux.

### 1.2 Un solde migratoire qui compense un solde naturel peu élevé

Si la variation annuelle de la population entre 1999 et 2012 est quasiment nulle, il convient cependant de mettre un accent sur le solde migratoire positif dont bénéficie le territoire. Ce dernier demeure toutefois inférieur à celui de Bram (1,11 pour 1,63 sur la même période), ne faisant pas de Fanjeaux le berceau

d'accueil préférentiel des populations migrantes, mais bien une alternative. Il convient tout de même de relever que la variation annuelle entre 2007 et 2012 a doublé par rapport aux statistiques relevées entre 1999 et 2007, mettant ainsi en lumière l'attrait nouveau que peut représenter la commune.

Le solde naturel largement négatif que connaît la commune vient contrebalancer ce potentiel attractif en termes d'augmentation de la population. A hauteur de -0,95, il est le témoin d'un important vieillissement de la population locale, bien inférieur aux moyennes départementale et nationale.

## 2. Une population vieillissante et un desserrement des ménages

La part de population de la commune correspondant à la tranche d'âge des moins de 20 ans est inférieure à celles de la communauté de communes et du bassin de vie, et bien que plus nuancée, cette observation est également valable pour la tranche d'âge des 20-64 ans. Il en résulte un pourcentage élevé des plus de 65 ans, à hauteur de 27%, quand les moyennes du bassin de vie et de la communauté de communes sont respectivement de 21,7% et 21,4%. Cette statistique peut toutefois s'apparenter à l'existence d'équipements alloués à l'hébergement de personnes âgées. Le solde naturel sur la période 1999-2012, fait donc état du fort vieillissement d'une population qui peine à se renouveler, et les derniers chiffres de 2014 confirment ces tendances (9 naissances et 19 décès domiciliés).

Ainsi, les catégories d'âge supérieures à 45 ans ont augmenté entre 1999 et 2012, en particulier chez les plus de 75 ans qui ont connu une augmentation de leurs effectifs de l'ordre de 62%. De surcroît la catégorie d'âge des 30-44 ans a, elle, largement diminué sur la même période : les jeunes ménages, avec enfants ou prêts à fonder une famille, se font ainsi de moins en moins nombreux sur la commune, comme le démontre également la diminution des effectifs au sein de la tranche d'âge 0-14 ans.

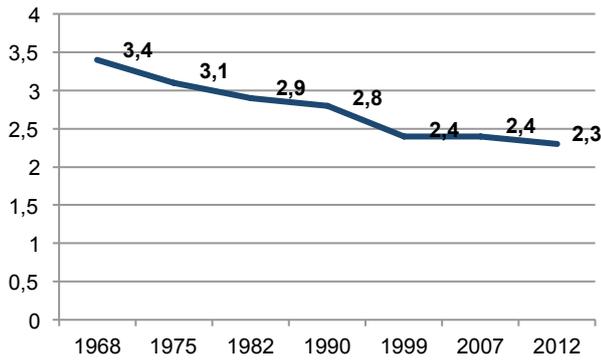
De telles tendances, par extension, induisent un desserrement important des ménages<sup>a</sup>. Suivant une tendance au niveau national, cette diminution est la conséquence d'une évolution des modes de vie<sup>b</sup>, mais aussi d'un allongement global de la longévité.

<sup>a</sup> Cf. graphique 2.

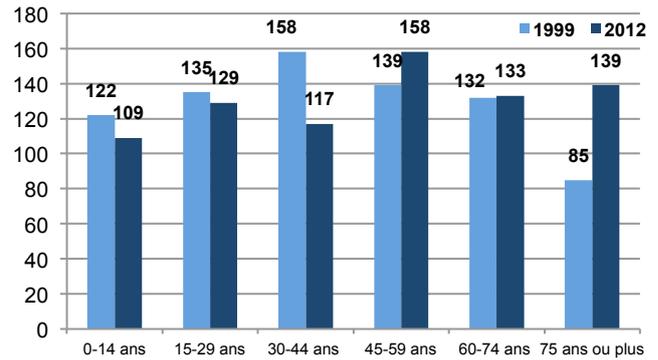
<sup>b</sup> Jeunes quittant le foyer pour leurs études, séparations conjugales dues aux divorces ou aux mobilités professionnelles...

# TABLEAU DE BORD

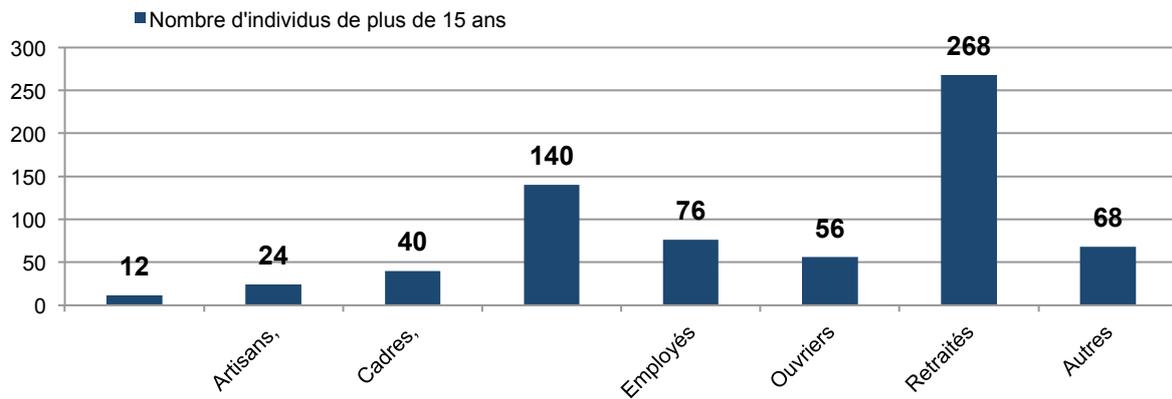
Graphique 2 : Évolution de la taille des ménages ; INSEE 2012



Graphique 3 : Évolution de la population par tranches d'âge ; INSEE 2012

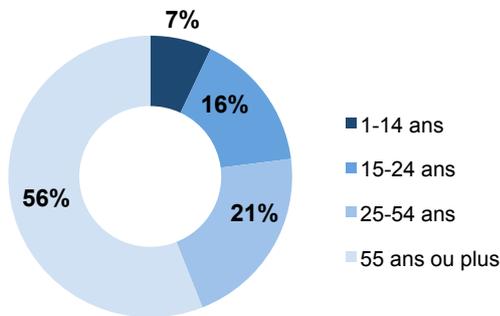


Graphique 4 : Catégories socio-professionnelles de la population âgée de plus de 15 ans ; INSEE 2012

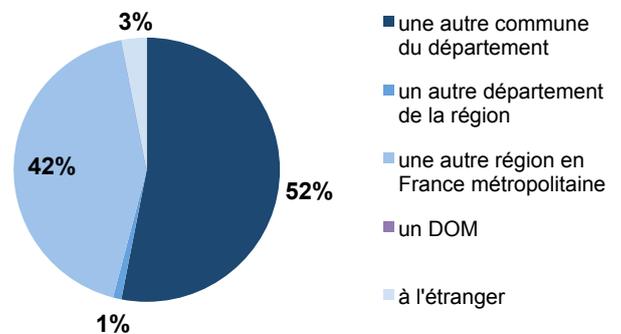


18

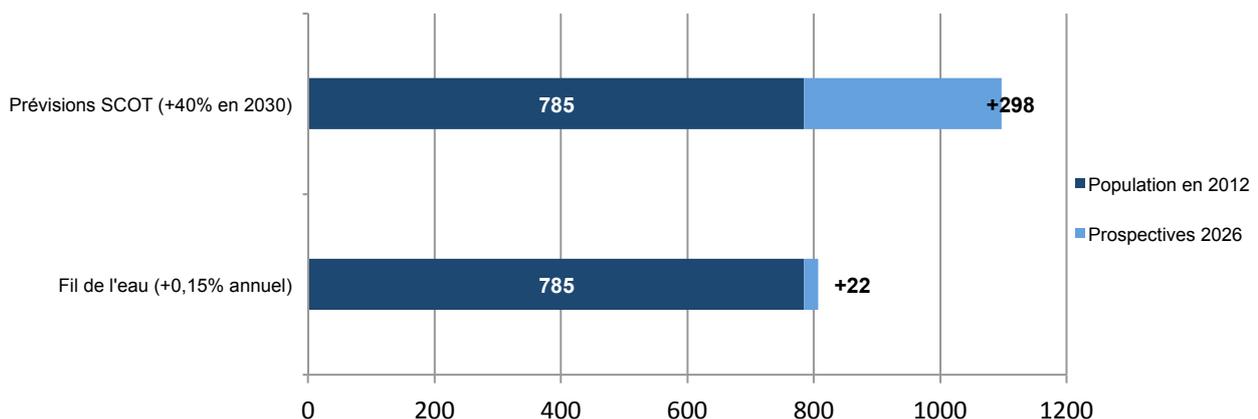
Graphique 5 : Tranches d'âge des populations ne résidant pas sur la commune l'année précédente ; INSEE 2012



Graphique 6 : Populations ne résidant pas sur la commune l'année précédente ; INSEE 2012



Graphique 7 : Prospectives 2026 ; UrbaDoc 2016



De fait, la stabilisation de la taille des ménages à 2,3 à l'échelle nationale se retrouve localement, sur la commune de Fanjeaux comme sur l'ensemble du bassin de vie et la communauté de communes.

### **3. Profil des nouvelles populations du territoire**

Au regard de cette faible augmentation des effectifs sur la période 1999-2012 et du nombre important que représente la population habitant dans une autre commune l'année précédente (91 individus en 2012), il apparaît que Fanjeaux est une commune à fort taux de rotation. Il semble donc pertinent d'analyser ces nouvelles populations afin d'en identifier les différentes caractéristiques.

#### **3.1 Des nouveaux habitants provenant de communes proches**

Une première observation concerne les nouveaux habitants provenant d'une autre commune de l'Aude, des ménages cherchant à s'installer à proximité de leur ancien lieu de résidence, soit au total 52% des populations ne résidant pas sur la commune l'année précédente. Toutefois, 42% des nouveaux habitants proviennent d'une autre région, correspondant souvent à des flux migratoires liés à l'emploi, du fait de l'attractivité des pôles d'emploi les plus proches, ou encore de l'aire urbaine toulousaine et de Carcassonne. Ces flux peuvent également correspondre aux migrations issues de l'ex région Midi-Pyrénées, relativement proche.

#### **3.2 Des populations constituées essentiellement de personnes âgées**

Ces populations issues de l'apport migratoire comprennent 58% d'individus de plus de 55 ans. Ces flux sont donc majoritairement constitués d'actifs en fin de carrière et de retraités, ce qui participe au vieillissement de la population et explique un indicateur de jeunesse peu élevé, ces mêmes populations n'étant plus en âge d'avoir des enfants. La part de moins de 25 ans est, quant à elle, beaucoup moins représentée, mais les 16% de 15-24 ans permettent dans une certaine mesure d'anticiper un renouvellement de la population.

### **4. Une majorité de retraités et de professions intermédiaires**

En concomitance avec les observations établies jusqu'alors, on remarque que le nombre de retraités représente plus de 39% de la population de plus de 15 ans. Ensuite, ce sont les professions intermédiaires<sup>a</sup> qui sont

les plus représentées. Les employés, ouvriers et « autres<sup>b</sup> », sont moyennement représentés (entre 8 et 11%). Les « agriculteurs exploitants », les « cadres, professions intellectuelles supérieures » et les « artisans commerçants, chefs d'entreprise » sont assez peu représentés sur la commune.

### **5. Perspectives : quels enjeux ?**

Le SCOT du Pays Lauragais, estime un accueil de 5711 nouveaux habitants sur l'intercommunalité et 15299 habitants sur l'ensemble du bassin de vie Ouest Audois à l'horizon 2030. Les objectifs d'accueil de la population sont répartis par commune en fonction du classement de la commune en tant que polarité ou non. Fanjeaux, au même titre que Pexiora, Villasavary, Villeneuve-les-Montréal et Villepinte est un pôle de proximité secondaire. En ce sens, les objectifs d'accueil à prendre en compte dans le projet communal sont bien supérieurs au scénario selon le fil de l'eau, puisque la commune a eu un développement démographique faible depuis 1999. Il est cependant intéressant que la commune se développe puisqu'elle dispose d'un niveau d'équipements intéressant. L'objectif démographique de Fanjeaux est d'atteindre les 1100 habitants à l'horizon 2030, soit l'accueil de 315 habitants supplémentaires. Le PLU, en tant que document de rang inférieur au SCOT doit être compatible avec celui-ci. L'objectif poursuivi par le PLU est donc d'accompagner l'accueil de population pour atteindre une population de 1100 habitants à l'horizon 2030.

<sup>a</sup> « Deux tiers des membres du groupe occupe (...) une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés. Les autres sont intermédiaires dans un sens plus figuré. Ils travaillent dans l'enseignement, la santé et le travail

social ; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales. » INSEE, 2003.

<sup>b</sup> Correspondant majoritairement aux étudiants.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 4 : Chiffres clés sur le logement et les occupants ; INSEE 1999-2012 ; UrbaDoc 2016

	Evolution du nombre de résidences principales	Pourcentage de résidences secondaires	Pourcentage de logements vacants	Pourcentage de propriétaires	Pourcentage de logements individuels	Pourcentage de T1 et T2	Part des ménages fiscaux imposables	Médiane du revenu disponible par ménage fiscal (en €)
France métropolitaine	+15.7%	9,5	7,5	57.8	55,9	18,2	54.0	19 786
Aude	+24.7%	25.8	8.3	63.2	71.8	11.5	52.9	17 231
Castelnaudary	+15%	1.8	9.5	45.9	61.5	17.7	51.2	17 003
Bram	+7.6%	2.1	11.9	65.8	86.5	3.8	54.0	17 671
Bassin de vie de Bram	+26.6%	13.3	9.5	53.1	91.7	3.7	nc	nc
Communauté de communes	+26.0%	10.7	10.8	69.0	91.3	4.6	52.8	17 407
<b>Fanjeaux</b>	<b>+5,6%</b>	<b>18</b>	<b>8.4</b>	<b>69.5</b>	<b>89.6</b>	<b>5,6</b>	<b>nc</b>	<b>16 361</b>

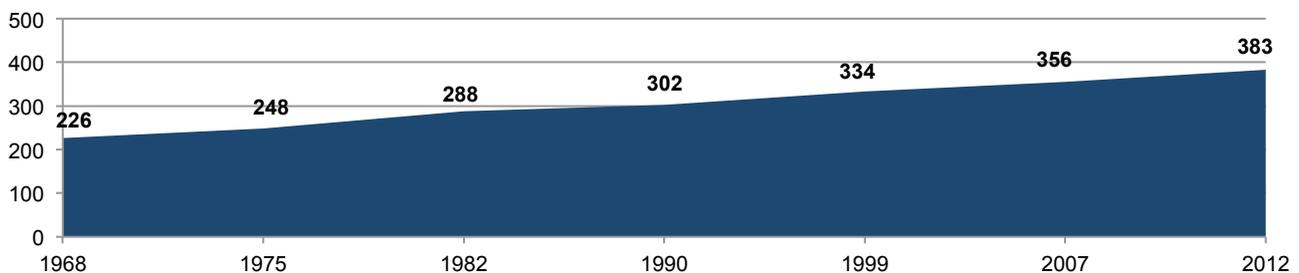
Les évolutions sont exprimées en % pour la période 1999-2012

Les pourcentages sont exprimés pour l'année 2012

Les parts de T1 et T2 sont uniquement exprimés pour les résidences principales

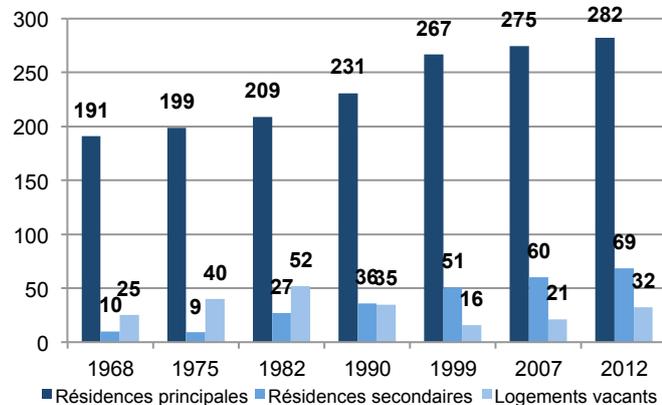
Unité de consommation : système de pondération en fonction du nombre d'enfants et d'adultes du ménage permettant de comparer les niveaux de vie des ménages.

Graphique 8 : Évolution du parc de logements ; INSEE ; 2012

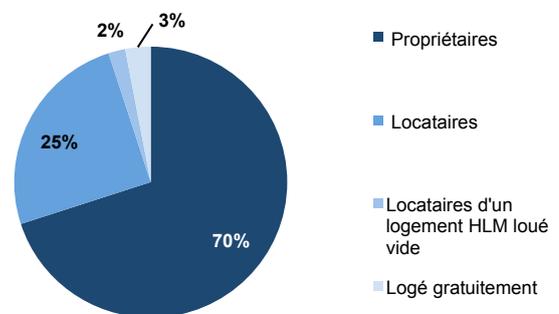


20

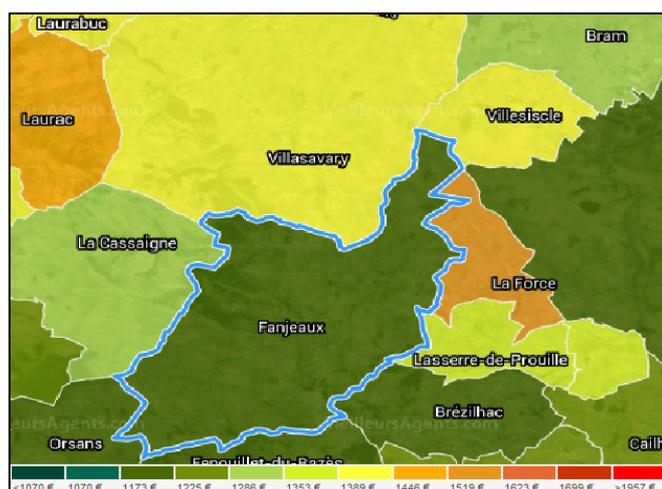
Graphique 9 : Évolution du parc de logements ; INSEE 2012



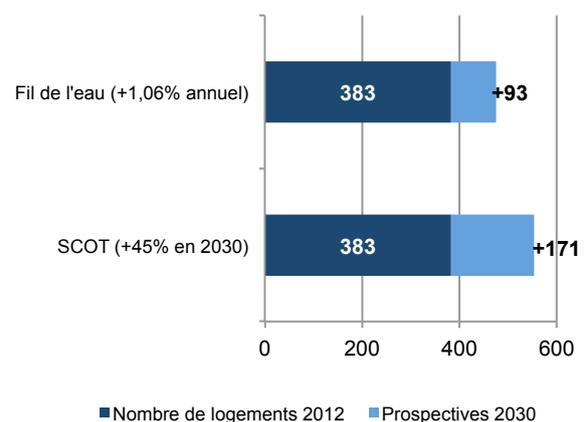
Graphique 10 : Part des résidences principales selon le statut d'occupation ; INSEE 2012



Carte 4 : Prix de l'immobilier à Fanjeaux ; Le Particulier 2016



Graphique 11 : Prospectives 2026 ; UrbaDoc 2016



# EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

## 1. Un parc de logements en constante augmentation.

Depuis 1968, le nombre de logements n'a cessé de croître à Fanjeaux, de manière relativement uniforme. On remarque alors que cette courbe ne suit pas nécessairement l'évolution de la population, cette dernière ayant connu des périodes de décroissance. Entre 1968 et 2012, 91 logements ont été produits pour une augmentation de la population de 15 individus. Cette analyse peut être corrélée avec l'important desserrement des ménages qu'a connu la commune, et ce plus particulièrement lorsque l'on remarque que le nombre de logements vacants n'a pas évolué de manière significative.

Cette première courbe se superpose également avec l'évolution du nombre de résidences principales, à savoir une augmentation lente mais constante, et toutefois bien moindre que les tendances propres à l'ensemble du département, au bassin de vie et à la communauté de communes.

## 2. Caractéristiques du logement

Le taux de résidences principales sur la commune s'élève à 73,6%, soit un chiffre supérieur à l'ensemble du département mais inférieur au bassin de vie et à la communauté de communes. En considérant ces deux dernières échelles, le taux de résidences secondaires est également plus élevé, en plus d'être en augmentation constante depuis 1968. Ainsi, quasiment 1 logement sur 5 est occupé de façon intermittente, et une telle division du parc de logement est corrélée avec le potentiel touristique et le caractère rural de la commune. En outre, le taux de logements vacants ne semble pas anormalement élevé en le comparant avec les moyennes nationale, départementale, du bassin de vie et de la communauté de communes. Il demeure cependant fluctuant sur la période 1968-2012, ce qui apparaît comme normal au regard du vieillissement de la population et du taux de rotation<sup>a</sup>, que connaît le territoire.

## 3. Les moteurs de développement

La typologie de l'habitat de Fanjeaux est spécifique des communes rurales, puisqu'il s'agit en grande majorité de logements individuels (89,6%). En effet, seulement quelques de logements collectifs sont présents au sein de ce type de bourg, y compris dans un centre ancien plus dense. Au regard du taux de

rotation et du vieillissement, l'évolution du nombre de résidences principales est plus lente que sur l'ensemble du département. Le pourcentage de propriétaires est en revanche plus élevé que sur le bassin de vie. Ainsi, l'augmentation continue du nombre de logements, le plus souvent des maisons individuelles, mise en parallèle avec les prix de l'immobilier pratiqués, moins élevés que lorsque l'on se rapproche de l'autoroute A61<sup>b</sup>, permettent de dégager une dynamique fondée sur l'accès à la propriété sur le territoire.

La part très importante de maisons de plus de 4 pièces (84,3% des résidences principales) est très représentative d'un parc de logements qui s'adresse à la fois à une tranche d'âge avancée, en fin de carrière ou à la retraite, et à des ménages plus jeunes cherchant à devenir propriétaires à moindre coût, tous cherchant à disposer d'un cadre de vie paisible.

## 4. Les logements sociaux

La commune comptait, jusqu'en 2012, 8 logements sociaux. Depuis, Fanjeaux a vu la mise en œuvre de l'opération de 50 logements, comprenant de l'habitat social, sur la zone 1AUa du PLU applicable, sur le secteur de la Pomme-Rose. Si 25 d'entre eux sont aujourd'hui construits, sont encore envisagés 25 nouveaux logements dans la continuité de ce projet urbain, sur la zone 2AU, en accord avec les objectifs de mixité sociale préconisés par le SCOT. Habitat Audois est le bailleur social, et la commune gère également 8 autres logements sociaux dans le centre ancien.

## 5. Bilan et perspectives

En accord avec le SCOT, il conviendra de veiller au développement du logement social et collectif, afin d'assurer à la commune diversité et mixité sociale. Le projet engagé du secteur de la Pomme-Rose tend à remplir ces objectifs. Le SCOT établit également des objectifs quantitatifs de création de logements. A l'horizon 2030, le PLU doit permettre la réalisation de 140 logements supplémentaires. Cet objectif de création de logements est conséquent, surtout comparé à la prospective au fil de l'eau qui demanderait 57 nouveaux logements. Cette prospective au fil de l'eau est calculée selon le besoin en logements pour les nouveaux arrivants, aucun logement vacant supplémentaire et un taux de résidences secondaire qui reste identique.

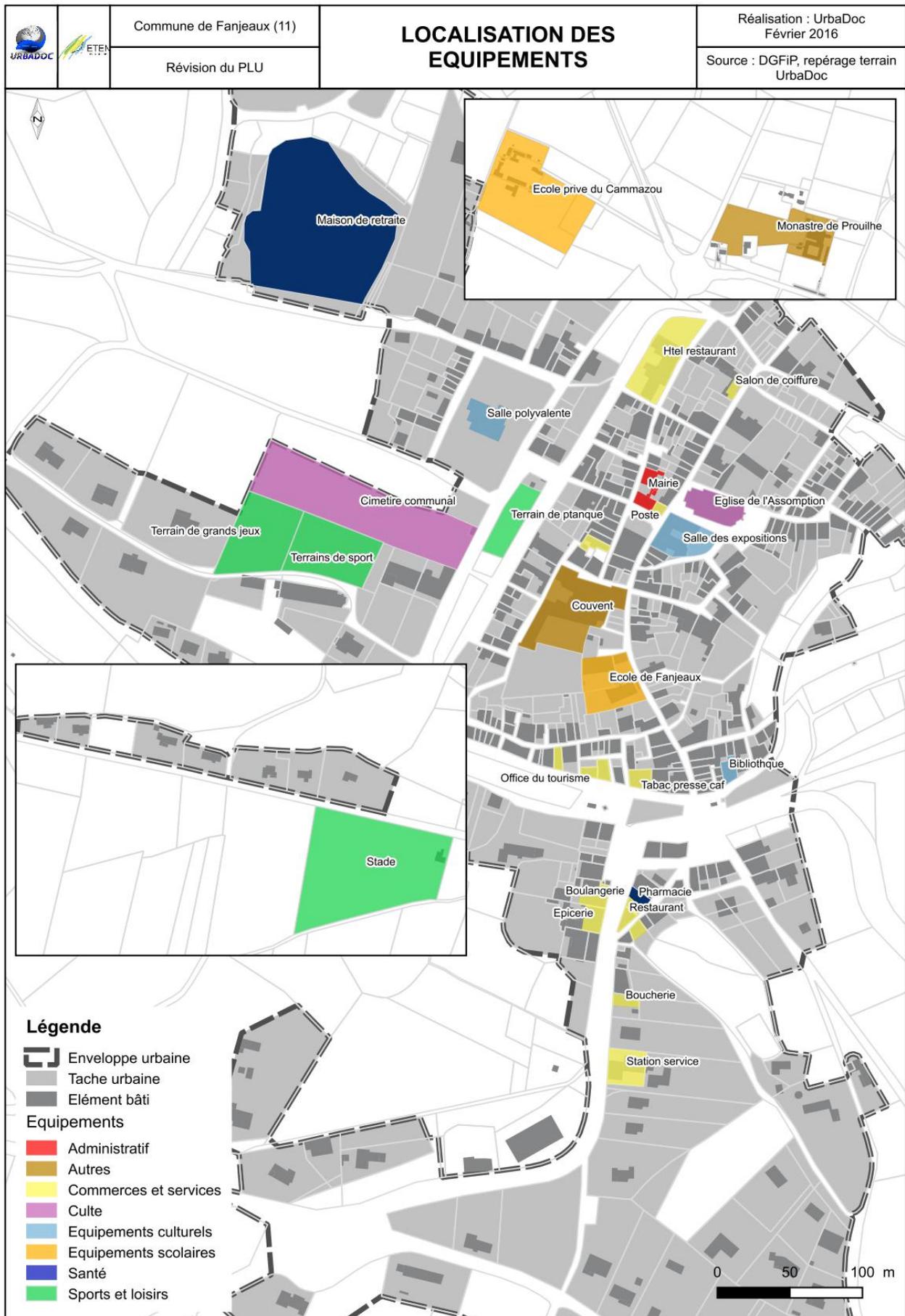
<sup>a</sup> Ce même taux de rotation est en partie tributaire d'un parc locatif non négligeable (26%).

<sup>b</sup> Cf. carte 5. Le prix moyen du m<sup>2</sup> s'élève à 1192€, le prix bas étant de 674€/m<sup>2</sup> et le prix haut de 1590€/m<sup>2</sup>.

# TABLEAU DE BORD

**Le droit de préemption** défini à l'article L213-1 du code de l'urbanisme est une procédure permettant à une personne publique (d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

Carte 5 : Équipements et services ; UrbaDoc 2016



# EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX

## 1. L'équipement public structurant

### 1.1 Les bâtiments techniques

La Mairie est située au cœur du village ancien, pourrait nécessiter de nouveaux aménagements, notamment dans le cadre d'une mise aux normes pour les personnes à mobilité réduite. Elle est accessible en voiture et dispose d'une capacité de stationnement suffisante, sur la Place des Halles et autour de l'église.

### 1.2 Les bâtiments culturels<sup>5</sup>

Le territoire communal possède une offre culturelle importante :

- Une bibliothèque, proche de la Place du Treil ;
- La salle polyvalente Gaston Panouillé, de 340m<sup>2</sup> sur la Place du Marché, tenant lieu de salle des fêtes ;
- La Maison Gramont, Place des Halles, possédant plusieurs salles destinées aux expositions.

### 1.3 Le cimetière

Le cimetière communal est situé à l'extérieur du centre historique, en vis-à-vis des anciens fossés du bourg. Sa capacité apparaît aujourd'hui comme insuffisante, peu de caveaux étant encore libres. Il conviendra d'en prévoir une extension, de préférence sur la parcelle agricole attenante.

### 1.4 L'église

L'église de l'Assomption, localisée en plein cœur historique de Fanjeaux, fait l'objet depuis le 19 Mars 1921 d'un classement au titre des monuments historiques. Son clocher est, lui classé depuis 1908.

Érigée au XIII<sup>ème</sup> Siècle, elle est typique du gothique languedocien, composée d'une nef à 4 travées et de six chapelles latérales. Dominant le village, elle est visible depuis les principaux axes qui structurent le territoire communal.

### 1.5 Les équipements ludiques et sportifs

La commune possède plusieurs équipements liés aux loisirs :

- Un stade localisé sur la RD 102 aux abords de l'extension pavillonnaire linéaire en zone UC.
- Des terrains de sport et de grands jeux qui jouxtent le cimetière, et un terrain de pétanque situé sur les anciens fossés du bourg.
- La salle Gaston Panouillé équipée pour accueillir des activités sportives (sol synthétique, vestiaires).

## 1.6 Inscription territoriale et perspectives

Fanjeaux dispose d'un niveau d'équipement caractéristique d'une commune rurale. La plupart des équipements de la gamme de proximité est disponible dans le centre-bourg (commerces, services, santé, sports et loisirs, restauration), La commune dispose également de quelques équipements de gamme intermédiaire, notamment une maison de retraite<sup>1</sup>, ou encore des équipements à vocation touristique (hôtel).

Pour la quasi-totalité des équipements de gamme intermédiaire et les équipements de gamme supérieure, les habitants de la commune sont contraints à se déplacer sur Bram, disposant de la gamme d'équipements d'un pôle d'équilibre, et sur Castelnaudary où la quasi-totalité des équipements est représentée, respectivement à 10 et 20 minutes en voiture. De fait la commune ne souffre pas d'un manque et dispose de l'autonomie nécessaire à une commune rurale. Si le développement futur de la commune s'effectuera en partie sous forme résidentielle, les équipements existants permettent également d'envisager un développement économique, notamment selon une composante touristique. Les bâtiments classés nécessiteront une concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

## 2. Le scolaire et périscolaire

### 2.1 L'offre pour le territoire

L'accueil des enfants se fait dans l'école de Fanjeaux, école maternelle et primaire, située au cœur du centre-bourg. Pour l'année 2015-2016, les effectifs comprennent 81 enfants, pour une capacité d'accueil d'environ 100 élèves, soit 4 classes au total. Cette école possède également une cour aménagée, et la restauration s'effectue dans les locaux de la maison de retraite, dans une optique de mutualisation.

Sur le territoire communal se trouve également un autre établissement privé d'enseignement primaire et secondaire. Il s'agit de l'école St-Dominique du Cammazou, établissement religieux pour filles, à proximité du Monastère de Prouilhe sur la RD 623.

<sup>1</sup> Ce qui explique le faible indice de jeunesse et l'arrivée sur la commune de personnes âgées en majorité.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 5 : Offre en équipements et services Fanjeaux et Bram, selon la classification du RPE ; BPE 2014

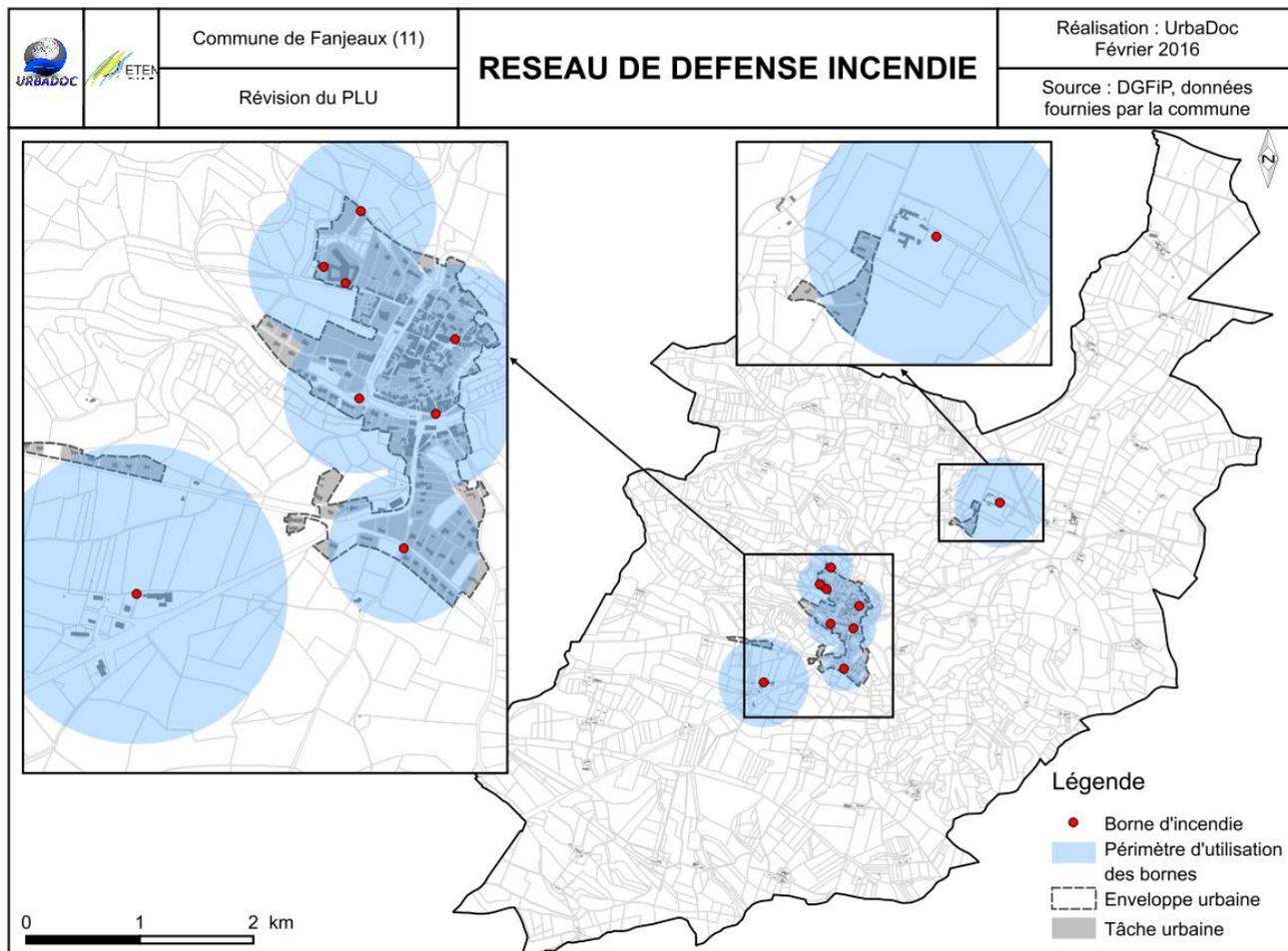
Fanjeaux				Bram				
Boucherie charcuterie	Menuisier, charpentier, serrurier	Ambulance	Lycée d'enseignement général et/ou technologique	Agence immobilière	Masseur kinésithérapeute	Ambulance	Magasin d'optique	Adultes handicapés : hébergement
Boulangerie	Restaurant	Magasin d'équipements du foyer		Banque, Caisse d'Epargne	Médecin omnipraticien	Athlétisme	Orthophoniste	Enfants handicapés : hébergement
Boulodrome	Pharmacie	Personnes âgées : hébergement		Boucherie charcuterie	Menuisier, charpentier, serrurier	Collège	Pédicure-podologue	Etablissement santé moyen séjour
Bureau de poste	Plateaux et terrains de jeux extérieurs	Information Touristique		Boulodrome	Réparation auto et de matériel agricole	Contrôle technique automobile	Personnes âgées : hébergement	Poissonnerie
Ecole élémentaire avec classe pré-élémentaire	Plâtrier peintre	Hôtel restaurant		Boulangerie	Restaurant	DDFiP	Personnes âgées : soins à domicile	Travail protégé
Electricien	Plombier, couvreur, chauffagiste			Bureau de poste	Pharmacie	Droguerie quincaillerie bricolage	Pompes funèbres	
Epicerie	Salles non spécialisées			Chirurgien-dentiste	Plateaux et terrains de jeux extérieurs	Ecole de conduite	Sage-femme	
Coiffure	Soins de beauté			Coiffure	Plâtrier peintre	Gare	Salles de combat	
Infirmier	Terrains de grands jeux			Ecole élémentaire	Plombier, couvreur, chauffagiste	Gendarmerie	Station-service	
Maçon	Tennis			Ecole maternelle	Salles multisports (gymnase)	Hôtel homologué	Supermarché	
Médecin omnipraticien				Electricien	Salles non spécialisées	Magasin d'électroménager et de mat. audio-vidéo	Vétérinaire	
				Entreprise générale du bâtiment	Salles spécialisées	Magasin de vêtements		
				Epicerie	Soins de beauté			
				Fleuriste	Taxi			
				Infirmier	Tennis			
				Maçon	Terrains de grands jeux			

Gamme de proximité : trajet < 10 min
Gamme intermédiaire : trajet < 20 min
Gamme supérieure : trajet < 30 min

24

Carte 6 : Réseau de défense incendie ; UrbaDoc 2016



Il n'existe cependant aucun centre d'accueil de la petite enfance sur Fanjeaux. L'enseignement secondaire est essentiellement prodigué sur les communes de Bram et de Castelnaudary. Sur le territoire communal, un arrêt de bus est alloué à la desserte de l'école de Fanjeaux, place du Treil, et un autre assure le ramassage scolaire pour les élèves du secondaire, au sud du centre-bourg, aux abords de la RD 119.

## 2.2 Perspectives

Au regard du vieillissement et des flux migratoires sur Fanjeaux, majoritairement constitués d'individus de plus de 55 ans, ainsi que des effectifs actuels par rapport aux capacités de l'école de Fanjeaux, il n'apparaît pas nécessaire, à court terme, de prévoir une extension ou des aménagements pour l'école communale. Cependant, considérant les récents aménagements et projets urbains, notamment sur les zones 2AU, il conviendra de dresser un portrait des nouvelles populations arrivant sur la commune, afin de répondre efficacement à la demande en termes d'enseignement.

## 3. Les réseaux

### 3.1 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 L.1424-3 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<sup>3</sup> par heure pendant 2h, soit 120 m<sup>3</sup>. La distance réglementaire de défense autour du point d'eau est de 200 mètres en zone urbaine et 400 mètres en zone rurale.

La vérification des hydrants, effectuée Novembre 2010 par le SDIS, atteste que le réseau d'eau potable n'assure pas une défense incendie normée à l'ensemble du territoire. En effet, les bornes à incendie situées à l'extérieur du centre-bourg, à savoir route de Mirepoix et à l'école du Cammazou, ne présente pas un débit suffisant. Cette dernière présentait d'ailleurs des défauts lors de la dernière vérification.

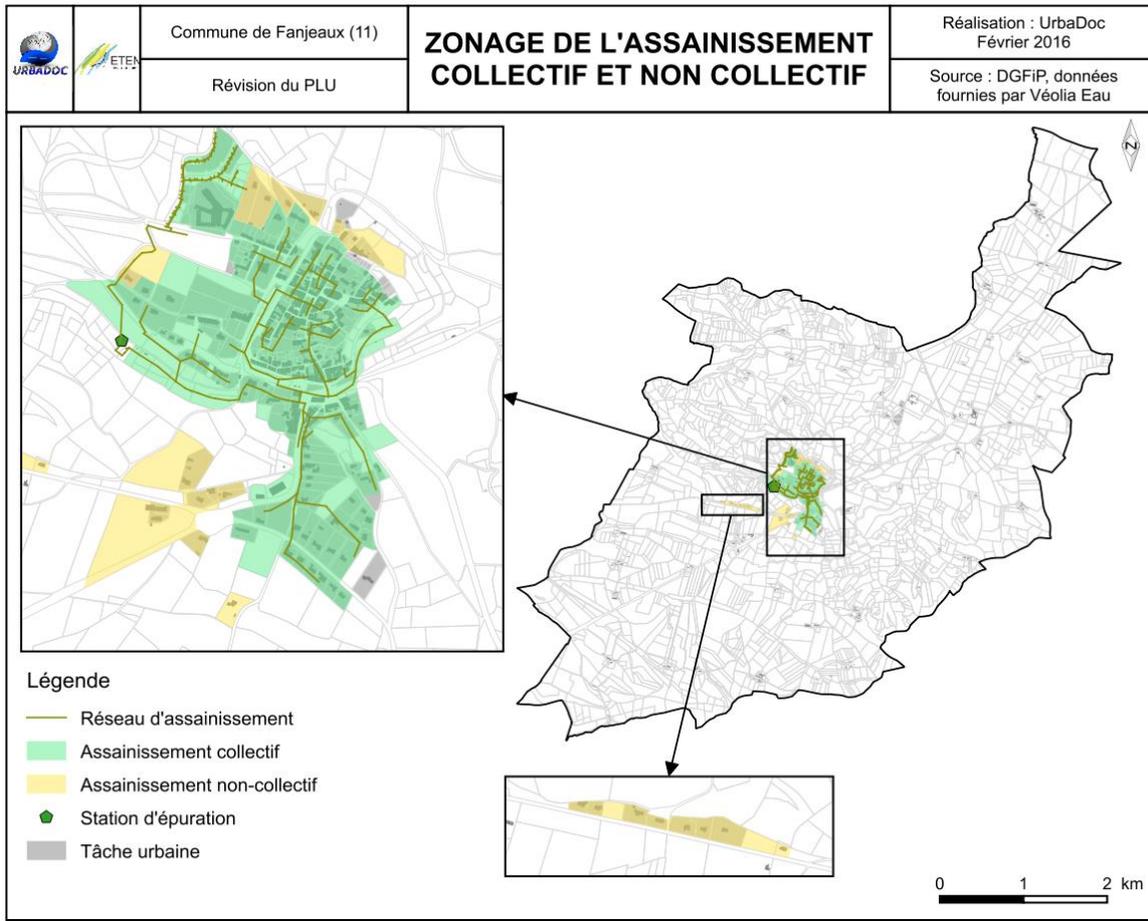
Le décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie apporte de nouvelles modifications à la réglementation. Le décret précise que « les règles d'implantation et de gestion des points d'eau servant à la défense contre l'incendie dans les communes suscitent des difficultés 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 ».

La dernière observation des hydrants s'est faite le 2 Juin 2015. Concernant le centre-bourg, si la majorité de la zone urbanisée est correctement défendue, certaines habitations dans les zones d'habitat pavillonnaire étant situées à plus de 200m de la borne à incendie la plus proche. De plus, les bornes route de la Courtête et du lotissement de la Pomme-Rose n'offrent pas un débit suffisant, et celle du parking de la maison de retraite est impossible à ouvrir. Pour les autres secteurs urbanisés, à savoir l'extension linéaire sur la RD 102, quelques habitations proches de l'école du Cammazou (dont la borne n'a pas été contrôlée dernièrement), ainsi que les nombreux hameaux et fermes localisés de part et d'autre du territoire communal ne sont pas protégés. La carte 7 met en évidence un manque de protection sur ces zones. La grande majorité de ces habitations et sièges d'exploitation interrogent sur la protection de l'existant. En outre, la borne située sur la Z.A. route de Mirepoix ne présente pas un débit suffisant.

Des emplacements réservés à l'installation de systèmes de défense sont à envisager à court terme afin d'assurer une meilleure protection de la population.

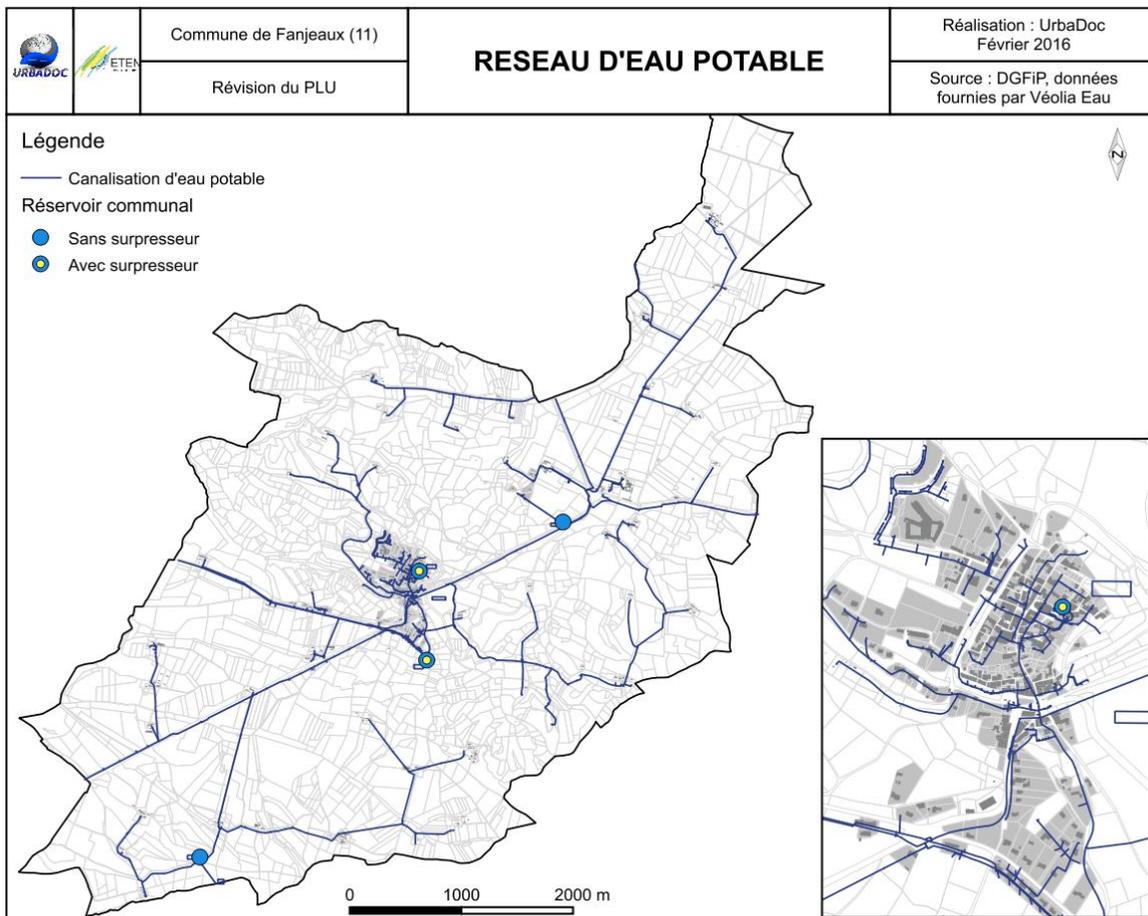
# TABLEAU DE BORD

Carte 7 : Réseau d'assainissement, ETEN Environnement, Janvier 2016



26

Carte 8 : Réseau d'assainissement, ETEN Environnement, Janvier 2016



### 3.2 La distribution de l'eau potable

La distribution de l'eau potable est assurée par la communauté de communes Piège Lauragais Malepère.

La commune ne produit pas d'eau potable sur son territoire. Elle est achetée directement au Syndicat Sud Oriental des Eaux de la Montagne Noire (SSOEMN).

Le SSOEMN assure l'alimentation en eau potable de 92 communes. L'eau vendue à la commune provient des puits de l'Hers, à Moulin Neuf.

En 2014, Veolia a mis en distribution 60 720 m<sup>3</sup> d'eau pour 48 072 m<sup>3</sup> consommé par les 412 abonnés.

Aucune zone urbanisable n'est limitée par les capacités du réseau au vu de son importante étendue. La densité linéaire d'abonnés<sup>a</sup> est de l'ordre de 10,6 abonnés au km.

Fanjeaux bénéficie donc d'un rendement de réseau de 85%, 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 la réhabilitation du réservoir du Roucatel et la création d'un bypass, ainsi que l'instauration d'un plan de renouvellement des canalisations anciennes et des branchements en plomb de la commune. En 2017 des travaux ont été effectués pour réhabiliter le réservoir du Roucatel et un bypass a été créé. Par ailleurs, il est à noter que le bypass au réservoir Seignadou ne permet pas une alimentation en eau suffisante du réseau en cas de coupure d'électricité.

### 3.3 L'assainissement

La compétence assainissement est divisée elle aussi en deux catégories, l'assainissement collectif, et l'assainissement non collectif transféré à la communauté de communes Piège-Lauragais-Malepère.

L'assainissement collectif<sup>b</sup> 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 600 équivalents habitants (EH) épure les eaux de 253 abonnés soit 61% des abonnés que compte la commune. La filière en place est à boues activées. Au fil des ans, le volume entrant et la charge en DBO5 ont augmenté. De plus, celle-ci, aux moments des bilans, était de 275% en 2013, 188% en 2014 et 112% en 2015<sup>c</sup>. Ces données sont à mettre en perspective du fait qu'elles soient ponctuelles et surtout que les

rejets en sortie soient conformes. Malgré tout, cela apporte des indices sur la potentielle saturation de la station.

D'après le dernier bilan annuel (juillet 2015), la station est à 64% de sa capacité hydraulique et 60% de sa capacité épuratoire (paramètre azote total Kjeldahl).

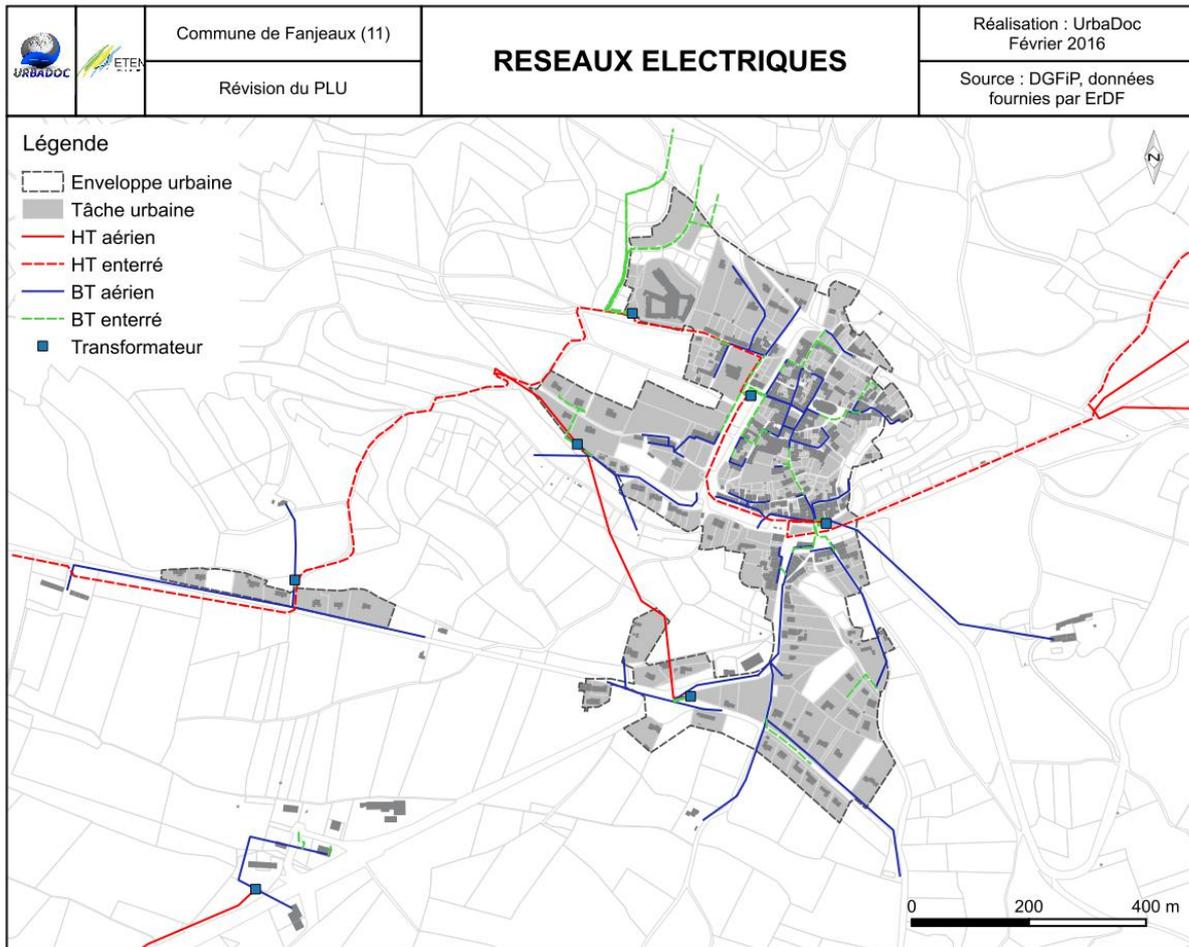
<sup>a</sup> Nombre d'abonnés par km de réseau hors branchement

<sup>b</sup> A ce jour, il n'existe pas de zonage d'assainissement

<sup>c</sup> Donnée ponctuelle sur un bilan 24h de 2015

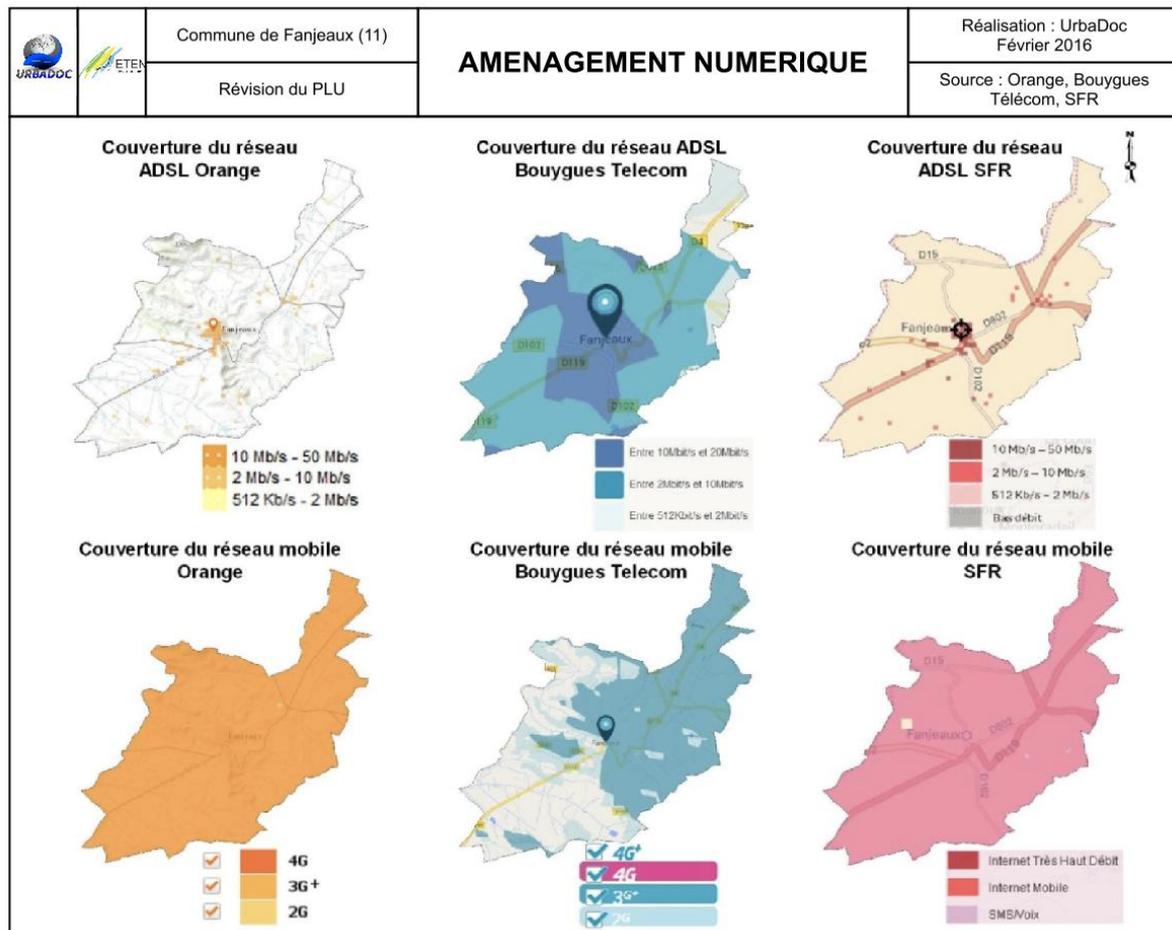
# TABLEAU DE BORD

Carte 9 : Réseau de distribution électrique ; UrbaDoc 2016



28

Carte 10 : Aménagement numérique ; UrbaDoc 2016



### **3.4 La distribution de l'électricité**

Le réseau électrique est géré par le SYADEN, Syndicat Audois d'Energies, créé au 1<sup>er</sup> décembre 2000. Le SYADEN fournit de l'électricité à près de 400 000 habitants.

La totalité des secteurs habités et à vocation d'activité de la commune est desservie par le réseau électrique. Une ligne à haute tension traverse le territoire du Sud-Ouest au Nord-Est, permettant d'alimenter l'ensemble du bourg et les hameaux répartis sur le territoire communal, via des réseaux à basse tension aériens et enterrés.

### **3.5 La collecte et le traitement des déchets**

La collecte des déchets est réalisée par le SMICTOM Ouest Audois. La collecte des ordures ménagères 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. Des points de collecte du verre sont situés à la salle polyvalente, au lotissement de la Gare et à la Déchetterie.

Plusieurs déchetteries sont disponibles sur le territoire, les plus proches se situant à Castelnaudary, Villeneuve la Comptal et Bram.

### **3.6 L'aménagement numérique**

L'aménagement numérique est une condition essentielle tant pour accueillir de nouveaux habitants sur le territoire que pour favoriser une économie touristique. Ce réseau est également important pour les entreprises de tous types dont le développement est conditionné par la couverture numérique. Pour exemple, de plus en plus d'exploitations agricoles utilisent également ces technologies.

La majorité du territoire communale bénéficie d'une desserte en réseau mobile efficace, dans la mesure où les réseaux 3G+ de Orange et SFR couvrent l'ensemble du territoire, quand celui de Bouygues Télécom présente un manque au Sud et à L'Ouest de la commune.

En outre, le centre-bourg est bien desservi par l'ADSL malgré l'absence de fibre. Les principales zones urbanisées et hameaux sont également reliés, mais il en reste qui ne sont pas encore reliés, notamment aux abords de la RD 15 et au Sud du carrefour de Prouilhe en ce qui concerne les couvertures numériques de SFR et Orange, alors que Bouygues permet un raccordement pour la quasi-totalité du territoire communal.

## **4. Dimensionner le projet au regard des atouts du territoire**

Dans le cadre du développement de la commune, la population active et les jeunes familles souhaitant acquérir une propriété sur le territoire seront attentifs à la présence d'équipements de proximité. La commune propose déjà une gamme d'équipements de proximité satisfaisante qu'il conviendra de développer parallèlement à l'arrivée de nouveaux habitants. Un intérêt particulier devra être porté sur le renforcement des réseaux de transports en commun, du fait du retrait de la commune par rapport au principal axe structurant du territoire du SCOT.

L'analyse des réseaux suppose également une réflexion quant au développement des équipements qui s'avèrera une nécessité à terme : si le système d'assainissement collectif est un atout pour l'urbanisation aux abords du centre-bourg, il conviendra de renforcer le réseau de défense incendie et la couverture réseau des différents opérateurs. L'absence de mesures prises dans ces domaines pourra s'avérer un frein au développement de la commune.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 6 : Chiffres clés sur l'emploi et évolution entre 1999 et 2012 ; INSEE 1999-2012 ; UrbaDoc 2016

	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
<b>France métropolitaine</b>	22774306	25771470	1.0	26432466	29655975	3223509	0.9	98,5	0.87
<b>Aude</b>	102273	124531	1.5	126771	153407	26636	1.5	96.8	0.81
<b>Castelnaudary</b>	6523	7187	0.7	4824	4913	89	0.1	178.6	1.46
<b>Bram</b>	1058	1502	2.7	1124	1341	217	1.4	133.3	1.12
<b>Bassin de vie</b>	3963	4739	1.4	6123	7928	1805	2.0	nc	0.60
<b>Communauté de communes</b>	3332	3970	1.4	5172	6763	1591	2.1	67.8	0.59
<b>Fanjeaux</b>	<b>266</b>	<b>271</b>	<b>0.1</b>	<b>321</b>	<b>338</b>	<b>17</b>	<b>0.40</b>	<b>87.5</b>	<b>0.80</b>

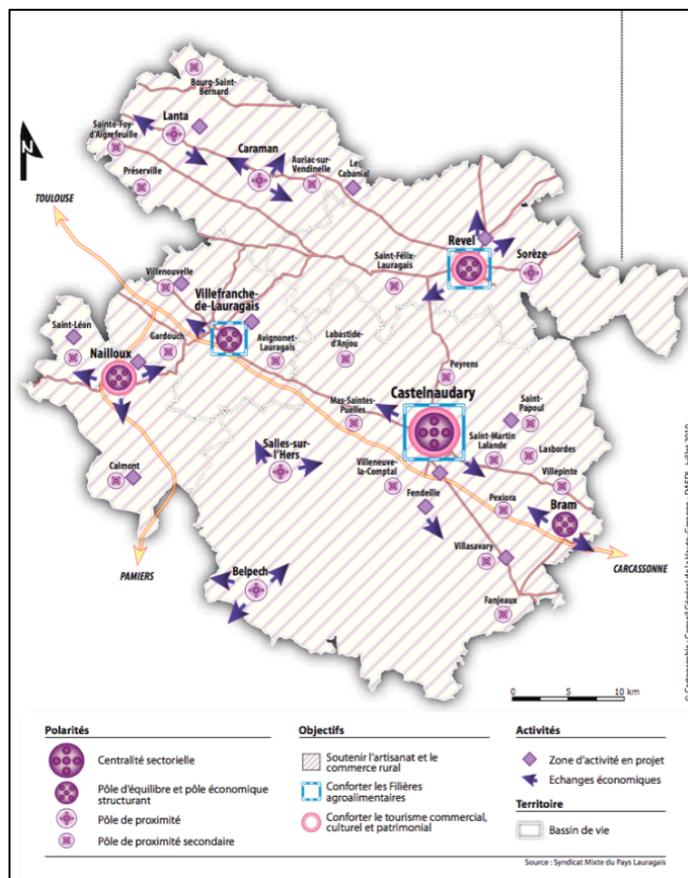
L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

Tableau 7 : Chiffres clés sur les établissements en 2013 ; INSEE 2013 ; UrbaDoc 2016

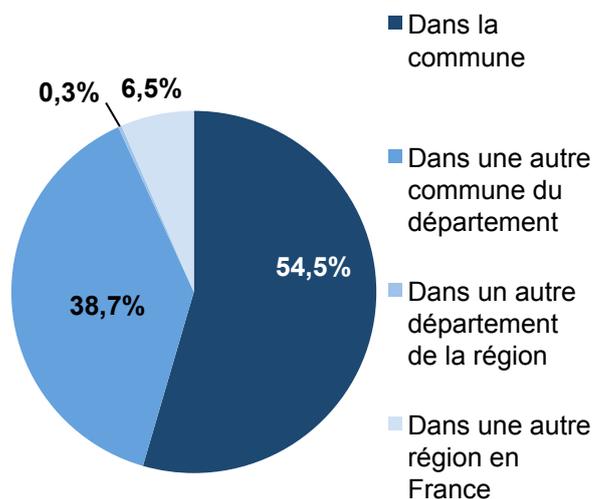
	Etablissements actifs au 31/12/2013	Part de l'agriculture	Part de l'industrie	Part de la construction	Part du commerce, des transports et des services	Dont commerces	Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale	Part des établissements de 1 à 9 salariés	Part des établissements de 10 salariés ou plus
<b>France métropolitaine</b>	6087638	6.5	5.2	10.2	64.5	16.1	13.6	24.4	6
<b>Aude</b>	40159	13.3	5.3	11.5	56.6	16.8	13.3	23.1	4.5
<b>Bassin de vie</b>	1775	21.6	7.2	11.7	47.3	14	12.3	22.1	3.8
<b>Communauté de communes</b>	1561	24.9	7.6	11.4	43.6	12.4	12.5	21.5	3.7
<b>Fanjeaux</b>	<b>108</b>	<b>23.1</b>	<b>7.4</b>	<b>9.3</b>	<b>48.1</b>	<b>13.8</b>	<b>12</b>	<b>19.4</b>	<b>1.9</b>

30

Carte 11 : Orientation du PADD sur le plan économique ; PADD SCOT du Pays Lauragais 2012



Graphique 12 : Lieu de travail des actifs de plus de 15 ans résidant sur la commune en 2012 ; INSEE, 2012



# ECONOMIE

## 1. Situation Générale<sup>a</sup>

### 1.1 Une faible augmentation du nombre d'emplois

Sur la période 1999-2012, le nombre d'emplois a connu un taux de variation relativement faible comparé aux tendances qu'affichent le département, le bassin de vie et la communauté de communes.

### 1.2 Quelques actifs attirés sur le territoire communal

Concomitamment à l'évolution du nombre d'emplois proposés sur le territoire communal, le nombre d'actifs a connu une augmentation relativement faible au cours de la période 1999-2012, en particulier lorsque l'on se rapporte aux autres échelles. Seule la ville de Castelnaudary connaît un taux de variation du nombre d'actifs plus faible, ce qui peut s'expliquer par les tendances de ces populations à s'installer dans les communes périphériques proches, proposant un cadre de vie rural, dont le prix de l'immobilier est moindre, tout en demeurant proche de leur lieu de travail.

Cette évolution du nombre d'actifs à Fanjeaux est directement liée à sa faible croissance démographique et à un attrait moindre pour les nouvelles populations que celui que connaissent les communes plus proches des zones d'emploi (Bram et Castelnaudary, notamment). De surcroît, le vieillissement de la population, et la part importante d'actifs en fin de carrière, contrastent avec l'arrivée de nouveaux actifs sur la commune.

## 2. Un indicateur de concentration important

Si l'évolution du nombre d'emplois et d'actifs apparaît comme relativement lente comparée aux communes de taille similaire, plus proches des pôles d'emploi du bassin de vie, il est à noter que l'indicateur de concentration de Fanjeaux reste supérieur à ces mêmes communes. Bien qu'en deçà de celui de Castelnaudary et Bram, il est plus élevé que celui de la communauté de communes, témoignant ainsi d'une économie qui lui est propre, et dont les acteurs sont pour la plupart installés sur le territoire communal. En effet, ce sont près de 55% des actifs résidant à Fanjeaux qui travaillent également sur la commune. Ainsi, le relatif éloignement des principaux pôles d'emploi du bassin de vie, est

compensé par l'existence d'une économie locale, même si l'indicateur de concentration de Bram (133,3%) laisse supposer que la ville draine un certain nombre d'actifs résidant sur le territoire communal.

## 3. Typologie des établissements actifs

Parmi les 108 établissements actifs que compte Fanjeaux, 48,1% soit 52 d'entre eux sont du domaine du commerce, des transports et des services. Outre cette prédominance, l'agriculture représente 23,1% de l'activité économique de la commune. En revanche, l'administration, les secteurs de la construction et de l'industrie, sont assez peu représentés, ce qui tend à rejoindre le modèle économique du bassin de vie et de la communauté de communes.

En outre, presque 4 établissements sur 5 sont de petites structures n'employant pas de salariés. 21 établissements sont des entreprises de moins de 10 salariés, et 2 possèdent un nombre de salariés supérieur ou égal à 10.

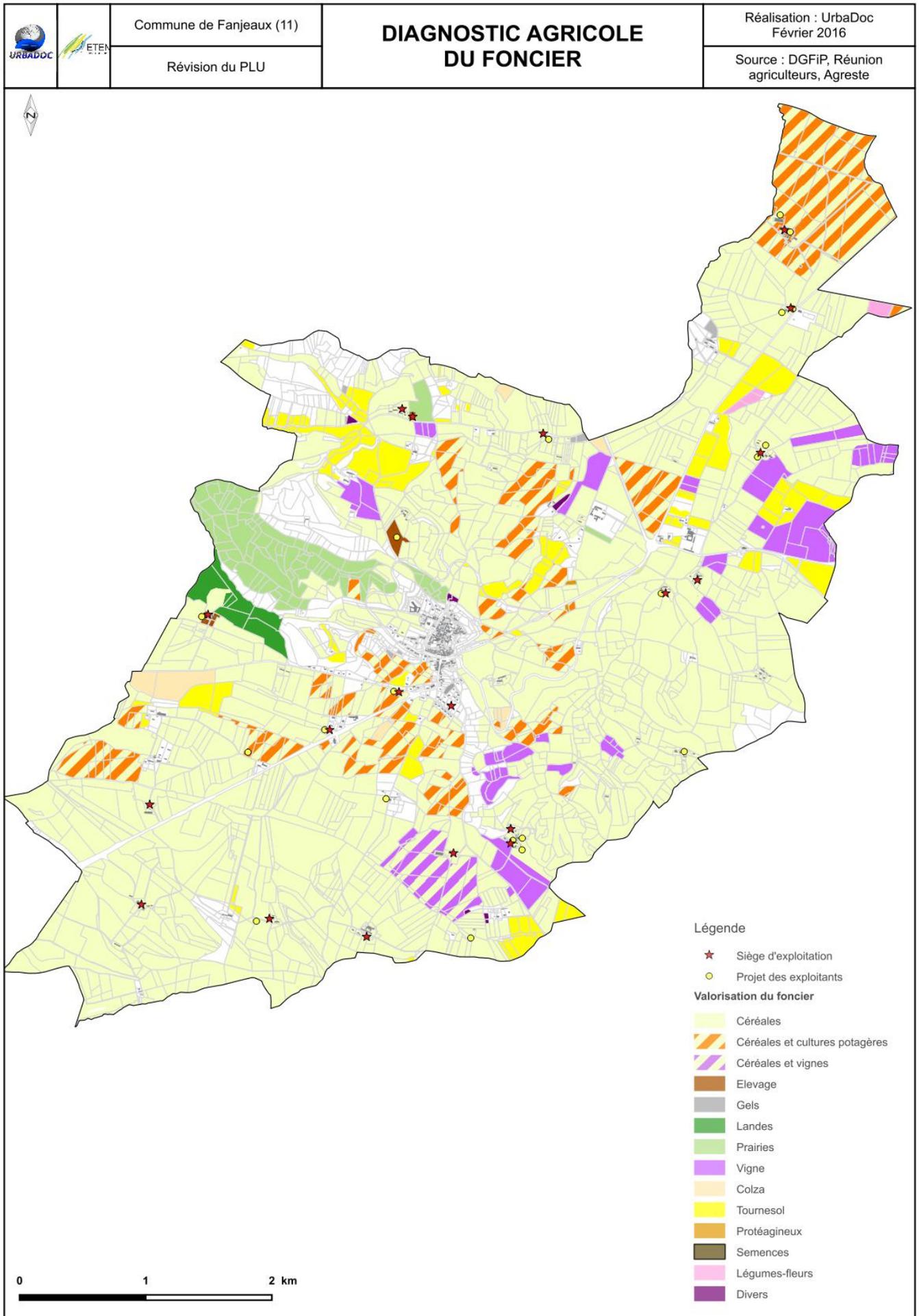
## 4. Prise en compte du SCOT et perspectives

Les filières économiques porteuses sur le territoire du SCOT sont les domaines agricole, agroalimentaire, les activités artisanales et touristiques. Le SCOT prévoit, sur les pôles économiques, un accueil d'entreprises et d'activités structuré en proposant des zones de qualité. Des zones se trouveront sur les communes de Castelnaudary et de Bram, mais n'étant pas un pôle économique, Fanjeaux ne sera pas concerné, même si l'emploi peut être amené à se développer. L'évolution du nombre d'actifs dépend fortement du nombre d'installés sur la commune, et compte tenu des caractéristiques démographiques de la commune, il est difficile d'affirmer que l'évolution démographique se fera de la même manière qu'au cours des périodes étudiées. Cependant, étant donné la relative autonomie de la commune en termes d'emplois, il conviendra de favoriser l'activité dont elle bénéficie à ce jour, dans le but d'assurer son rayonnement futur.

<sup>a</sup> Les données de l'INSEE publiées en 2007 concernant la zone emploi, semblent être difficilement exploitables, proposant des statistiques n'entrant en cohérence ni avec les tendances générales de la commune, ni avec l'ensemble du territoire. Le présent diagnostic n'en fait donc pas état.

# TABLEAU DE BORD

Carte 12 : Recensement parcellaire graphique ; UrbaDoc 2016



# ECONOMIE AGRICOLE

L'espace agricole représente près de 60% du territoire national<sup>a</sup>. La France est la première production agricole de l'Union Européenne.

Élaboré avec la collaboration des agriculteurs, ce diagnostic permet d'établir un constat sur les activités agricoles présentes sur le territoire communal.

## 1. Le dynamisme agricole comme moteur économique du territoire

### 1.1 Géomorphologie du territoire

Les collines de la Piège sont caractérisées par un affleurement de roches majoritairement composées de grès, de poudingues et de calcaires. De fait, les sols manquent cruellement d'éléments fertilisants et sont très sensibles aux aléas climatiques que connaît la région<sup>b</sup>, mais également à la sécheresse estivale. En conséquence, la pauvreté des sols fait de la Piège un territoire très difficilement cultivable. Ceci tend à mettre en exergue des singularités paysagères comme des parcelles plus petites qui nuancent l'ensemble du paysage dans le Pays Lauragais, mêlant exploitations, landes, bois et forêts. Entre Fanjeaux et Villasavary, le coteau se retrouve adouci par un replat.

### 1.2 Typologie des activités agricoles

A Fanjeaux, sur les 2549ha que représente la commune, 1969ha<sup>c</sup> sont utilisés par l'activité agricole, soit 77%. Avec une telle superficie, l'activité agricole est l'un des piliers économiques et structurants du territoire.

Au dernier recensement en date, on remarque que le nombre d'exploitations agricoles présentes sur le territoire a diminué de 37% entre 1988 et 2000<sup>d</sup>, pour finalement connaître une très légère augmentation jusqu'en 2010, période à laquelle 29 exploitations ont leur siège sur la commune. Cependant, cela n'a pas entraîné de diminution de la superficie agricole utilisée, qui a au contraire augmenté de 26% sur la même période. La consommation de terres agricoles a donc relativement été épargnée sur la commune. L'ouverture de terrains à l'urbanisation ces dernières années s'est faite de manière

organisée en continuité du bourg, surtout sur la partie Nord-Ouest et Sud du centre-bourg. Ainsi, les parcelles urbanisées sont le plus souvent des parcelles en frange de secteurs cultivés, n'entravant pas le travail de la terre.

L'orientation technico-économique communale se partage entre polyculture et polyélevage, dont les sièges d'exploitation sont localisés de manière diffuse sur l'ensemble du territoire.

### 1.3 Objectifs pour le 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.

Pour les établissements qui ne sont pas classés, mais néanmoins susceptibles de générer des nuisances (sonores, olfactives, dangers...), il convient de ne pas augmenter la population exposée. En particulier, les installations d'élevages<sup>e</sup> 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. Fanjeaux n'est que très peu concerné par ces mesures, les bâtiments d'élevage ne se trouvant pas à proximité du centre-bourg.

<sup>a</sup> Source : Agreste

<sup>b</sup> Le climat à dominante océanique, connaît également les influences du climat méditerranéen, et est soumis au vent d'Autan, qui entraîne un assèchement rapide des terres.

<sup>c</sup> 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 Fanjeaux.

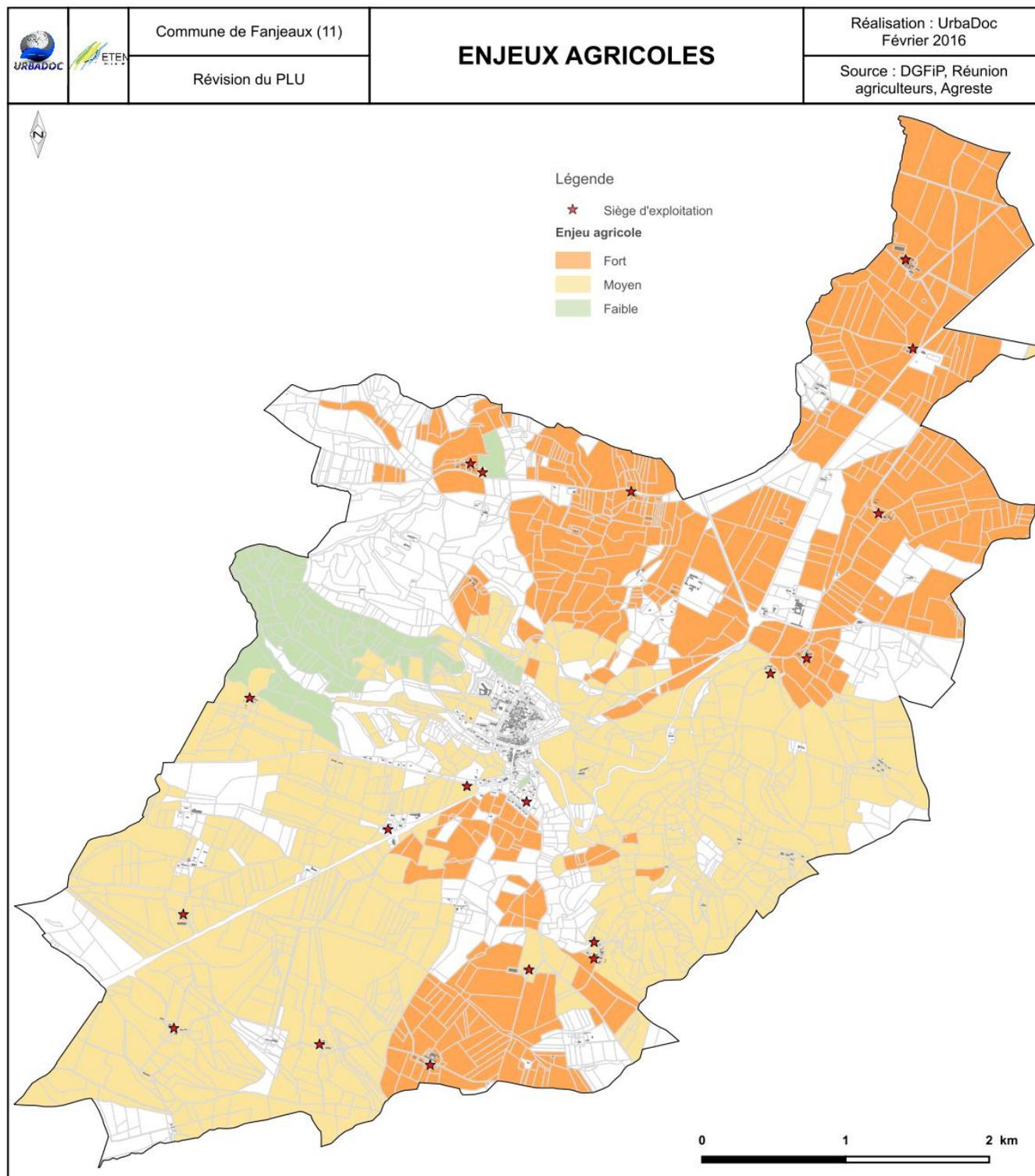
<sup>d</sup> Cette érosion du nombre d'entreprises suit la tendance observée à l'échelle nationale : les petites exploitations laissent place à des exploitations plus importantes, soit par spécialisation ou extension, soit en cessant leur activité.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 8 : Chiffres clés sur l'activité agricole ; AGRESTE, 2010

	2010	2000	1988
<b>Exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune</b>	29	27	43
<b>Superficie agricole utilisée en hectare</b>	2725	2184	2166
<b>Superficie en terre labourable en hectare</b>	2027	390	2065
<b>Superficie en cultures permanentes en hectare</b>	129	104	61
<b>Superficie toujours en herbe en hectare</b>	Secret Stat.	52	33
<b>Cheptel</b>	335	364	885

Carte 13 : Enjeux agricoles ; UrbaDoc 2016



## 1.4 Point méthodologique

L'étude agricole, réalisée d'après un relevé terrain effectué en collaboration avec les agriculteurs, a permis de dégager les différents enjeux auxquels est soumis le territoire communal. Ces indicateurs, une fois hiérarchisés, permettent de dresser une cartographie des espaces potentiellement urbanisables au regard de leur importance sur le plan agricole.

En ce sens, la méthodologie suivante a été utilisée :

- les enjeux forts concernent l'agriculture répondant à une appellation particulière, à l'agriculture viticole, ainsi que et parcelles irriguées et soumises à épandage.

- Les enjeux moyens concernent le reste des polycultures ne disposant pas d'un réseau d'irrigation ni d'épandage.

Les enjeux faibles concernent les gels, fourrages et les prairies.

## 2. Perspectives

Tant que les bassins d'activité voisins proposeront des emplois, travailler 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 Fanjeaux.

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.

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. De fait, à Fanjeaux, l'urbanisation au Sud du centre-bourg paraît de plus en plus délicate, dans la mesure où les parcelles, situées en lisière rurale-urbaine, sont, pour une grande majorité, irriguées. En outre, certaines exploitations font l'objet d'appellations d'origine protégée (notamment l'AOP Malepère, l'AOC Roquefort et plusieurs

labellisations d'agriculture biologique), et leur pérennisation reste une priorité.

L'activité agricole a connu une réelle évolution, avec une diminution du nombre d'exploitations souvent au profit d'un agrandissement de celles qui perdurent sur le territoire. L'urbanisation récente a permis d'éviter un morcellement du parcellaire agricole dans la mesure où elle s'est opérée en continuité de la trame bâtie existante. Les futurs aménagements auront pour but de tenir compte des enjeux agricoles tout en confirmant ce modèle de développement.



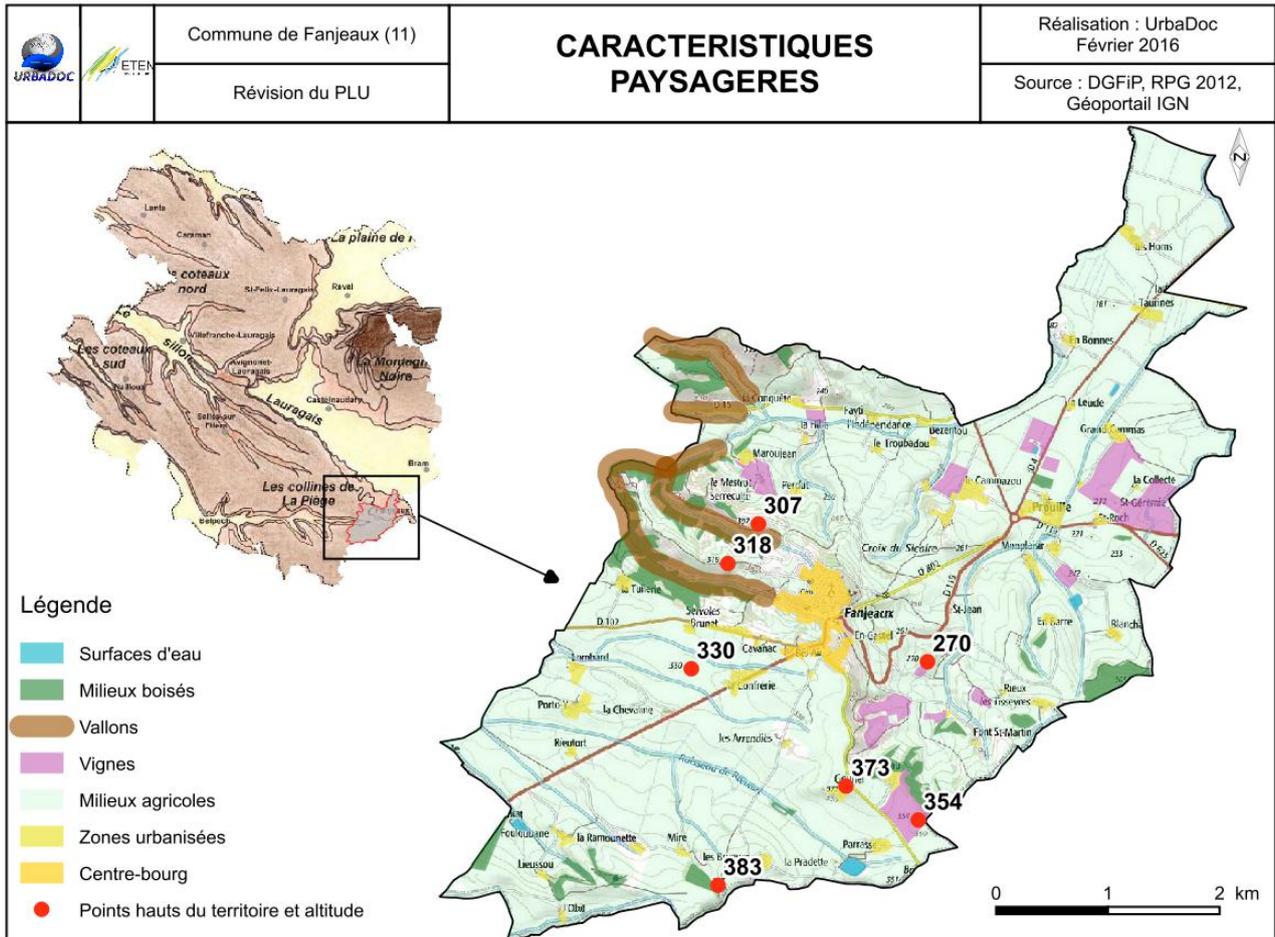
---

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

---

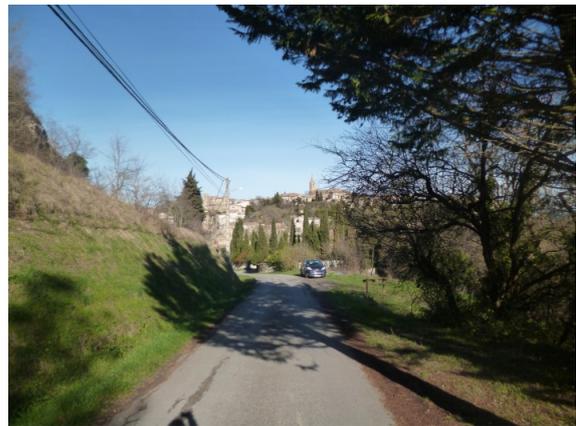
# TABLEAU DE BORD

Carte 14 : Caractéristiques paysagères ; UrbaDoc 2016



38

Photos 1, 2, 3 et 4 : Perceptions paysagères à Fanjeaux ; UrbaDoc 2016



# AMENAGEMENT DE L'ESPACE

## 1. Préservation et mise en valeur des paysages.

Le paysage représente un élément clé du bien-être des habitants et contribue ainsi à leur épanouissement individuel et collectif. De plus, le paysage est l'une des composantes essentielles dans la constitution de l'identité d'un territoire. En plus d'être un véritable moteur de l'activité économique, il participe à l'intérêt général sur les plans culturel, écologique, environnemental et social. Sa protection et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun<sup>a</sup>.

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. Or les parties précédentes ont mis en lumière l'évolution du territoire, notamment en termes de bâti, du fait notamment de sa situation à proximité de Castelnaudary et Bram, mais aussi non loin de Toulouse. Quels-sont les éléments garants du maintien d'une identité et d'une qualité de vie à Fanjeaux et quels-sont les enjeux de ce maintien ? Car une poussée urbaine mal maîtrisée dans sa forme, son implantation et ses caractéristiques architecturales, peut contribuer à modifier profondément le visage communal et le cadre de vie.

### 1.1 Caractéristiques de l'entité paysagère à Fanjeaux<sup>b</sup>

La commune fait partie de l'entité paysagère des collines de la Piège, qui développent une identité contrastant fortement avec l'ensemble des coteaux Lauragais, notamment du fait du relief, correspondant à un massif dont les sols molassiques ont été érodés par de nombreux cours d'eau<sup>c</sup>, aux vallées ouvertes et peu profondes. Si l'agriculture y est bien moins prégnante que sur l'ensemble du territoire, les fonds de vallée y sont fertiles, ce qui explique la présence de l'activité agricole sur le territoire, moins gênée par le relief. Cependant, le paysage reste moins géométrique qu'au cœur du Lauragais, dans la mesure où l'agriculture partage l'espace avec la forêt et la lande.

Le village, situé sur une butte, surplombe le territoire et offre des panoramas sur les parties Nord et Est du territoire, essentiellement

constituées de parcelles agricoles, ainsi qu'une vue imprenable sur le sillon du lauragais. On pense en particulier au Seignadou, qui surplombe la plaine de Bram à l'extrémité Nord-Est du centre historique, et d'où l'on peut observer la Montagne Noire, l'Alaric et les Pyrénées. En s'aventurant au Sud du village, dans la zone d'habitat pavillonnaire, il est possible de jouir de perspectives paysagères sur le centre bourg d'un côté, et sur les Pyrénées de l'autre, le Sud du territoire communal étant caractérisé par un plateau dominé lui aussi par l'agriculture. Les champs qui composent ces milieux agricoles possèdent de grandes surfaces de 2 à 5 hectares d'un seul tenant. Les arbres y sont rares et les pentes ouvrent les vues

Seul le Nord-Ouest du territoire connaît un relief relativement accidenté, avec quelques vallons dont les versants sont dominés par des milieux boisés. Ces milieux fermés constituent un réel enjeu tant paysager qu'écologique.

Il s'agit donc d'un territoire dont les paysages sont très ouverts, et de fait, marqués par des éléments structurants. Les plaines cultivées sont ainsi découpées par quelques éléments linéaires, tels que les routes, des alignements végétaux (arbres et haies bocagères). De facto, ces ruptures façonnent un paysage découpé de manière éminemment géométrique, ponctué par quelques rares petits boisements.

### 1.2 Quels enjeux pour le maintien du cadre de vie ?

La qualité paysagère et bâtie du site de Fanjeaux appelle plusieurs enjeux. La mise en valeur paysagère passe notamment par l'attention portée à la place du végétal, qui doit participer à la qualité globale du site. Il convient d'éviter, par exemple, l'enfrichement aux abords du bourg, de ne pas choisir de « meubler » l'espace sans donner une valeur ajoutée à l'existant et en rompant avec les typologies végétales déjà présentes. Dans cette optique, et ce en accord avec la charte des paysages du Lauragais, il convient de mettre en œuvre l'aménagement d'un bocage moderne, matérialisé sous forme de haies, favorisant l'agriculture et la biodiversité. En outre, une attention particulière doit être portée au végétal en bord de route<sup>d</sup>.

La principale problématique est la capacité du site à capter l'intérêt des personnes qui traversent le territoire communal, notamment des voyageurs transitant entre Mirepoix et Carcassonne.

<sup>a</sup> Source : conférence européenne du paysage.

<sup>b</sup> Eléments partiellement tirés de la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais, Association du Pays Lauragais.

<sup>c</sup> Dont l'Hers Mort, qui prend sa source sur le territoire communal.

<sup>d</sup> Entretien de l'existant développement d'ensembles linéaires au niveau des accès et percées paysagères

# TABLEAU DE BORD

Figure 3 : Les enjeux paysagers sur la commune ; UrbaDoc, 2016

Lisière centre-historique/milieu rural à conserver.

Préservation des paysages agricoles :  
 - Limiter l'étalement de l'urbanisation.  
 - Conserver et valoriser les haies constitutives du paysage bocager.

Porter une attention particulière au travail sur le végétal en contrebas du village :  
 - Limiter l'enfrichement, au pied des murs historiques comme dans l'enceinte du village.  
 - Mettre en valeur les murs historiques du centre-bourg.



Espaces boisés en versant de vallée à préserver

Conserver l'ouverture des milieux constitutifs du plateau surplombant le centre-bourg :  
 - Le paysage, éminemment agricole, doit être préservé.  
 - Ne pas briser l'horizontalité et la vue sur les Pyrénées.

Veiller à offrir différentes perspectives sur le village depuis les principaux axes de communication, que cela soit depuis les hauteurs du territoire, comme en arrivant en aval du village. Ceci induit un travail sur les linéaires végétaux en bordure de route (percées paysagères).

Photos 5 et 6 : Espaces ouverts et perspectives paysagères en zone urbanisée de Fanjeaux ; UrbaDoc, 2016



Ainsi, les perspectives offertes depuis les principaux axes, tels que les RD 102, 119, 802 ou encore 623, se doivent de mettre en valeur le centre-bourg. Il est à noter qu'un important travail est à effectuer quant aux trames végétales. En effet, l'ensemble du territoire étant dominé par les milieux ouverts, une végétation envahissante et non maîtrisée tend à empêcher sa mise en valeur. Il convient donc de considérer le traitement de cette même végétation :

- d'une part sur les principales routes de la commune en imaginant des percées paysagères, fenêtres ouvrant sur le centre-bourg qui permettraient de susciter l'intérêt des voyageurs, et en surveillant la hauteur des arbres plantés par les particuliers, susceptibles de masquer les vues sur le village. Ces considérations sont tout autant valables pour le chemin de grande randonnée GR7.

- d'autre part sur le centre-bourg. En effet, ce dernier a connu un certain enrichissement sur sa partie Est, en particulier lorsque l'on compare les campagnes aériennes au milieu du siècle dernier à celles d'aujourd'hui. Ces ensembles végétaux non travaillés empêchent non seulement d'admirer l'architecture du village dans son ensemble et les murs anciens lorsque l'on arrive depuis le Nord-Est du territoire, mais aussi de profiter d'une vue dégagée lorsque l'on parcourt le centre historique. En outre, il serait intéressant de retravailler certains espaces, notamment les anciens fossés de la partie Ouest du village, aujourd'hui laissés à l'abandon et donnant une impression d'enfermement. Ces mesures permettraient de redonner de la lisibilité au site de Fanjeaux, qui souffre souvent d'un manque de travail alloué à l'espace public, alors que certaines parcelles inoccupées sont soumises à l'emprise de la végétation.

Un autre enjeu serait d'assurer le maintien de la qualité visuelle offerte par le cadre bâti existant, du fait de ses formes et agencements issus de sociétés plus anciennes, en particulier dans le centre historique. Les éventuels travaux portant sur l'existant doivent s'effectuer dans le respect des formes et couleurs qui le caractérisent. A Fanjeaux, la charte paysagère a identifié différentes associations de couleurs concernant le bâti : les façades sont le plus souvent caractérisées par de l'enduit gris, ocre, rouge foncé et de la pierre enduit beurré, avec des encadrements de portes et fenêtres en pierre naturelle, et des volets blancs, gris clair, gris souris, gris bleu, vert foncé ou marron. Ceci pourrait se traduire par la mise en place de règles de construction restrictives<sup>a</sup>.

Également, si les espaces publics participent fortement au cadre de vie proposé par le site,

ce sont également les petits jardins, les quelques îlots de verdure en fond de parcelle ou visibles depuis la rue, qui en façonnent l'identité. Enfin les panoramas offerts depuis le village doivent être pérennisés, en conservant un jeu de formes géométriques entre ouverture depuis la rue et fermeture due au bâti (voir photo 6).

### **1.3 Les éléments et secteurs de paysages à protéger**

L'article du code de l'urbanisme L.313-1 sur les secteurs sauvegardés permet de protéger tout élément et secteur de paysage remarquable, cette protection pouvant assurer le maintien d'un élément végétal ou encadrer l'intervention sur des éléments bâtis. La commune abrite plusieurs éléments de « petit patrimoine », qui témoigne d'usages passés et traduit la richesse culturelle du territoire. Le patrimoine vernaculaire, composé du lavoir, de calvaires, de maisons-fermes, des murs historiques de la ville etc., pourra être protégé selon le projet communal.

Également, les secteurs de paysages – arbre isolé, alignements d'arbres, haies paysagères, fenêtres paysagères et cônes de visibilité, pourront faire l'objet de mesures de protection particulières.

Ainsi, Fanjeaux enregistre plusieurs points faibles au sein de son paysage, à protéger ou requalifier, dont :

- Le carrefour de Prouilhe, qui a subi un remaniement récent avec une butte artificielle et un rond-point, est un point de rupture d'où l'on ne peut observer la silhouette du village, et qui n'est pas aménagé pour le cheminement piéton. Des aménagements doivent être prévus en conséquence, notamment un cheminement piéton.

- Les sentiers de promenade, qui constituent un patrimoine paysager riche et un atout touristique, se doivent d'être entretenus pour éviter que leur continuité soit interrompue ou qu'ils se referment.

## **2. La morphologie urbaine**

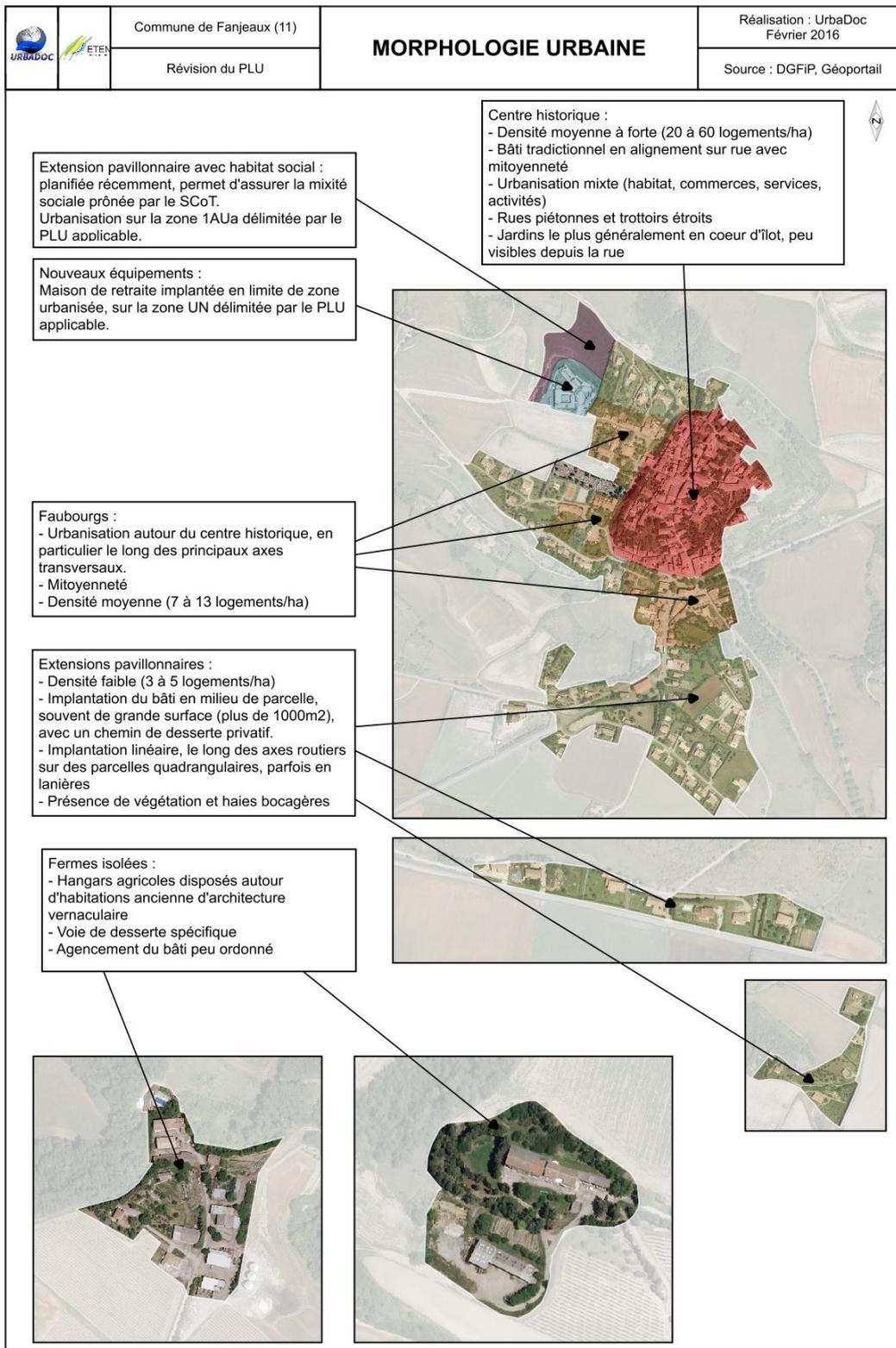
### **2.1 Analyse historique et patrimoine bâti**

Haut lieu historique du Lauragais, Fanjeaux est à l'origine un ancien oppidum, pour devenir au moyen-âge une cité de 3000 habitants, dotée de tours et de fortifications. Les premières ont été détruites, tandis que les secondes sont encore observables aujourd'hui aux abords du centre ancien et depuis des points de vue plus en retrait sur le territoire communal. Anciennement agglomération d'artisans et commerçants, ceci explique la taille le plus souvent modeste des habitations au regard des vastes domaines agricoles.

<sup>a</sup> Choix des matériaux de construction, des dispositions architecturales, des volumétries à intégrer.

# TABLEAU DE BORD

Carte 15 : Morphologie urbaine de la commune ; UrbaDoc 2016



42

Photo 8, 9 et 10 : Caractéristiques architecturales ; UrbaDoc ; 2016



Les ateliers qui existaient en centre-bourg ont été reconvertis en habitations, tandis que les commerces sont rassemblés sur la route de Mirepoix et Place du Treil.

## **2.2 Un cœur de village dense, entre ouverture et fermeture**

Dans le centre historique, la trame viaire est d'origine médiévale et les rues sont formées par les alignements de façades. Ces dernières, à l'image de la rue des Fargues qui remonte jusqu'aux halles du XVIII<sup>ème</sup> siècle, mesurent le plus généralement entre 5 et 10m de hauteur (20m pour les plus hautes), et ne dépassent pas 100m<sup>2</sup>. Les parcelles mesurent 200m<sup>2</sup> pour les plus petites, jusqu'à 600m<sup>2</sup> dans le cas de granges récemment reconverties en habitations, localisées sur la promenade qui surplombe les fossés historiques. Les encadrements sont le plus souvent en pierre naturelle sans débord d'appui, et parfois en bois. Les toitures présentent des débords faibles et sont posées sur une double génoise. Le bâti est caractérisé par une relative homogénéité des couleurs, due à l'utilisation de matériaux spécifiques tels que l'enduit beurré et la pierre taillée. En outre, on retrouve la colorimétrie identifiée pour le secteur de Fanjeaux sur la charte architecturale et paysagère<sup>a</sup>.

Le village fait l'objet d'un fort contraste entre espaces ouverts et espaces fermés. La plupart des rues du centre historique sont extrêmement étroites et il y est très difficile d'y circuler en voiture. Elles procurent un sentiment de sécurité, voire d'oppression lorsque l'on s'y aventure. Dans ces conditions les vues sont courtes et ne s'ouvrent qu'à certains points précis, comme le Seignadou. Cette impression d'enfermement est adoucie en certains points par les quelques jardins visibles depuis la rue, îlots de verdure lumineux qui contrastent fortement avec le peu de luminosité qu'offrent généralement ces dernières.

## **2.3 Les faubourgs**

A l'extérieur des remparts historiques, en contrebas des fossés et de la place du Treil, à une distance fixée autrefois par des impératifs de défense, les faubourgs sont constitués de bâtiments d'origine rurale, le plus souvent mitoyens mais implantés sur des parcelles plus grandes. On y retrouve des éléments de petit patrimoine qu'il convient de conserver et de mettre en valeur, tels que le lavoir, la croix discoïdale ou le monument aux morts.

## **2.4 L'habitat pavillonnaire : une forme urbaine qui se manifeste de plus en plus**

La forte densité rencontrée dans le centre de Fanjeaux n'offre que peu de possibilités de densification pour accueillir les nouvelles populations souhaitant s'installer. La zone d'habitat pavillonnaire, qui s'étend au-delà des faubourgs, au Sud et au Nord-Ouest du bourg, est donc de plus en plus prégnante, au fur et à mesure de l'arrivée de nouveaux habitants. Sur le territoire communal sont prévues d'autres extensions au Sud du quartier du Belvédère et sur le secteur de la Pomme-Rose, dans le but d'accueillir les nouvelles populations sur le territoire. S'il s'agit donc de l'un des moteurs de développement de la commune, c'est toutefois un type de construction qui ne répond pas aux valeurs mises en avant par la loi SRU et rappelées par la loi ENE, tant en termes de gestion économe du foncier que du maintien des qualités paysagères et de la sécurisation des accès le long des linéaires routiers.

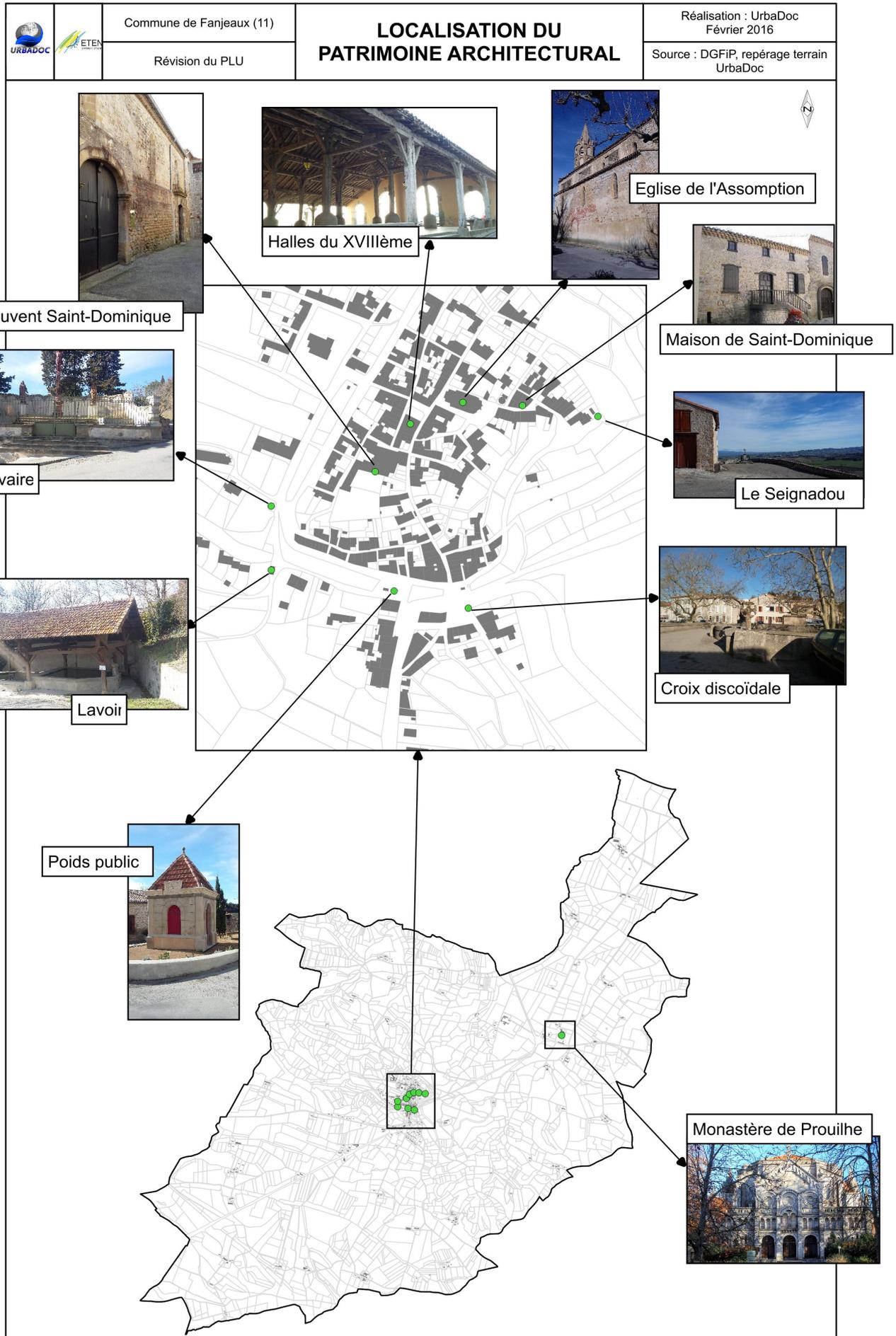
## **2.5 Les entités rurales, reflet de la prégnance agricole du territoire**

La commune est fortement imprégnée de l'activité agricole, dont les formes urbaines sont très représentatives. Aujourd'hui, plusieurs maisons-fermes sont localisées de manière diffuse sur le territoire, et sont le plus souvent éloignées du village, dans la plaine au Nord et sur le plateau au Sud. Ces typologies se sont approprié une grande majorité du territoire communal dans le cadre de l'exercice d'une activité agricole. Les formes urbaines sont le plus souvent positionnées en retrait des voies communales, avec un chemin d'accès. L'exploitation traditionnelle s'organise autour de multiples bâtiments, le plus souvent non jointifs (habitations principales, unités annexes servant au stockage, etc.). Au bâti traditionnel, s'agrègent parfois des unités de stockage plus récentes utilisant des matériaux de constructions contemporains tels que des bardages métalliques (hangars, serres...). Le bâti traditionnel a le plus souvent conservé sa vocation initiale.

<sup>a</sup> Pierre enduit beurré, Enduit gris, ocre, rouge foncé. Encadrement en pierre naturelle et peinture blanche. Couleur des volets gris clair, gris souris, bleu, vert vif, rouge marron, marron foncé.

# TABLEAU DE BORD

Carte 16 : Patrimoine identifié sur le territoire ; UrbaDoc 2016



### **3. Les modalités insertion du bâti au sein de la trame existante**

#### **3.1 Dans le centre-bourg**

La vigilance devra y être accrue du fait des spécificités architecturales précédemment évoquées.

En effet, la classification de la croix discoïdale et de l'église de l'Assomption, entraînent un périmètre de protection de 500m de rayon autour de ces deux monuments. Ainsi, c'est la quasi-totalité du bourg qui est soumise à cette servitude, et toute opération d'aménagement devrait être soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France au sein de ce périmètre. En somme, l'implantation du bâti dans le centre historique devra se faire en continuité de l'existant, respectant ainsi l'harmonie avec la trame bâtie. Pour exemple, la plupart des dents creuses existantes ont conservé leurs façades originelles, dont les caractéristiques devront dans l'idéal être conservées et intégrées aux nouveaux projets.

La place du Treil, qui a connu au fil du temps de nombreux aménagements et constituant l'un des points essentiels de l'accueil des voyageurs, devra être épurée, en la destituant des aménagements correspondant à ses fonctionnalités héritées du passé de manière successive et incohérente, pour mettre en avant un accès clair et fonctionnel.

Le bâti devra de surcroît respecter la géométrie et les couleurs identifiées dans la charte paysagère du Pays Lauragais. En outre, au sein de la trame bâtie sont insérées des surfaces végétalisées, pour la plupart laissées en friche et constituant de fait des espaces en perte. Du fait de leur valeur paysagères, ces parcelles devront faire l'objet d'une réhabilitation, afin d'en valoriser les atouts. Par exemple, une réflexion pourra être menée dans le cadre d'une reconversion en espace public, comme lieu de rencontre et de détente, mettant en valeur le bâti qui les encadrent.

Enfin, par extension, la façade Ouest du village qui connaît également l'expansion d'une végétation non maîtrisée, devra faire l'objet d'un travail paysager afin de valoriser les murs historiques qui la composent, visibles depuis l'aval et les principaux axes de communication.

#### **3.2 Sur les faubourgs**

Les faubourgs, s'ils sont caractérisés par une architecture en continuité avec celle du centre bourg (mitoyenneté, toitures, couleurs et matériaux), abritent également quelques éléments de petit patrimoine qu'il conviendra de ne pas dénaturer et de mettre en valeur.

Plusieurs espaces non aménagés doivent permettre une telle sublimation, notamment à l'image des anciens fossés, dont une partie est aménagée en boudrome. L'autre partie,

aujourd'hui non fonctionnelle, pourrait faire l'objet d'une réflexion à l'espace public, telle que l'aménagement d'un jardin médiéval, reflétant l'identité culturelle de la commune<sup>a</sup>.

#### **3.3 Sur les zones d'habitat pavillonnaire**

Si ces zones semblent être les plus adaptées à l'accueil des nouvelles populations, leur développement devra se faire dans le respect de l'existant.

La lisière agro-urbaine doit être valorisée avec une préservation des espaces agricoles en limite de zone constructible, et ce en particulier sur les franges du secteur de la Pomme-Rose, détouré par une zone agricole à valeur paysagère selon le PLU applicable. Il en va de même pour le quartier du Belvédère qui permet d'admirer le centre-bourg depuis les hauteurs en s'orientant vers le Nord, et dont les percées offrent une perspective à forte valeur paysagère vers le Sud. Une urbanisation non maîtrisée tendra à la perte de cette plus-value tout en constituant une menace pour les espaces agricoles et naturels en périphérie.

Le bâti participera mieux à la mise en valeur du paysage en s'harmonisant avec les caractéristiques du bourg originel (pente et orientation des faitages, hauteur de bâti, colorimétrie...).

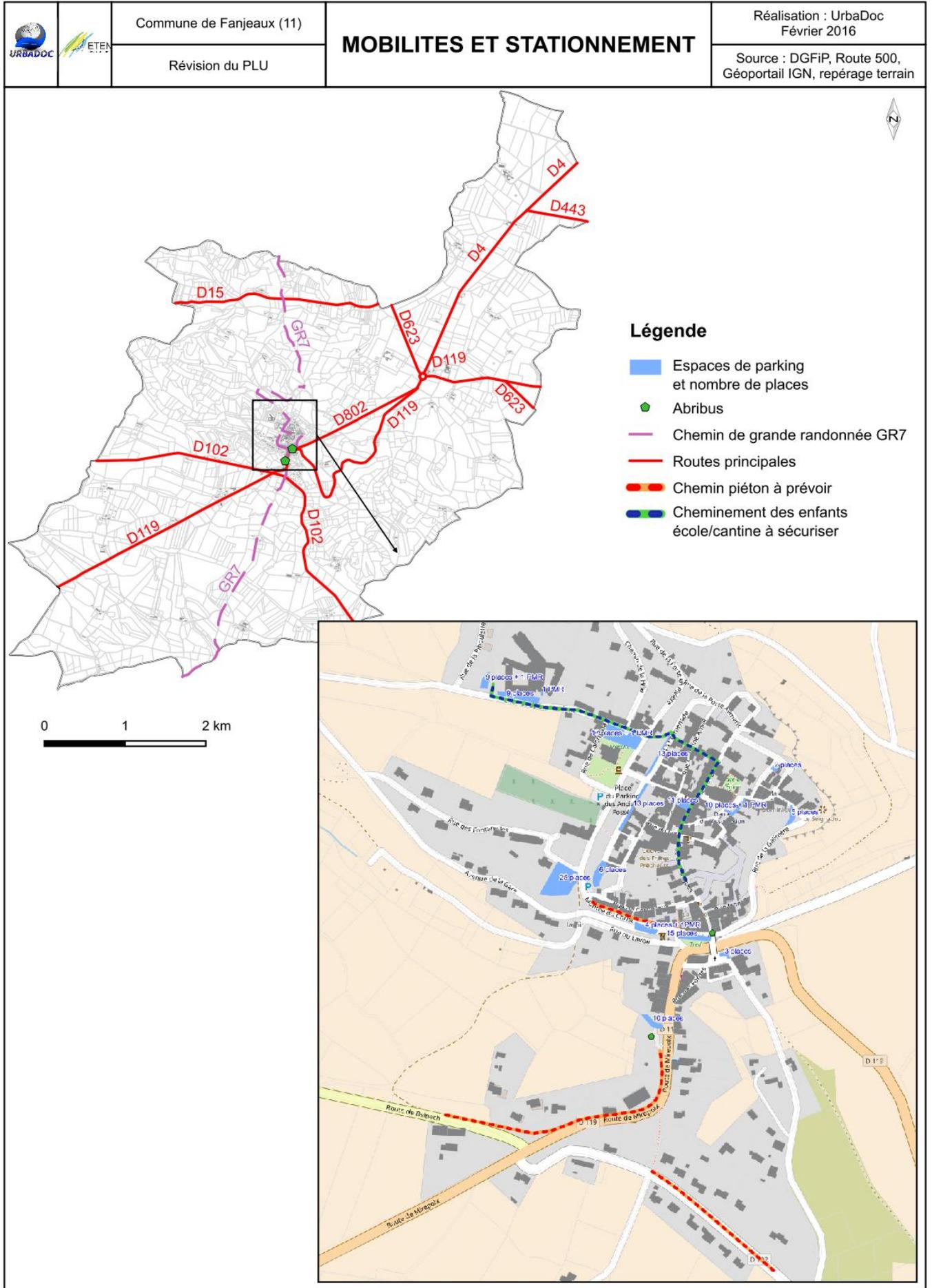
La complexification du parcellaire et la densification de l'existant permettront une gestion économe du foncier et la préservation de la qualité paysagère du site.

---

<sup>a</sup> Cette mesure a été imaginée par le CAUE de l'Aude et apparaît cohérent au regard des mesures à prendre pour valoriser l'existant.

# TABLEAU DE BORD

Carte 17 : Mobilités et stationnement ; UrbaDoc 2016



# MOBILITES

## 1. Rappel législatif

L'article L.101-2 expose que le PLU doit déterminer les conditions permettant de tendre vers un équilibre entre les différents modes de déplacement<sup>1</sup>, et de développer des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile dans le cadre du développement durable. Représentent sur cette législation les piliers du développement durables initiés par la loi SRU : plus de restructuration urbaine, de proximité entre les zones de vie, de consommation et d'emplois, moins d'étalement, de mitage de l'espace agricole et de rupture dans les continuités écologiques. Le tout engendre forcément un besoin décroissant en mobilités et un changement des modes de déplacement.

## 2. Emploi, équipements et services : des mobilités supra-communales

La distance à parcourir pour accéder aux services, commerces et équipements, lieux de travail, lieux de scolarisation et de loisirs des enfants, déterminent les migrations pendulaires sur les communes rurales telles que Fanjeaux. La répartition des équipements, services et emplois joue donc un rôle primordial dans la distribution des flux de déplacements.

### 2.1 Les capteurs de flux pour Fanjeaux

Le cadre de vie offert par la commune, qui a conservé son caractère rural et médiéval, est un atout indéniable pour les populations qui y résident. De surcroît, l'accessibilité aux équipements de proximité et l'économie relativement autonome localisée sur le territoire, permettent de limiter les déplacements motorisés. Si la commune ne souffre d'aucun manque en termes de services et équipements de gamme intermédiaire et supérieure<sup>2</sup>, notamment du fait de la proximité de Bram (10 minutes) et Castelnaudary (20 minutes) leur accessibilité demeure conditionnée par l'utilisation de la voiture.

Avec un tissu économique représentant respectivement 7187 et 1502 emplois en 2012, Castelnaudary et Bram captent la majorité des flux du territoire. Si l'indice de concentration de l'emploi à Fanjeaux demeure relativement élevé au regard des autres communes rurales voisines, la population est contrainte d'utiliser la voiture pour rejoindre à ces deux pôles pour accéder aux commerces, services, et équipements scolaires de l'enseignement secondaire qui y sont proposés.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Source : Base Permanente des Équipements 2014 de l'INSEE

## 2.2 Les principales voies structurantes

Le bourg est situé au carrefour des routes départementales D102, D119 et D802. Les deux dernières routes rejoignent, au carrefour de Prouilhe, la RD 623 qui assure l'accès en ligne droite à Castelnaudary. Étant les plus utilisées, elles doivent faire l'objet d'une attention particulière en termes d'aménagements pour faciliter l'accès au centre-bourg et répondre aux questions de sécurité inhérentes à l'accueil du trafic.

## 3. Les capacités de stationnement

L'estimation de la capacité de stationnement automobile est d'environ 157 places ouvertes au public<sup>3</sup>, au niveau de l'église et de la Mairie, sur la place du Treil et partout aux abords du centre historique, dans les Faubourgs et à la maison de retraite. Les perspectives concernant l'évolution de Fanjeaux en termes d'équipements, ne nécessitent pas d'anticiper une extension des espaces de stationnement, cependant, un marquage plus clair est recommandé pour l'accueil des véhicules.

## 4. Perspectives

La RD 119, représente un trafic considérable et une part importante de poids lourds. Cette route devra bénéficier d'aménagements assurant la sécurité des piétons sur l'ensemble des zones urbanisées. Elle devra faire l'objet d'une réflexion prioritaire en termes de réduction des nuisances sonores.

Il est à noter que le tronçon assurant le lien entre la place du Treil et la Montée du Christ, ne dispose d'aucun aménagement réservé aux piétons, alors que les habitations attenantes sont caractérisées par un alignement en façade sur rue. Ceci interroge donc une problématique en termes de sécurité qui

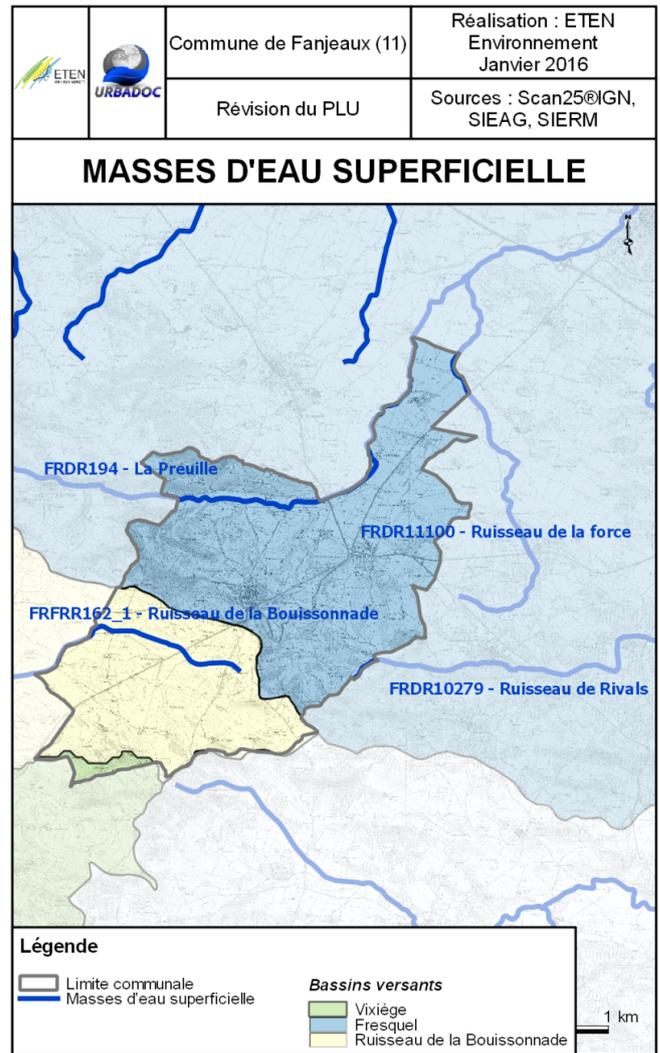
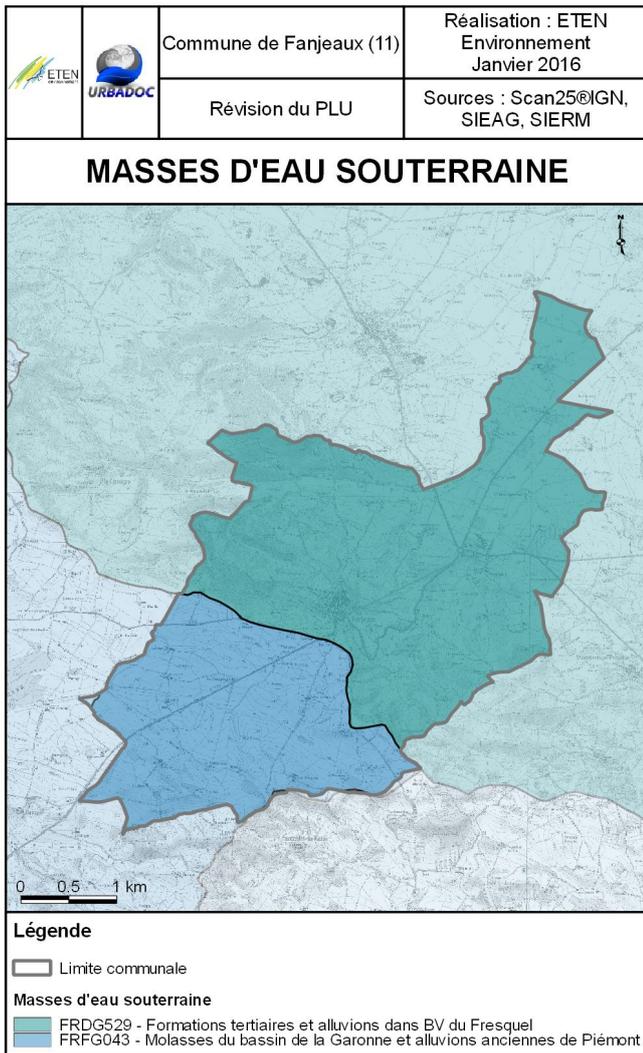
Le centre-bourg, par l'étroitesse de ses rues, pour certaines entièrement piétonnisées, n'est pas propice à l'utilisation de la voiture, si ce n'est pour l'accès à la Mairie. Cela ne représente pas de problème particulier, Il serait recommandable d'insister sur cette fermeture du centre-bourg aux modes de déplacement motorisés. En revanche, l'offre en transports en commun se limite au ramassage scolaire et ne peut donc bénéficier aux actifs pour leurs déplacements pendulaires, qui privilégieront logiquement leur véhicule personnel. Une alternative de type transports en commun pourrait être envisageable en fonction du développement de la commune.

<sup>3</sup> Estimation comptabilisée sur place, la plupart des parkings ne présentant pas de marquage au sol.

# TABLEAU DE BORD

Carte 18 : Masses d'eau souterraines ; ETEN Environnement, Janvier 2016

Carte 19 : Réseau hydrographique, ETEN Environnement, Janvier 2016



48

Tableau 9 : Données DCE des masses d'eau souterraine affleurantes, SDAGE 2016-2021

	FRDG529	FRFG043
Etat quantitatif	Bon	Bon
Etat chimique	Bon	Mauvais
Objectif état quantitatif	2015	2015
Objectif état chimique	2015	2027

Tableau 10 : Données DCE des masses d'eau superficielle, SDAGE 2016-2021

	FRDR10279	FRDR11100	FRDR194	FRFR162_1
Etat écologique (mesuré)	Médiocre	Médiocre	Moyen	Moyen
Etat chimique	Bon	Bon	Bon	Non classé
Objectif état écologique	2027	2027	2027	2027
Objectif état chimique	2015	2015	2015	2015

# CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE<sup>a</sup>

Selon le code de l'urbanisme, le PLU de Fanjeaux se doit d'être compatible<sup>b</sup> avec l'instrument majeur de planification de l'eau : le SDAGE. La particularité de cette commune est que son territoire est concerné par deux SDAGE différents : Adour-Garonne et Rhône-Méditerranée. Tous deux ont été mis à jour pour la période 2016-2021. Ces programmes d'actions, issus de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) et valables 5 ans, sont entrés en vigueur en décembre 2015. Le PLU de Fanjeaux aura également une obligation de compatibilité avec le SAGE Fresquel, actuellement en cours d'élaboration. La concordance entre les propositions d'aménagement et les orientations fondamentales du SDAGE, traduisant les objectifs de la DCE, est alors essentielle.

## 1. Masses d'eau<sup>6</sup> 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 Fanjeaux mais il est essentiel de prendre en compte la gestion et la protection de ces eaux dans le document d'urbanisme.

Les deux masses d'eau impactant le périmètre communal, « Formations tertiaires BV Aude et alluvions de la Berre » (FRDG529) et « Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes du Piémont » (FRFG043), sont caractérisées par de bons états quantitatif et chimique pour la première et un bon état quantitatif mais un mauvais état chimique pour la seconde. Cet état repousse donc l'objectif de bon état chimique à l'horizon 2027, du fait des pressions nitrates et pesticides. Actuellement, la pression domestique de la commune sur ces masses d'eau n'est pas neutre, notamment au vu des contrôles d'ANC qui ont été réalisés.

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.

Fanjeaux est en partie raccordée au réseau d'assainissement collectif, dont le rejet se fait

dans le Ruisseau de Gatagé, sur le 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 pollutions azotées ou phosphorées étant avérée, la poursuite du développement de l'urbanisation ou de la densification de l'habitat doit être réfléchi 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

La Preuille est le principal cours d'eau de la commune, il traverse Fanjeaux sur la partie Nord-Ouest de la commune. Le ruisseau de la Bouissonnade traverse la commune de Sud-Ouest en Sud-Est. Les ruisseaux de Rivals et de la Force complètent l'inventaire et se matérialisent respectivement aux limites Nord-Est et Sud-Est de la commune. Ainsi, les bassins versants qui se retrouvent sur Fanjeaux sont ceux du ruisseau de la Bouissonnade, du fresquel et du Vixiège.

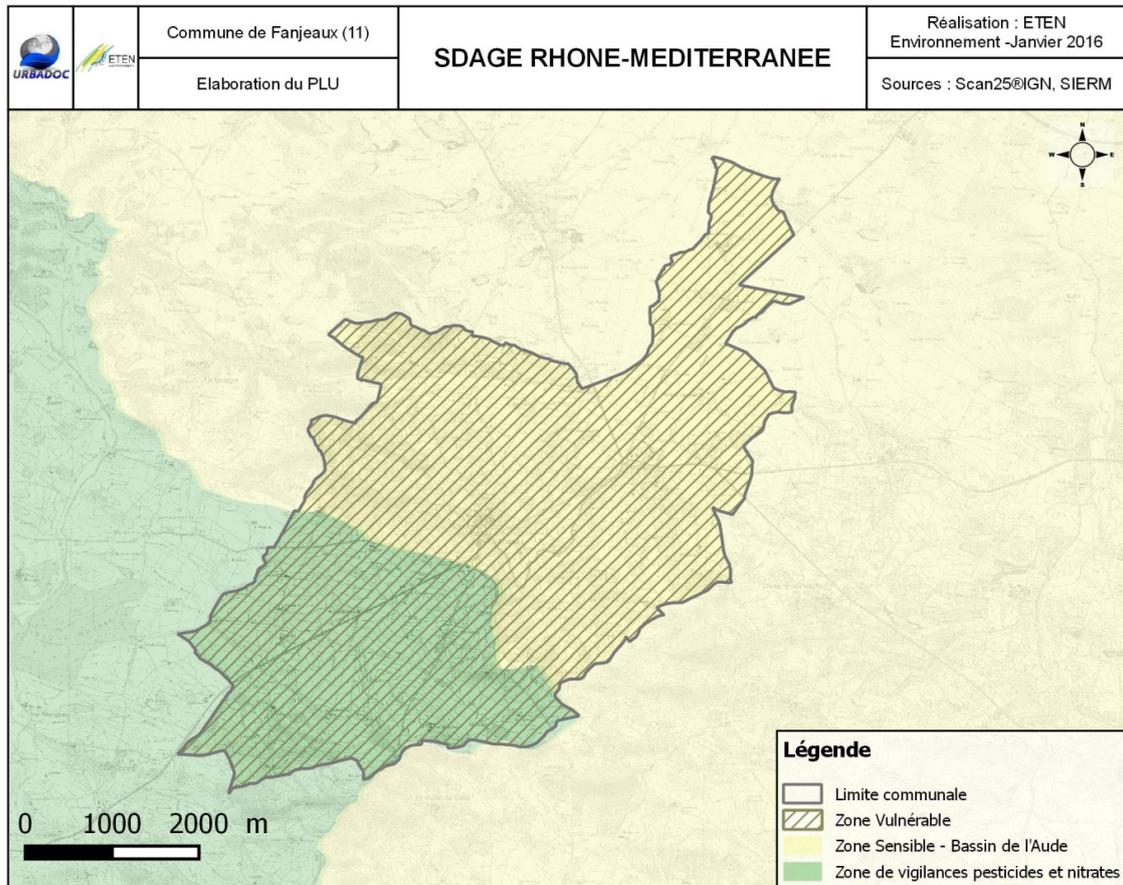
Sur le bassin Rhône-Méditerranée, selon le SDAGE 2016-2021, la première masse d'eau superficielle, « La Preuille – FRDR194 », présente un bon état chimique mais un état écologique moyen. Son objectif de bon état chimique est donc repoussé à 2027 pour cause d'amélioration des conditions morphologiques et des paramètres généraux liés aux pesticides, aux nitrates et à l'hydrologie. Le « ruisseau de la Force – FRDR11100 » et le « ruisseau de Rivals – FRDR10279 » présentent un état écologique moyen mais un bon état chimique. Leur objectif de bon état chimique est donc repoussé à 2027 pour cause d'amélioration des conditions morphologiques et des paramètres généraux liés aux pesticides, aux nitrates, à l'hydrologie et/ou aux matières organiques et oxydables. Enfin, le « ruisseau de la Bouissonnade – FRFR162\_1 » présente un état écologique moyen et un état chimique non classé. L'objectif de bon état écologique est repoussé à 2027 pour raison techniques quant à l'amélioration des critères de qualité pesticides et nitrates. L'objectif de bon état chimique est quant à lui repoussé à 2021 pour raison technique quant à l'amélioration du critère qualité pesticides.

<sup>a</sup> Source : site Internet Système d'Information sur l'Eau du Bassin Rhône Méditerranée (SIERM)

<sup>b</sup> 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

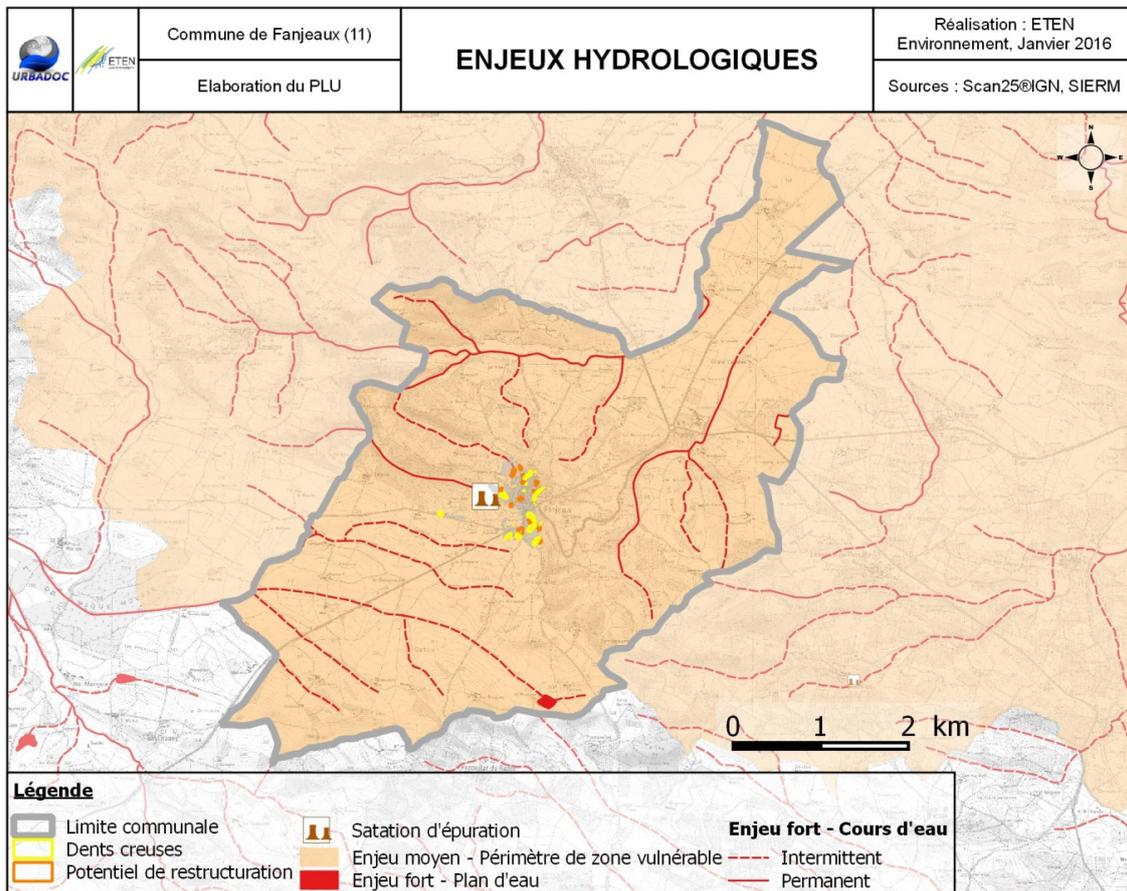
# TABLEAU DE BORD

Carte 20 : Préconisations SDAGE, ETEN Environnement, Janvier 2016



50

Carte 21 : 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**

Les SDAGE définissent 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. Fanjeaux 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**

Le territoire communal se sépare en deux zones distinctes. Le Sud-Ouest de Fanjeaux est caractérisé par deux zones de vigilance groupées : pesticides et nitrates. Le Nord de la commune fait quant à lui l'objet d'une zone sensible à l'eutrophisation, zone commune à l'ensemble du Bassin de l'Aude.

Enfin, la totalité du territoire est concernée par un périmètre de zone vulnérable, zone délimitée en fonction du taux de pollution aux nitrates agricoles. Ce type de pollution est globalement associé à l'agriculture mais l'urbanisation peut également en être vectrice avec les assainissements autonomes et les produits phytosanitaires utilisés par les particuliers pour fertiliser les jardins. Des efforts de réduction des pollutions diffuses sont alors nécessaires pour que l'urbanisation ne soit pas

autant, voire plus polluante que l'agriculture. 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. 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**

Une retenue collinaire est recensée sur la commune. Le volume annuel prélevable est de l'ordre de 1 000 m<sup>3</sup>, et est destiné uniquement à l'irrigation. En effet, l'approvisionnement en eau potable des adhérents de la commune se fait par achat d'eau au Syndicat Sud Oriental des Eaux de la Montagne Noire.

La station d'épuration rejette également au sein de la commune, dans le ruisseau de Gatagé. Ce rejet ne présente 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.

Aucun autre prélèvement ou rejet n'est recensé sur Fanjeaux.

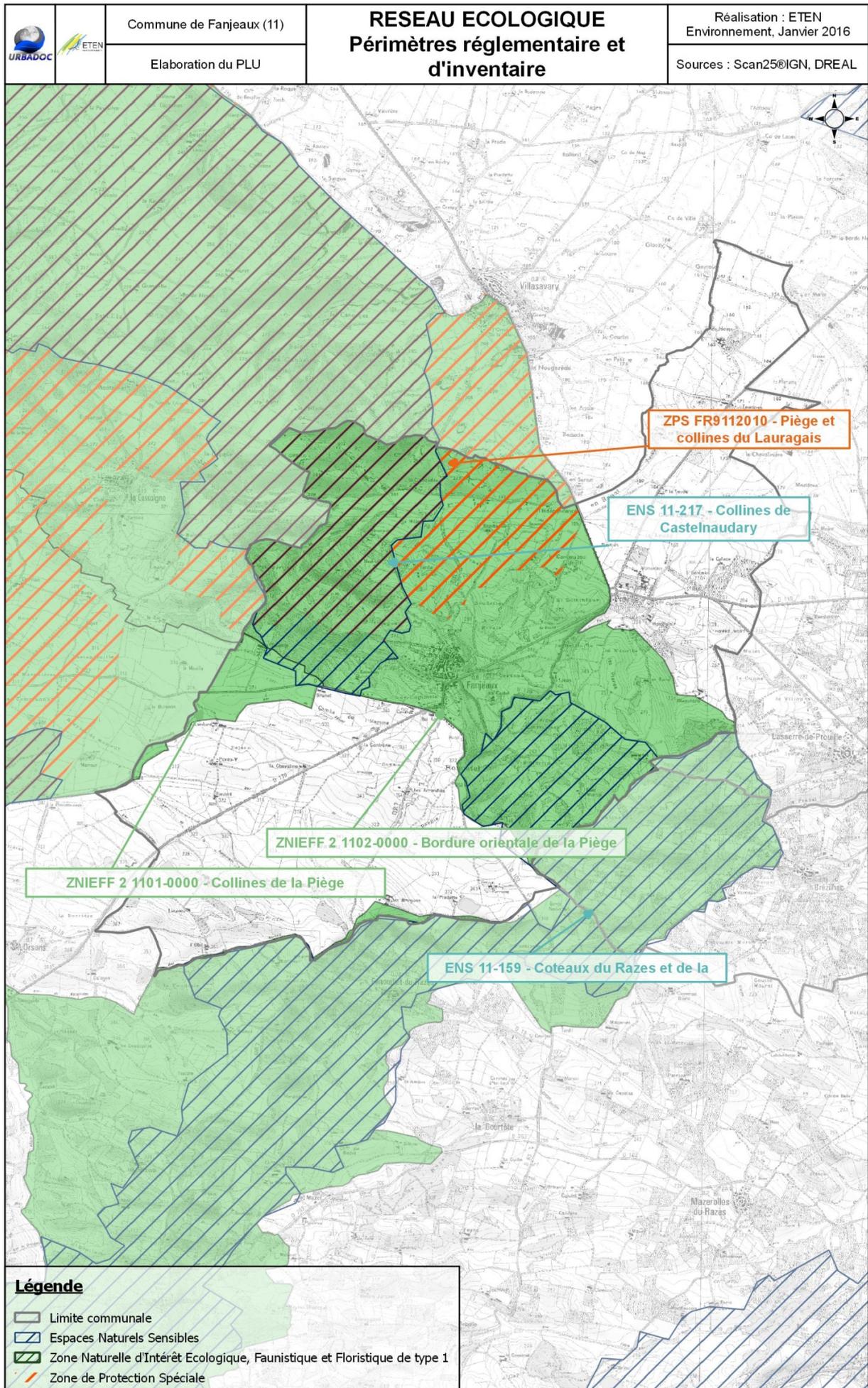
#### **5. Conclusion et recommandations**

La ressource en eau de Fanjeaux 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.

# TABLEAU DE BORD

Carte 22 : Réseau écologique, ETEN Environnement, Janvier 2016



# CONTEXTE ÉCOLOGIQUE<sup>a</sup>

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. Directive oiseaux, des zonages pour la gestion des populations d'oiseaux sauvages

La Directive Oiseau est une directive européenne qui a permis la mise en place de Zones de Protection Spéciale (ZPS) pour conserver « *toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen* » ainsi que leurs nids, leurs œufs et leurs habitats.

Fanjeaux est impactée par une de ces zones, « Piège et collines du Lauragais – FR9112010 », sur le Nord-Ouest du territoire. Associée au cours d'eau la Piège, cette zone étendue sur près de 450 ha, soit 18% du territoire communal, recense des paysages singuliers alternant vallons et cultures et permettant la présence d'une avifaune spécifique et diversifiée, près de 55 espèces différentes. Elle regroupe également d'autres espèces telles que le Lézard ocellé ou la Couleuvre de Montpellier.

## 2. Espaces naturels Sensibles, des sites protégés

Les Espaces 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.

Un site impacte l'Est du périmètre communal sur Fanjeaux, « Coteaux du Razès et de la Piège – ENS 11-159 ». La diversité des milieux recensés (landes, pelouses, bois de chêne pubescent, etc.) et les influences méditerranéennes induisent la présence d'une faune et d'une flore importantes et caractéristiques. Parmi la flore caractéristique, on retrouve des espèces messicoles et des spécimens d'orchidées. Cette diversité est de fait à préserver. Certaines mesures ont été proposées dans cet objectif comme maintenir les haies et les arbres isolés, éviter l'artificialisation des prairies, etc.

Un deuxième site impacte l'Ouest de la commune, « Collines de Castelnaudary – ENS 11-160 ». La diversité des milieux recensés

(cultures, pelouses, bois de chêne pubescent, etc.) et les influences méditerranéennes induisent la présence d'une faune et d'une flore importantes et caractéristiques. Parmi la faune caractéristique, on retrouve de nombreuses espèces d'oiseaux, dont des rapaces, oiseaux insectivores et autres nicheurs et migrateurs. Cette diversité est de fait à préserver. Certaines mesures ont été proposées dans cet objectif comme préserver les plans d'eau, maintenir le pacage et la fauche, maintenir les haies et les arbres isolés, éviter l'artificialisation des prairies, etc.

## 3. Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF<sup>7</sup>), 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.

Fanjeaux est concernée par une ZNIEFF de type 2 qui correspond à des secteurs à intérêt biologique ou écologique.

La « Bordure orientale de la Piège – 1102-0000 » est identifiée en ZNIEFF de type 2. Cette zone, étendue sur plus de 11100 ha, est présente sur près de 44% de la commune. Caractérisée par la présence de paysages typiques constitués essentiellement de landes et de terres arables, les enjeux de cette ZNIEFF concernent principalement la présence d'une Zone de Protection Spéciale présente sur une partie du périmètre de la ZNIEFF. De fait, on peut citer la présence du busard cendré, de l'aigle botté ou de la huppe fasciée parmi les espèces remarquables. Une deuxième zone est également présente sur la commune, « Collines de la Piège – 1101-0000 ». Cette zone, étendue sur près de 27800 ha, est présente sur un peu plus de 2% de la commune. Tout comme la ZNIEFF précédente, celle-ci est caractérisée par la présence de paysages typiques constitués essentiellement de landes et de terres arables et les enjeux de cette ZNIEFF concernent principalement la présence d'une Zone de Protection Spéciale présente sur une partie du périmètre de la ZNIEFF. De fait, on peut citer la présence du busard cendré, de l'aigle botté ou du héron garde-boeufs parmi les espèces remarquables.

# TABLEAU DE BORD



*Vue sur le talweg du ruisseau de Fontanelle, Fanjeaux, 2016 © ETEN Environnement*



*Friche humide en bordure du ruisseau de de la Font St-Martin, Fanjeaux, 2016 © ETEN Environnement*

54

**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 plusieurs cours d'eau majoritairement temporaires. Il s'agit notamment des ruisseaux de la Preuille, de Fontanelle, de la Font St-Martin et de Rieutort

Excepté le ruisseau de Fontanelle, qui s'écoule dans un secteur marqué par une certaine topographie, les ruisseaux de la commune traversent les grandes cultures qui dominent le paysage du territoire communal. Ces cours d'eau sont parfois bordés d'une ripisylve plus ou moins continue et souvent constituée d'une unique strate arborée. 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

Plusieurs plans d'eau d'origine artificielle sont présents sur la commune au niveau des lieux-dits Blanchard, La Pradette et Fouloubanne pour les plus importants. Il s'agit essentiellement de retenues d'eau à vocation d'irrigation.

### 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 de prairies humides très localisées en bordure des ruisseaux de Fontanelle et de la Font St-Martin. Une roselière de type typhaie a également été identifiée en bordure du plan d'eau au lieu-dit Rouet. Globalement, les zones humides sont assez rares sur la commune, ces milieux généralement riches en biodiversité sont à préserver.

# TABLEAU DE BORD



*Chênaie thermophile, Fanjeaux, 2016 © ETEN Environnement*



*Boisement mixte, Fanjeaux, 2016 © ETEN Environnement*

56

***Les boisements constituent des réservoirs de biodiversité qu'il conviendra de préserver de tout aménagement, en particulier dans le contexte agricole de la commune. Ils représentent un enjeu important en termes de connectivité écologique.***

***Plus les forêts sont âgées et plus elles sont susceptibles d'abriter une faune diversifiée : il est donc intéressant de conserver des îlots de vieillissement.***

***Le secteur de La Piboulette, à l'Ouest du bourg présente un enjeu important au regard des formations végétales de la commune. Une attention toute particulière devra être portée à ce secteur.***

***Les plantations d'arbres et d'arbustes présentent en revanche un enjeu écologique relativement faible.***

## **2. Milieux forestiers naturels ou artificiels**

### **2.1 Boisements thermophiles : favorables à un grand nombre d'espèces**

Les boisements de feuillus sont présents de manière très localisée dans le paysage communal largement dominé par les cultures. Les surfaces boisées les plus importantes sont concentrées à l'Ouest du bourg au niveau du secteur de La Piboulette, là où le relief est le plus marqué. Les faciès forestiers de la commune sont donc conditionnés en grande partie par la topographie.

Les boisements dominants de la commune sont les chênaies thermophiles. Installés sur les coteaux, ils sont souvent en mosaïque avec des habitats plus ouverts comme les prairies sèches, les landes ou les fourrés.

Ces boisements présentent un grand intérêt écologique puisqu'ils recensent une flore riche et originale à affinité méditerranéenne. Ils sont de plus relativement peu morcelés et de grande superficie constituant ainsi des réservoirs de biodiversité. Dans les autres secteurs communaux, la fragmentation de ces milieux est plus marquée et constitue un enjeu notable de l'élaboration du PLU. Il conviendra d'orienter l'aménagement communal en veillant à la réduction du morcellement et ainsi favoriser les continuités écologiques inter et intra-communales.

Les autres boisements de la commune, présents en proportions moindres, correspondent à des boisements mixtes thermophiles ou à de petits bosquets. Ces derniers sont souvent dominés par le Robinier faux acacia, espèce dite invasive, dans ce cas l'intérêt écologique de ces groupements végétaux est amoindri.

D'une manière générale, les massifs forestiers présents sont susceptibles d'abriter une faune diversifiée et typique. Les passereaux, petits mammifères et coléoptères nichent volontiers dans les cavités ou les branches des arbres. Ceux sénescents constituent en outre des refuges indispensables à certaines espèces de chauves-souris (Murins, Noctules, Barbastelle d'Europe, Grand Rhinolophe etc.). Ils leur servent de gîte ou de zone de repos lors de leurs chasses nocturnes. Ils sont également favorables aux insectes saproxyliques dont certains sont patrimoniaux. Ces boisements sont à préserver, en particulier s'ils ne représentent aucun danger potentiel pour la population ou les biens.

## **2.2 Plantations**

Une distinction est faite entre les plantations de résineux et les plantations de feuillus. Ces boisements monospécifiques sont en général moins favorables d'un point de vue écologique.

Les plantations de résineux présentent une diversité floristique et faunistique amoindrie par rapport aux boisements de feuillus du fait que ce sont des plantations monospécifiques, alignées, denses et subissant une gestion sylvicole telle que d'autres espèces végétales ne peuvent pas s'exprimer. Toutefois, ils constituent un habitat de reproduction pour certains passereaux et une source de nourriture, notamment en période hivernale.

Les plantations de feuillus présentent un intérêt écologique légèrement supérieur à celles de résineux du fait que la végétation herbacée est à même de se développer. Leur configuration et leur nature monospécifique les rendent néanmoins moins attractifs pour la biodiversité que les boisements naturels. Ils ont de plus vocation à être exploités.

Des plantations mixtes, comprenant des essences feuillues et résineuses en mélange sont également présentes sur le territoire communal.

### **2.3 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.

# TABLEAU DE BORD

*Prairies sèches et landes thermophiles, Fanjeaux, 2016 © ETEN Environnement*

Les prairies sèches de la commune présentent un enjeu écologique modéré à fort et sont susceptibles d'accueillir des espèces de faune et de flore patrimoniale.

De plus, le secteur de La Piboulette, à l'Ouest du bourg présente un enjeu important au regard des formations végétales de la commune. Une attention toute particulière devra être portée à ce secteur.



*Grandes étendues cultivées, Fanjeaux, 2016 © ETEN Environnement*



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, enjeu important les concerne du fait de leur rôle de corridor écologique pour beaucoup d'espèces.

58

*Bâti récent peu favorable à la biodiversité, Fanjeaux, 2016 © ETEN Environnement*



Le tissu urbain communal est développé de façon groupée autour du centre bourg et est présent de manière ponctuelle et dispersée au niveau des 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 apparaît 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.

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

### 3. Milieux semi-ouverts

#### 3.1 Landes thermophiles

Les landes thermophiles correspondent à des formations arbustives basses dominées par les Genêts. Au sein de la commune, cet habitat a été rencontré en association avec des prairies thermophiles ou des fourrés thermophiles selon le stade dynamique et le mode de gestion pratiqué. Ces milieux recèlent une flore riche et spécifique et sont susceptibles d'accueillir des espèces patrimoniales.

Ces milieux sont présents de manière ponctuelle dans l'ensemble du territoire communal, toutefois, les surfaces les plus importantes sont concentrées à l'Ouest du bourg au niveau des secteurs de La Piboulette et de Pech Girbaud, là où le relief est le plus marqué.

#### 3.2 Fourrés thermophiles

Les fourrés thermophiles correspondent à des formations arbustives hautes pouvant prendre des configurations variées, il s'agit de milieux en cours de fermeture. Ils sont composés d'un cortège d'épineux, comme la ronce, le prunellier, l'aubépine et le genévrier.

Ce type d'habitat est généralement riche en diversité biologique, même à proximité immédiate de l'urbanisation, notamment lorsqu'il est complété par un maillage de haies et d'arbres. Outre un habitat naturel de choix pour de nombreuses espèces, ces milieux sont une source de nourriture importante pour la faune, en été comme en hiver. Le groupe des reptiles est notamment typique de ces milieux.

Au sein de la commune, cet habitat a été rencontré en association avec des prairies thermophiles ou des landes thermophiles, mais également des boisements selon le stade dynamique et le mode de gestion pratiqué. Ces milieux sont également présents de manière ponctuelle dans l'ensemble du territoire communal, toutefois, les surfaces les plus importantes sont concentrées à l'Ouest du bourg au niveau des secteurs de La Piboulette et de Pech Girbaud, là où le relief est le plus marqué.

### 4. Milieux ouverts

#### 4.1 Prairies sèches

Dans un contexte communal à dominante agricole, quelques prairies sèches sont tout de même présentes. Elles sont généralement localisées sur des flancs de coteaux calcaires à argilo-calcaires particulièrement bien exposés au soleil. La nature du substrat permet une infiltration rapide de l'eau de pluie et de

ruissellement. Ces conditions chaudes et sèches expliquent la présence d'une faune et d'une flore méridionale. De plus, elles sont parfois ponctuées de Genévriers épars.

Au sein de la commune, cet habitat a été rencontré en association avec des landes ou des fourrés thermophiles, selon le stade dynamique et le mode de gestion pratiqué. Ces milieux sont également présents de manière ponctuelle dans l'ensemble du territoire communal, toutefois, les surfaces les plus importantes sont concentrées à l'Ouest du bourg au niveau des secteurs de La Piboulette et de Pech Girbaud, là où le relief est le plus marqué.

D'une manière générale ces prairies sont traitées de manière extensive permettant ainsi le développement d'une plus grande diversité végétale. Elles sont à ce titre inscrites en Annexe I de la Directive Habitat (réseau Natura 2000).

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.

#### 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 entraîne 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.

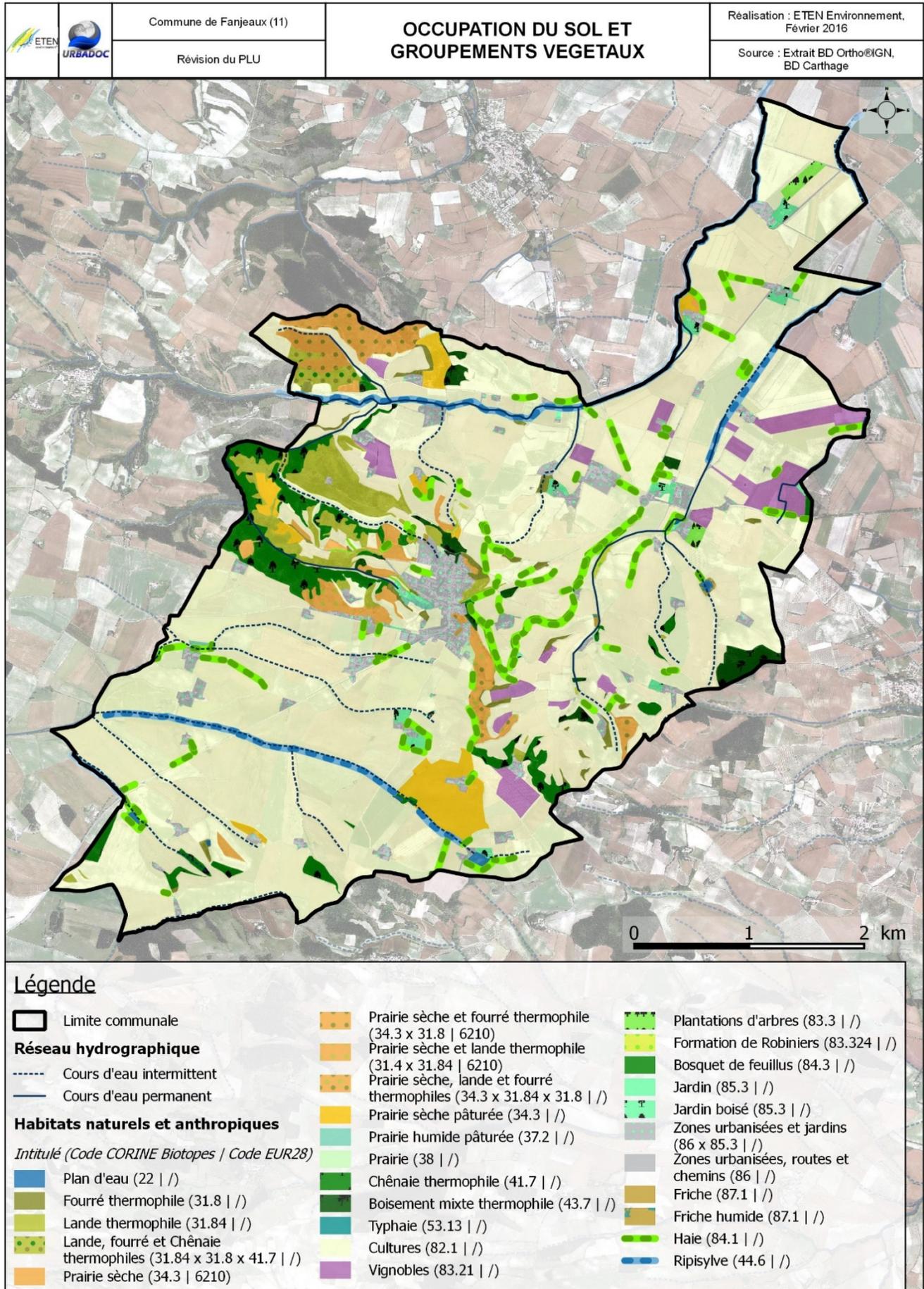
Il faut distinguer les friches agricoles, parcelles cultivées abandonnées très récemment ou simplement pour une année. La végétation est encore limitée sur ces parcelles, ce qui induit un enjeu écologique faible.

#### 4.3 Espèces invasives observées

Plusieurs espèces dites invasives ont été recensées sur la commune. Les milieux semi-ouverts sont particulièrement concernés par le *Buddleia* de David (*Buddleja davidii* Franch.), espèce invasive avérée observée sur le territoire communal.

# TABLEAU DE BORD

Carte 23 : Occupation du sol, ETEN Environnement, février 2016



## 5. Milieux cultivés

### 5.1 Cultures et vignobles

Les cultures dominent largement le paysage communal. Les vignobles sont présents dans une moindre mesure. 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. En revanche, 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.

### 6. 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 agrémentent 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 leurs 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.

## 7. 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. Le tissu urbain communal est développé de façon groupée autour du centre bourg et est présent de manière ponctuelle et dispersée au niveau des fermes et grandes propriétés.

Le centre-ville est situé relativement au centre de la commune, sur un point haut. La densité des habitations y est la plus importante et relativement concentrée. Le pourtour du bourg accueille les constructions les plus récentes. Les parcs et jardins sont relativement peu représentés en centre-ville. En revanche, les propriétés avec jardins, potagers ou plantations de feuillus sont nombreuses sur la commune, notamment au niveau des fermes et grandes propriétés. 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 pouvant 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.

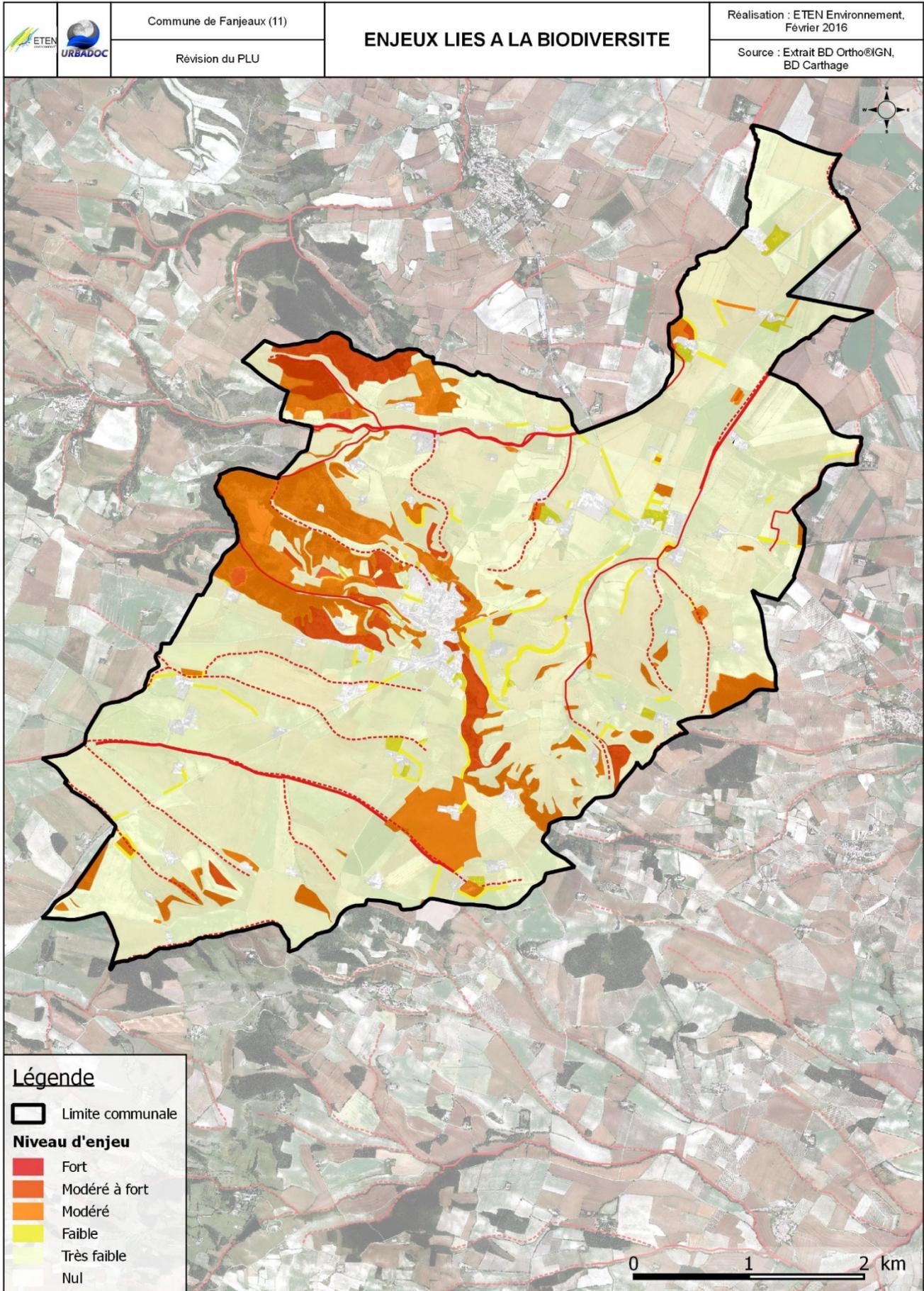
En revanche, le bâti de type moderne ne présente aucune attractivité pour les espèces animales (pas d'avancées de toit, murs dépourvus de cavités, etc.).

### 7.1 Espèces invasives observées

Plusieurs espèces dites invasives ont été recensées 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 Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus* L.) et le Buddleia de David (*Buddleja davidii* Franch.) sont des espèces que l'on retrouve sur la commune et qui concernent les milieux anthropisés en général.

# TABLEAU DE BORD

Carte 24 : 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.

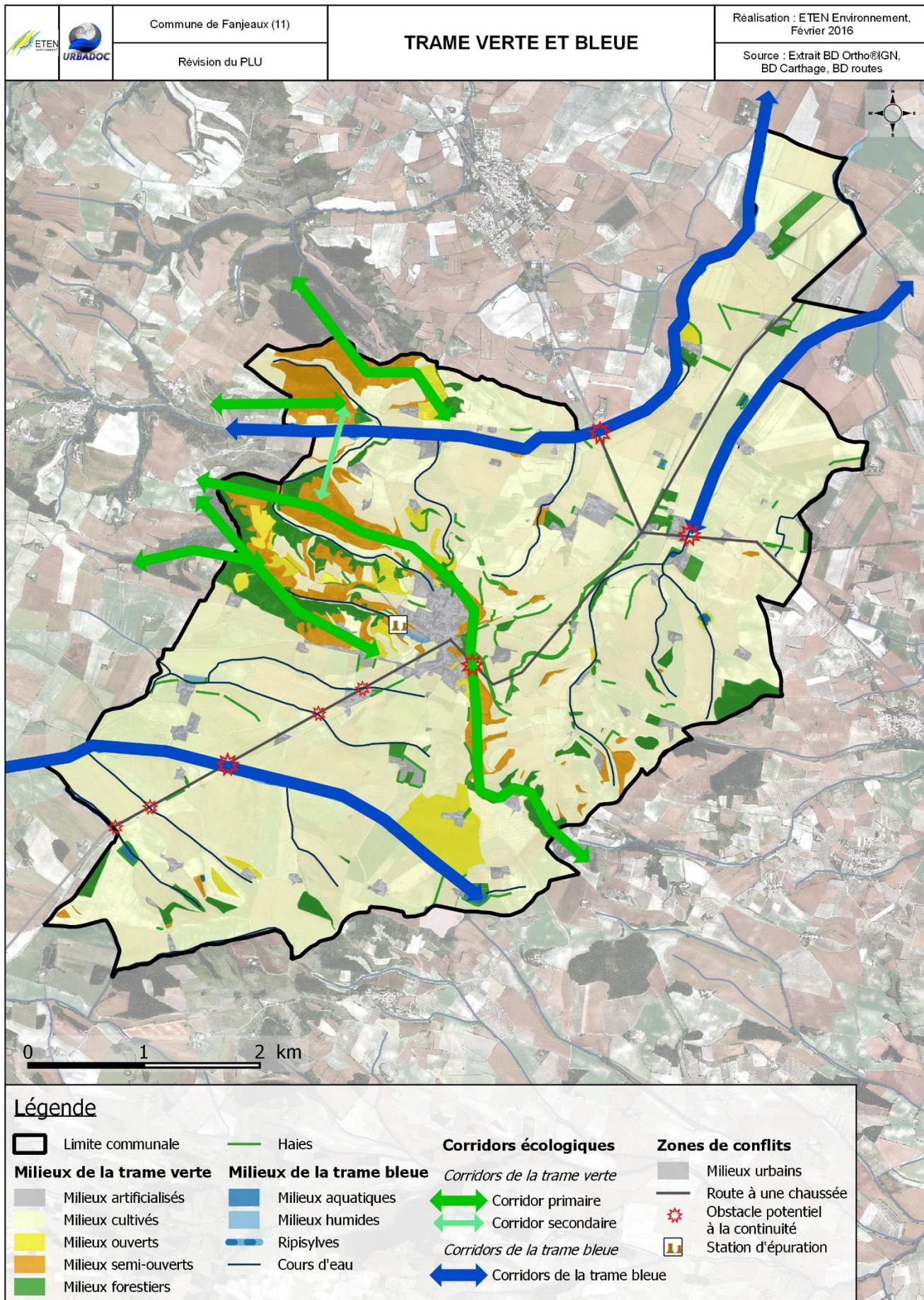
Les continuités écologiques constitutives de la TVB comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ». La trame verte se définit à partir des différents boisements (milieux forestiers), des landes et fourrés (milieux semi-ouverts), des prairies et 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.

### 2.1 Les réservoirs de biodiversité

Dans un contexte à forte dominante agricole, la commune présente peu de réservoirs de biodiversité. Il s'agit essentiellement des milieux thermophiles au niveau des secteurs de La Piboulette et de Pech Girbaud, là où les groupements de végétation présentent des superficies relativement importantes et peu fragmentées.

# TABLEAU DE BORD

Carte 25 : Trame verte et bleue, ETEN Environnement, février 2016



## 2.2 Les corridors écologiques

Les ripisylves, les haies, alignements d'arbres et les lisières de boisements représentent les principaux corridors de la commune, éléments de liaison entre les grands boisements et 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, du fait de leurs caractéristiques propres et surtout de leur état de conservation. La trame verte au sein de la commune est en partie dégradée à cause de l'agriculture intensive. L'amélioration de la trame verte est 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 tant que passages préférentiels pour la faune, et doivent être préservées de tout aménagement. Il s'agit en général de parcelles localisées entre deux réservoirs de biodiversité. Il faut aborder le thème de la continuité à différentes échelles pour conserver les liaisons existantes avec les communes limitrophes.

## 2.3 La Trame Verte et Bleue à Fanjeaux

Elle définit les principales continuités écologiques du territoire communal et des communes limitrophes et permet de visualiser des trames définies à l'intérieur de la commune. Les connexions écologiques avec les communes périphériques sont principalement liées aux ruisseaux (Fontanelle, Font St-Martin et Rieutort), aux massifs forestiers et aux milieux semi-ouverts et ouverts des secteurs de La Piboulette et de Pech Girbaud. Le reste du territoire est dominé par les milieux cultivés. L'ensemble est parcouru par un faible réseau de haies qu'il convient de préserver et de renforcer.

## 2.4 Compatibilité avec les SRCE

L'analyse de la cohérence écologique est intimement dépendante de l'échelle à laquelle se place l'observateur. Ainsi le SRCE offre une vision large et peu précise alors que l'échelle communale permet une analyse plus fine mais très localisée. A l'échelle régionale, le SRCE Languedoc-Roussillon identifie un grand réservoir de biodiversité lié aux milieux ouverts (cultures annuelles) au niveau de la partie Nord-ouest de la commune. Ce réservoir de biodiversité intercommunal correspond au site Natura 2000 Pièges et collines du Lauragais. De plus, un corridor écologique lié aux milieux ouverts (cultures annuelles de la plaine du Lauragais) relie ce grand réservoir à un autre,

plus modeste, sur les communes limitrophes. Ce réseau vert est lié à la plaine agricole.

A l'échelle du SCOT du pays Lauragais, ce même réservoir de biodiversité est représenté (grand écosystème) et étendu à la moitié Nord de la commune. Il constitue un espace naturel remarquable. Un corridor terrestre est identifié à cette échelle, au Nord de la tâche urbaine de Fanjeaux. Ce corridor terrestre traverse la commune du Nord-ouest au Sud-est. Des corridors aquatiques sont également identifiés à cette échelle (ruisseaux de Gatagé, Fontanelle, Rieutort, Font-St-Martin, la Preuille).

L'analyse des trames écologiques est en accord avec le SCOT du pays Lauragais, soulignant le corridor terrestre traversant Fanjeaux du Nord-ouest au Sud-est, ainsi que les corridors aquatiques liés aux ruisseaux de Fontanelle, Font St-Martin et Rieutort.

## 3. Les 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.

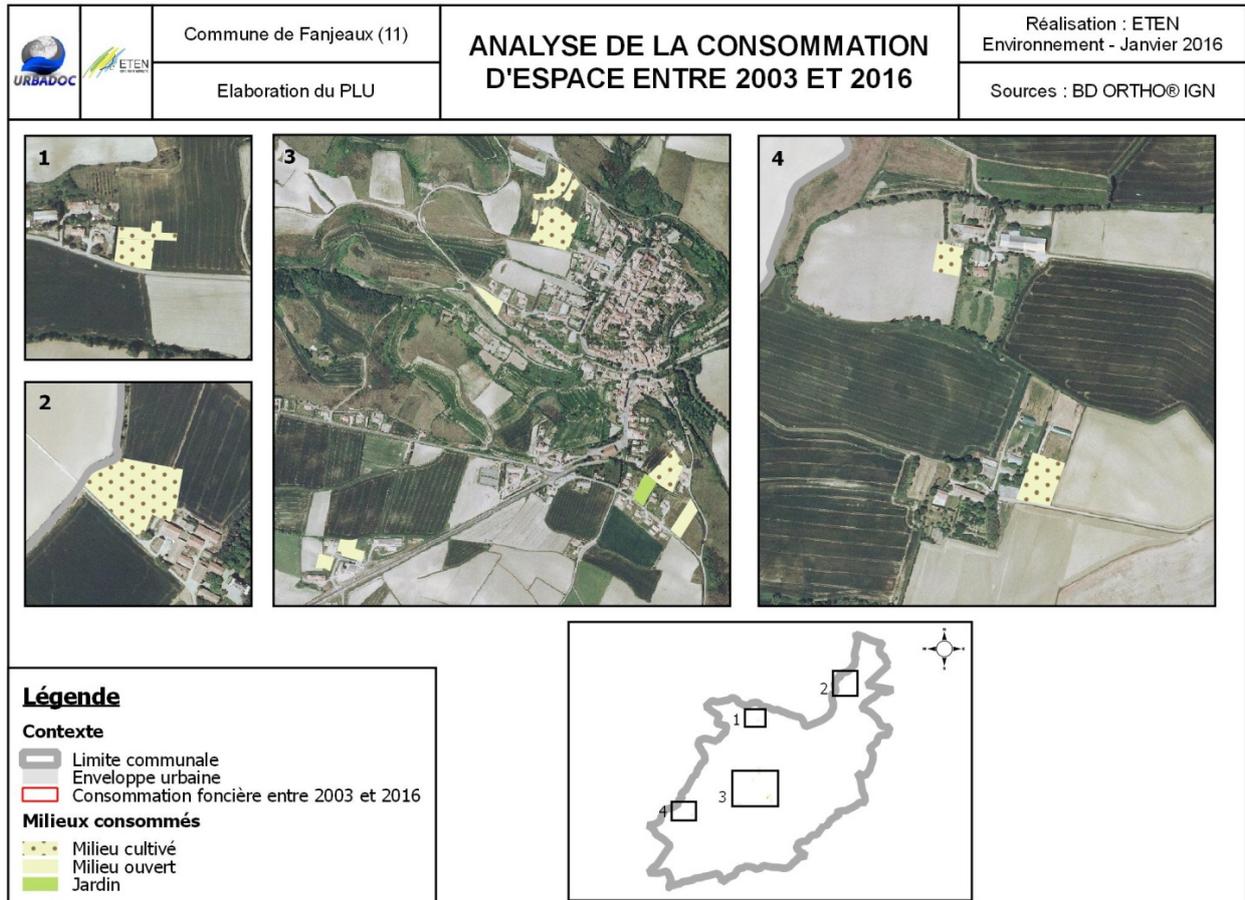
Les cours d'eau sont classés à enjeu écologique fort car ils constituent des corridors fondamentaux utilisés par la flore et la faune. Les zones humides sont également un enjeu fort en tant qu'écosystème de transition, complexe et riche. Les zones à forts enjeux ne doivent pas faire l'objet d'aménagements, dans une optique de préservation des habitats et des continuités écologiques. Les boisements et leurs milieux associés présentent un enjeu modéré car ils sont source de diversité, en particulier animale.

Les milieux fermés ou ouverts en contact direct avec les cours d'eau représentent un enjeu modéré à fort, tant du point de vue des habitats qu'ils peuvent abriter (milieux humides) que des espèces protégées potentiellement présentes, que du point de vue de la trame verte et bleue. L'aménagement sur ces zones ne doit se faire que dans le cas où il n'y aurait pas d'alternative, pour limiter au maximum leur morcellement.

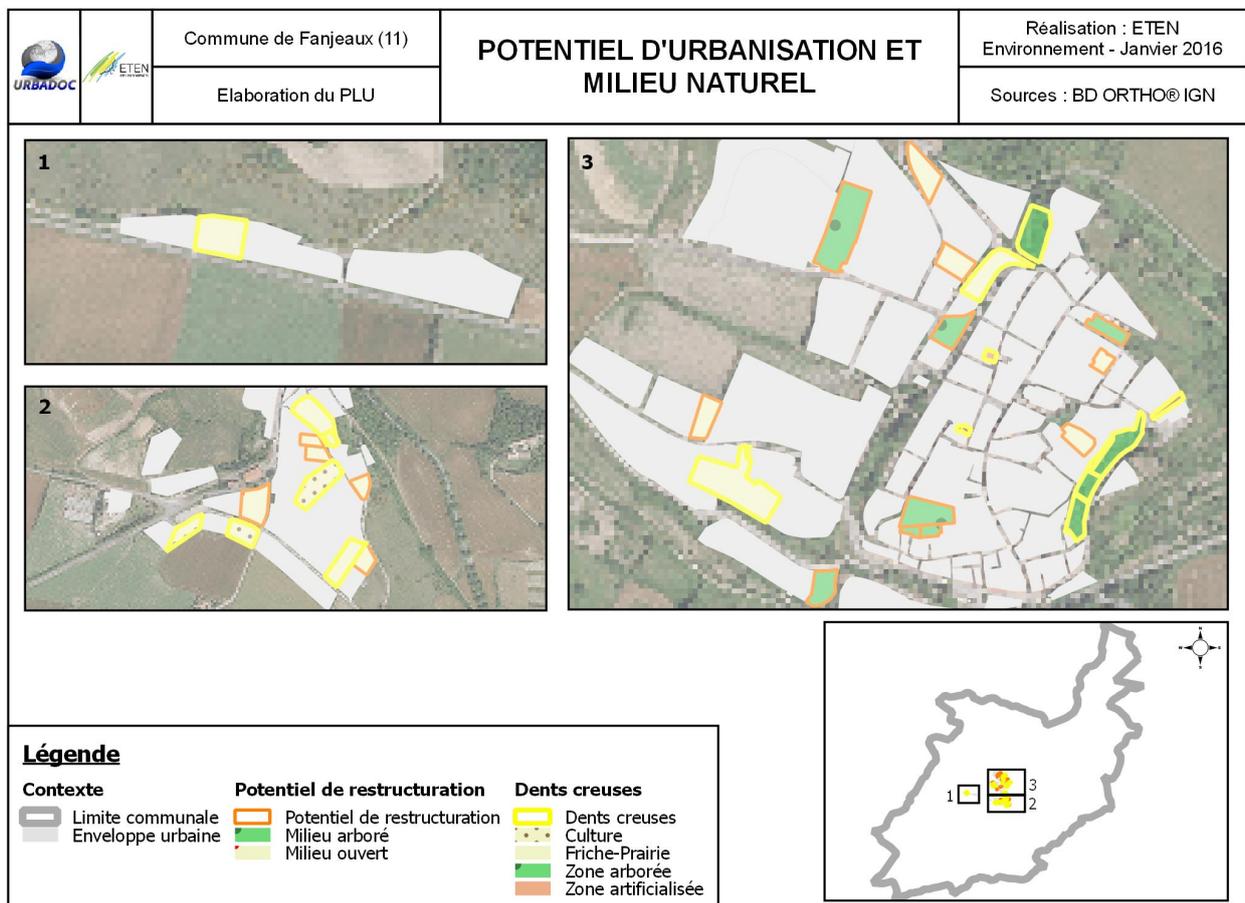
Enfin les cultures et les vignobles sont jugés à enjeu très faible car la biodiversité associée y est moins importante, mais leur lisière reste intéressante pour le déplacement de la faune. Il convient de ne pas aménager le long des routes, mais au contraire de regrouper les habitations, pour préserver 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 26 : Analyse de la consommation d'espace, ETEN Environnement, Janvier 2016



Carte 27 : Potentiel d'urbanisation et milieu naturel, ETEN Environnement, Janvier 2016



# URBANISATION ET MILIEU NATUREL

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

Entre 2003 et 2016, près de 5,2 ha de milieu naturel ou agricole ont été consommés pour les besoins de l'urbanisation. Cette consommation s'est faite uniquement sur des surfaces de culture, de prairie-friche et de jardin.

Au total, 3,8 ha de cultures, 1,1 ha de friches-prairies et 0,3 ont été consommés au profit de l'urbanisation. 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, ce sont les prairies et friches qui ont été 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.

Enfin, certaines parties de propriété ont été densifiées, ce qui traduit également d'un enjeu faible.

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 Fanjeaux, les nouvelles constructions ont été implantées sur l'ensemble du territoire. 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

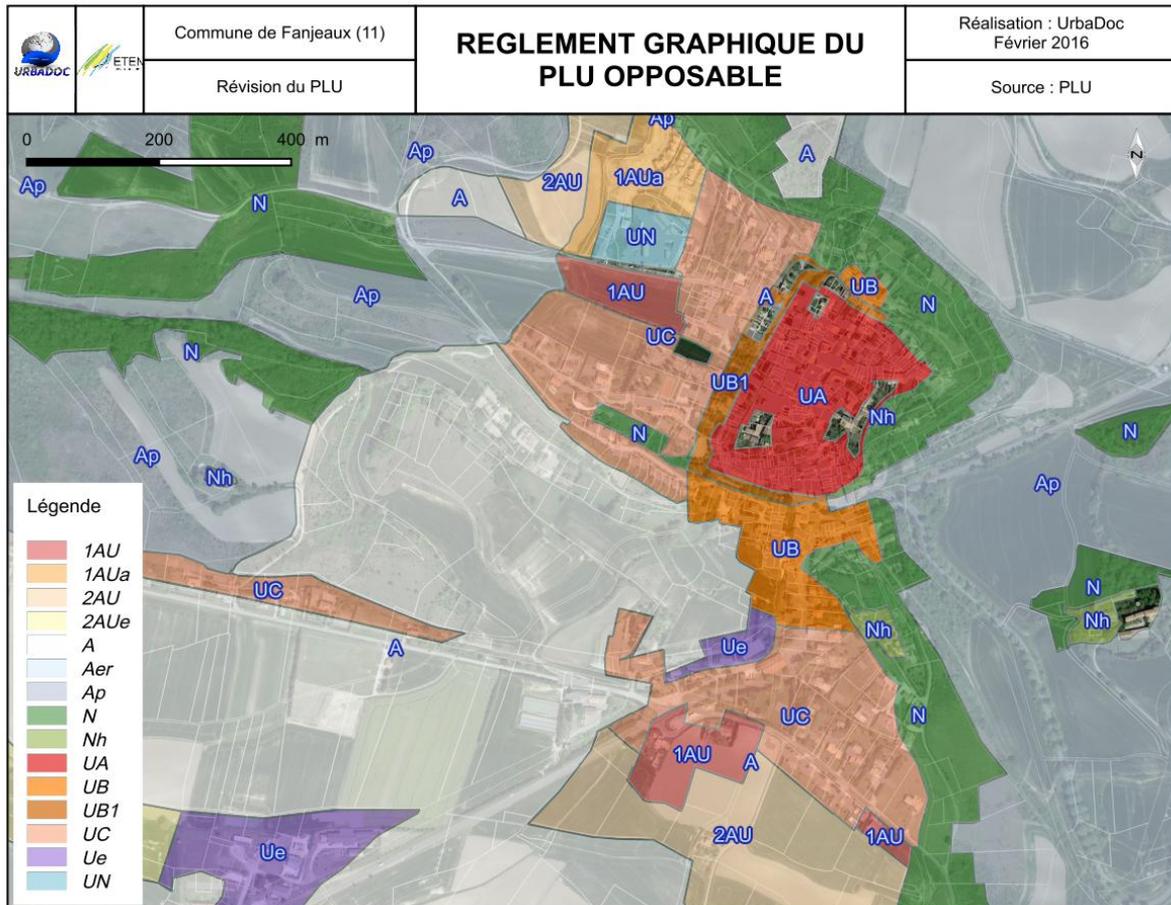
A l'intérieur de l'enveloppe urbaine, la possibilité d'urbanisation voire de densification est importante. En effet, sur Fanjeaux, cela représente plus de 2,5 ha. Les potentiels de densification se situent exclusivement sur des jardins de parcelles déjà urbanisées. Quelques fois ces parcelles sont tellement importantes que des boisements ou des milieux ouverts sont concernés. Les dents creuses se situent quant à elles sur des milieux ouverts (cultures

ou friches-prairies), arborés ou déjà artificialisés.

Sur le territoire communal, cela correspond à 1,9 ha de jardin, 0,8 ha de milieu cultivé, 1,3 ha de friche-prairie, 0,4 ha de milieu arboré et 0,1 ha de milieu déjà artificialisé. 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.

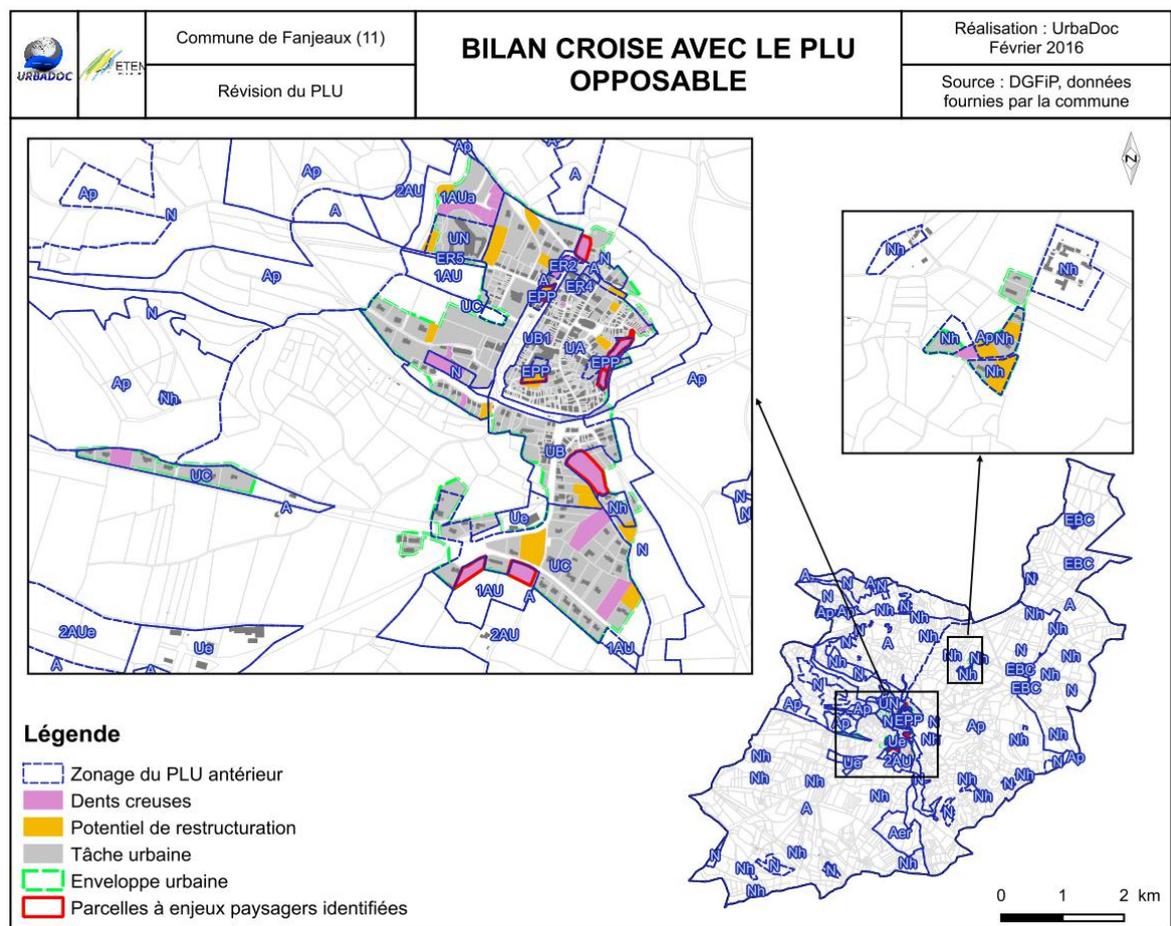
# TABLEAU DE BORD

Carte 28 : Règlement graphique du PLU antérieur ; UrbaDoc 2016



68

Carte 29 : Bilan croisé : PLU applicable ; UrbaDoc 2016



# BILAN DU PLU APPLICABLE

## 1. Une urbanisation lente en concomitance avec l'existant et le zonage à court terme

L'analyse du Plan Local d'Urbanisme élaboré en 2008 permet de mieux repérer les dynamiques d'urbanisation auxquelles a été soumise la commune.

Une analyse croisée avec la consommation foncière entre 2003 et 2012 permet de rendre compte, dans un premier temps, du peu d'aménagements réalisés en zone 1AU. En effet, seule la zone 1AUa a connu une urbanisation conséquente, avec la maison de retraite et le projet d'habitat social qui s'articule tout autour. Ce sont en tout 25 logements qui ont été conçus, comprenant de l'habitat social, et 25 encore sont prévus dans la continuité du bâti existant et sur la zone 2AU attenante. Les autres zones 1AU ne sont pas urbanisées à ce jour ; en effet, la densification des réserves foncières comprises dans les zones UC, correspondant aux zones d'habitat pavillonnaire existantes, semble avoir été suffisante pour accueillir les nouvelles populations sur le territoire communal. Par extension, les zones 2AU tracées dans le cadre du zonage du PLU de 2008, n'ont pas connu d'aménagements particuliers.

De la même manière, les zones 2AUe qui ont été définies par ce même PLU, demeurent à ce jour non utilisées.

## 2. Des espaces à valeur paysagère laissés à l'abandon

Le précédent règlement a également prévu, au sein du centre bourg, plusieurs périmètres qualifiés d'Espaces Paysagers à Préserver<sup>a</sup>. Définis à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ils correspondent à l'identification et à la localisation d'éléments de paysages à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, « pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. »

Ces prescriptions à l'origine prévues pour assurer leur préservation, n'ont pas permis une telle mise en valeur, donnant lieu à un enrichissement de ces espaces, laissés à l'abandon. En d'autres termes, l'outil existe mais n'a pas donné lieu à des aménagements particuliers.

Ces zones EPP doivent aujourd'hui bénéficier d'une attention particulière afin de revaloriser le centre-ville et de le rendre plus fonctionnel. Il serait par exemple intéressant de requalifier les espaces verts situés à l'arrière du couvent Saint-Dominique. En effet, constituant l'un des

principaux îlots de verdure du centre-bourg, accessibles depuis la rue de Corne Caux, ils pourraient être entretenus et aménagés de manière à accueillir les passants, représentant ainsi un lieu d'interactions sociales et de détente.

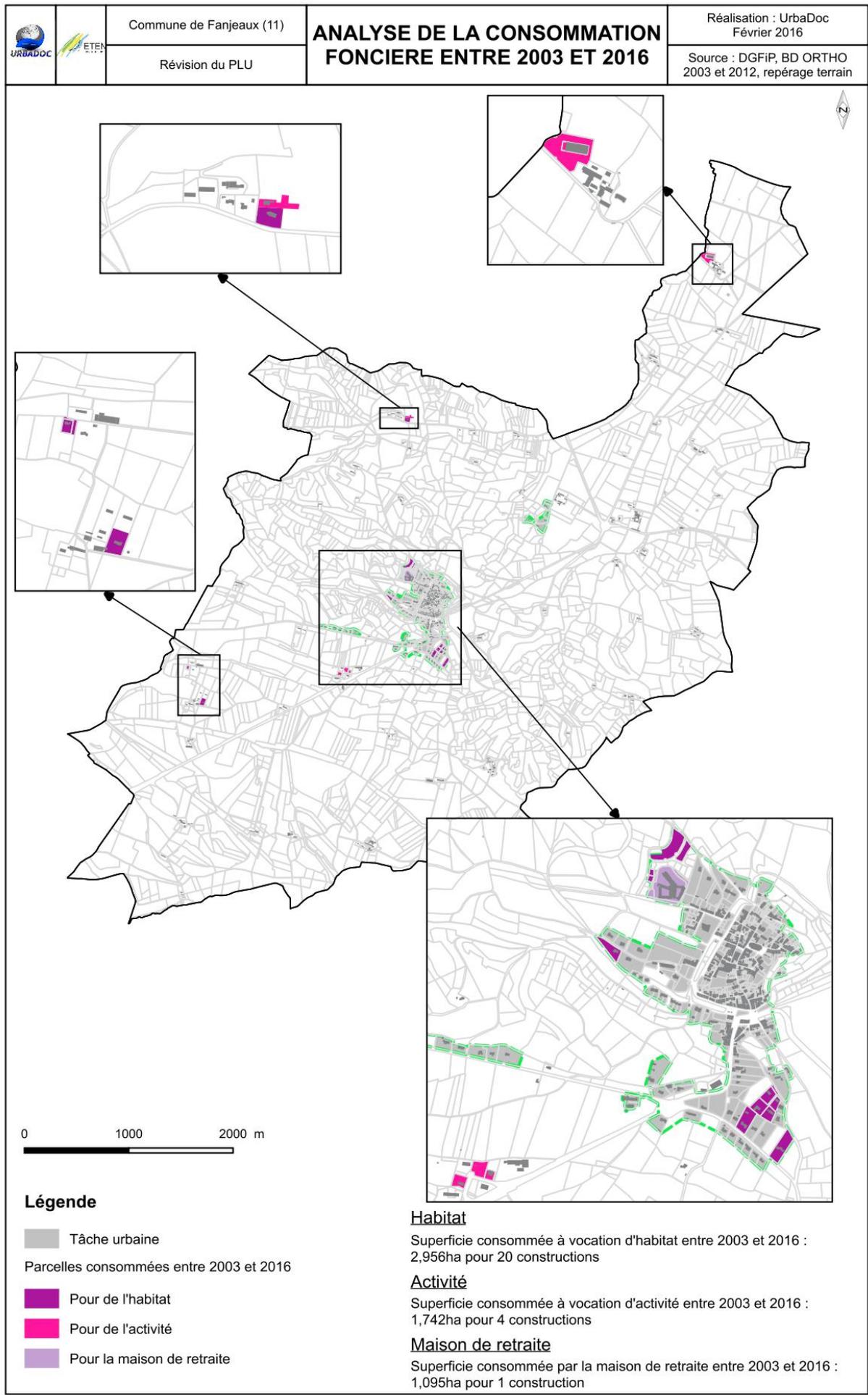
## 3. Des zones naturelles conservées et un patrimoine agricole protégé.

Le PLU de 2008 a défini à juste titre des zones agricoles de patrimoine paysager, permettant ainsi une meilleure protection des perspectives offertes depuis le village et les hauteurs du territoire, sur la plaine agricole située en aval. Il conviendra de maintenir cette réglementation afin de pérenniser la qualité paysagère du site. De la même manière, les zones naturelles identifiées sur la frange Est du village et sur les versants des vallons à l'Ouest du territoire communal, ont été préservées du fait du règlement établi par le document en question.

<sup>a</sup> EPP

# TABLEAU DE BORD

Carte 30 : Analyse de la consommation foncière entre 2003 et 2016 ; UrbaDoc 2016



# GESTION ECONOMIQUE 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 Fanjeaux, très présent sur la majorité des franges constitutives de la lisière urbain-rural, le développement de la commune 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. Le PLU doit permettre de 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 existants.

### 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 PLU 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 10 ans et relève les potentiels de densification et de restructuration au cœur de l'enveloppe urbaine existante.<sup>a</sup>

## 2. 5,8 hectares consommés en 12 ans

L'analyse diachronique se base sur les vues aériennes des années 2003, 2012, et sur les relevés effectués sur le terrain, afin de voir l'évolution de la surface bâtie, les secteurs privilégiés pour l'implantation de nouvelles constructions et leur nombre, essentiellement à vocation d'habitat à Fanjeaux.

### 2.1 Moins de trois hectares consommés pour l'habitat

Le parc de logements, usage le plus représenté sur la commune, a connu une hausse raisonnable. Ainsi, 35 nouveaux logements ont été construits sur la période 2003-2016 (dont 25 pour le projet de la Pomme-Rose). Au total, ce sont **2,96ha** qui ont été consommés, pour une surface moyenne de **844m<sup>2</sup>** par construction. L'emplacement privilégié pour les nouvelles constructions est le secteur du village, sur les zones UC et 1AUa définies par le PLU applicable, et sur lesquels la majorité des nouvelles habitations érigées est localisée. Les constructions du secteur 1AUa répondent aux enjeux de mixité sociale définis au sein du SCOT.

### 2.2 L'activité agricole

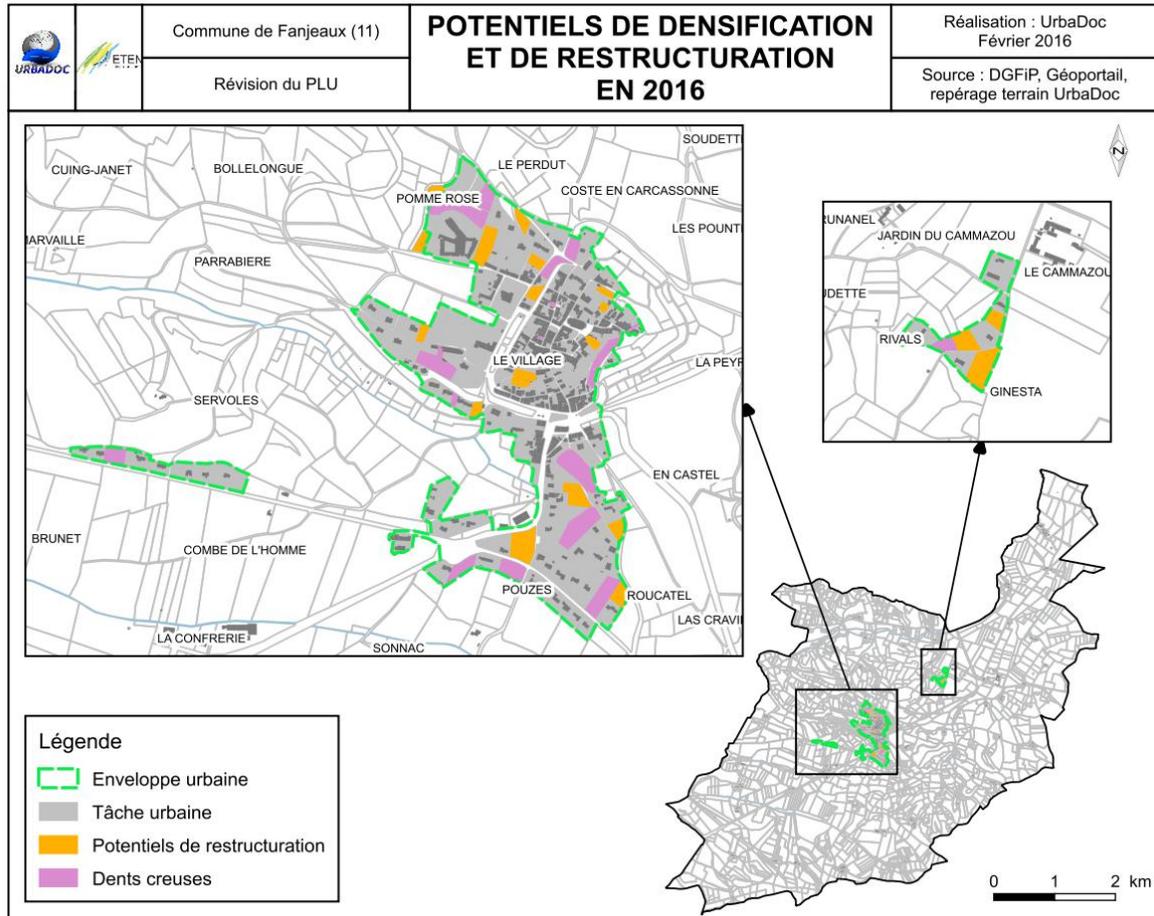
Sur la même période 2003-2015, l'activité agricole a consommé pour se développer un total de **1,74ha** de terrain, à proximité du centre-bourg sur la zone Ue définie par le PLU applicable, et au Nord du territoire communal, sur les lieux-dits « La Conquête » et « Les Homs. » Cela traduit l'importance de l'activité agricole, toujours intacte sur le territoire du fait notamment de la qualité agronomique des terres de la plaine et du plateau.

### 2.3 La maison de retraite

La zone UN définie par le PLU applicable a vu la construction de la nouvelle maison de retraite. Prolongée par le projet d'habitat social de la zone 1AUa, elle représente une consommation foncière de **1,1ha**.

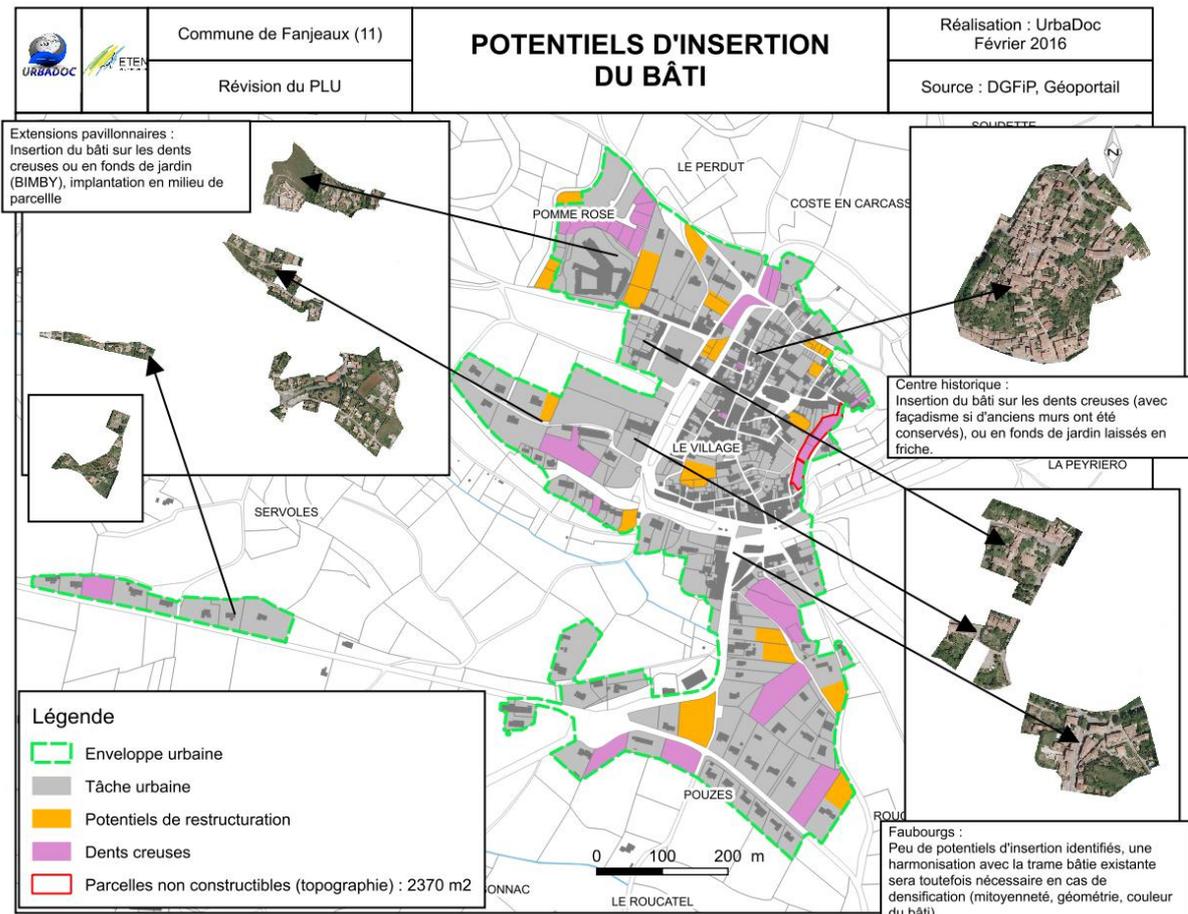
# TABLEAU DE BORD

Carte 31 : Potentiels de densification et de restructuration ; UrbaDoc 2016



72

Carte 32 : Bilan croisé : potentiels d'insertion du bâti ; UrbaDoc 2016



### 3. Des possibilités de densification

#### 3.1 Les dents creuses

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 présents sur les ensembles agglomérés, ainsi que de rapprocher la population des équipements quasiment tous situés dans les centre-bourgs. Sur les zones UC, ces secteurs sont souvent constitués de grandes parcelles, pouvant atteindre 4000m<sup>2</sup>. En centre-bourg, ces parcelles sont beaucoup plus petites (entre 100 et 230m<sup>2</sup>), tandis qu'elles représentent entre 400 et 700m<sup>2</sup> sur le secteur de la Pomme-Rose (hors logements collectifs). Au total, ce sont **3,22ha** qui pourraient être mobilisés en zone constructible afin de densifier les secteurs bâtis. Cela aurait pour double effet de rapprocher la population des petits services présents sur le village, favorisant notamment les mobilités douces et l'accès direct aux arrêts de ramassage scolaire, mais également d'optimiser l'offre en réseaux afin de ne pas multiplier les coûts d'extension de ces derniers, à la charge de la commune.

#### 3.2 Les fonds de jardins

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. Même si les fonds de jardin constituent un potentiel proche de celui des dents creuses, à savoir **2,82ha<sup>a</sup>**, ils sont plus difficiles à mobiliser puisque cela nécessite un accord avec le propriétaire du premier logement, très souvent installé sur la même parcelle. Grâce au potentiel que les fonds de jardins 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 souvent d'un bouleversement des parcours de vie (décès d'un conjoint, problèmes financiers, solitude) qui pourrait amener certains propriétaires à vouloir ou à devoir céder une partie de leur

terrain. Le zonage du PLU devra leur permettre de céder une partie de leur terrain, autorisant ainsi la construction d'un second logement pour densifier les enveloppes urbaines existantes.

#### 4. Premier scénario de prélèvement

L'étude du foncier consommé sur la période 2003-2016 indique une consommation annuelle très mesurée de l'ordre de **844m<sup>2</sup>** environ par construction pour de l'habitat. Si la croissance se poursuit au fil de l'eau jusqu'à 2026, la consommation foncière serait de **2,277ha**. Or, au regard du potentiel foncier présent sur l'ensemble des secteurs agglomérés, et en considérant une rétention foncière de l'ordre de 50% pour les dents creuses et 75% pour les potentiels de restructuration, **1,61ha de dents creuses et 0,70ha de fonds de jardins** sont potentiellement mobilisables, soit un total de **2,31ha**. Les potentiels de densification et restructuration présents au sein de l'enveloppe urbaine apparaissent alors comme suffisants, si l'on ne fait pas état de possibles fluctuations des tendances ; ils nécessiteront donc une éventuelle ouverture de nouvelles zones à urbaniser. Il sera alors question d'investir des secteurs d'entre-deux hors enveloppe urbaine, à étudier au cas par cas, considérant leur impact environnemental et agricole, afin de contenir le phénomène de mitage et d'extension en linéaire, dans le respect de la qualité paysagère du site. De surcroît, ce premier calcul concerne uniquement le potentiel brut, qui ne tient pas compte de la topographie ni des enjeux environnementaux et agricoles.

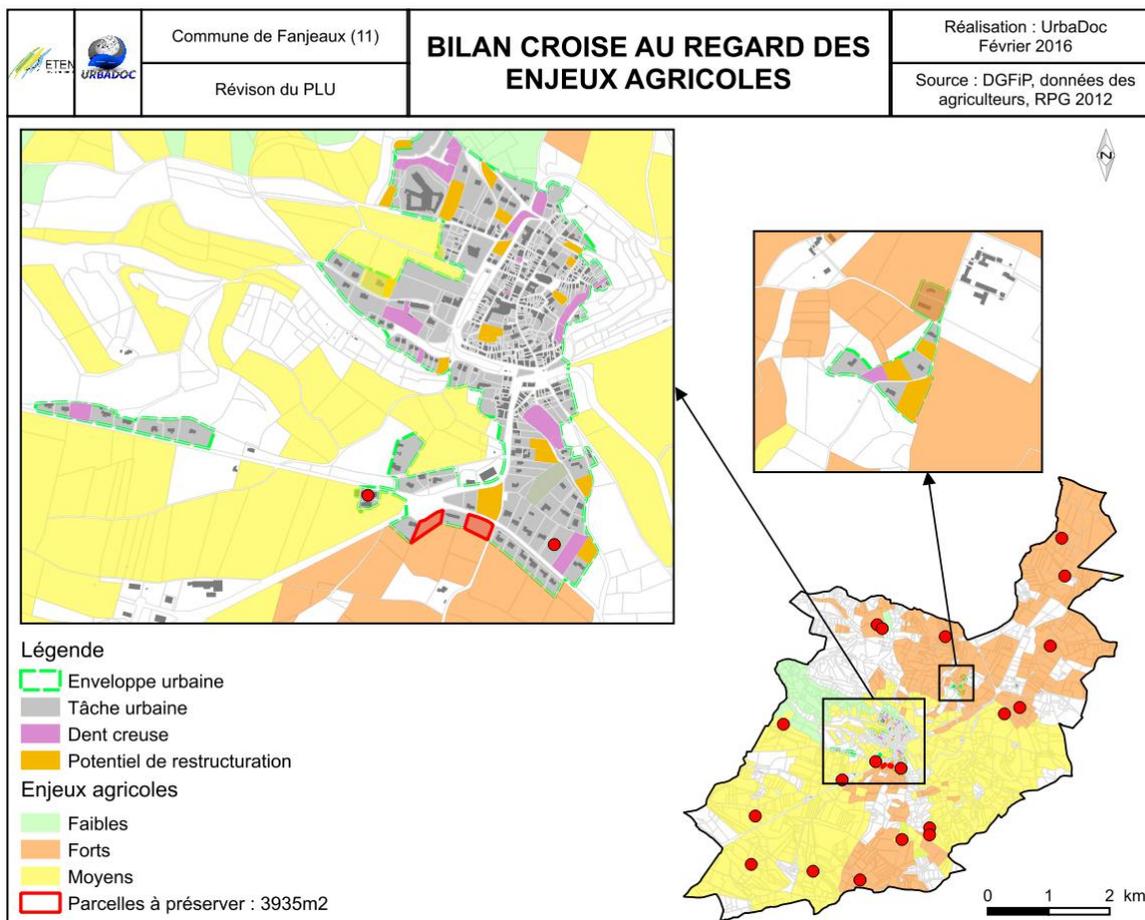
Si des opérations devaient être menées dans le centre historique, il conviendra de s'assurer de leur harmonisation avec la trame bâtie existante (hauteur, formes, couleurs du bâti, et façadisme lorsque cela est possible). L'implantation au sein des faubourgs devra poursuivre une démarche similaire, étant également un espace considéré comme relativement dense. Enfin, l'implantation en zone pavillonnaire se fera en harmonie avec la typologie du bâti existant.

Il convient cependant de tenir compte de l'opération menée sur le secteur de la pomme rose. La plupart des lots délimités ne sont pas inclus dans la tâche urbaine, pour autant, ils seront soumis à urbanisation et pourront bouleverser les prévisions au fil de l'eau du présent document, avec 25 nouveaux logements à prévoir.

<sup>a</sup> Dont environ 1700m<sup>2</sup> localisés hors enveloppe urbaine mais appartenant au projet de logement groupé en cours sur le secteur de la Pomme-Rose.

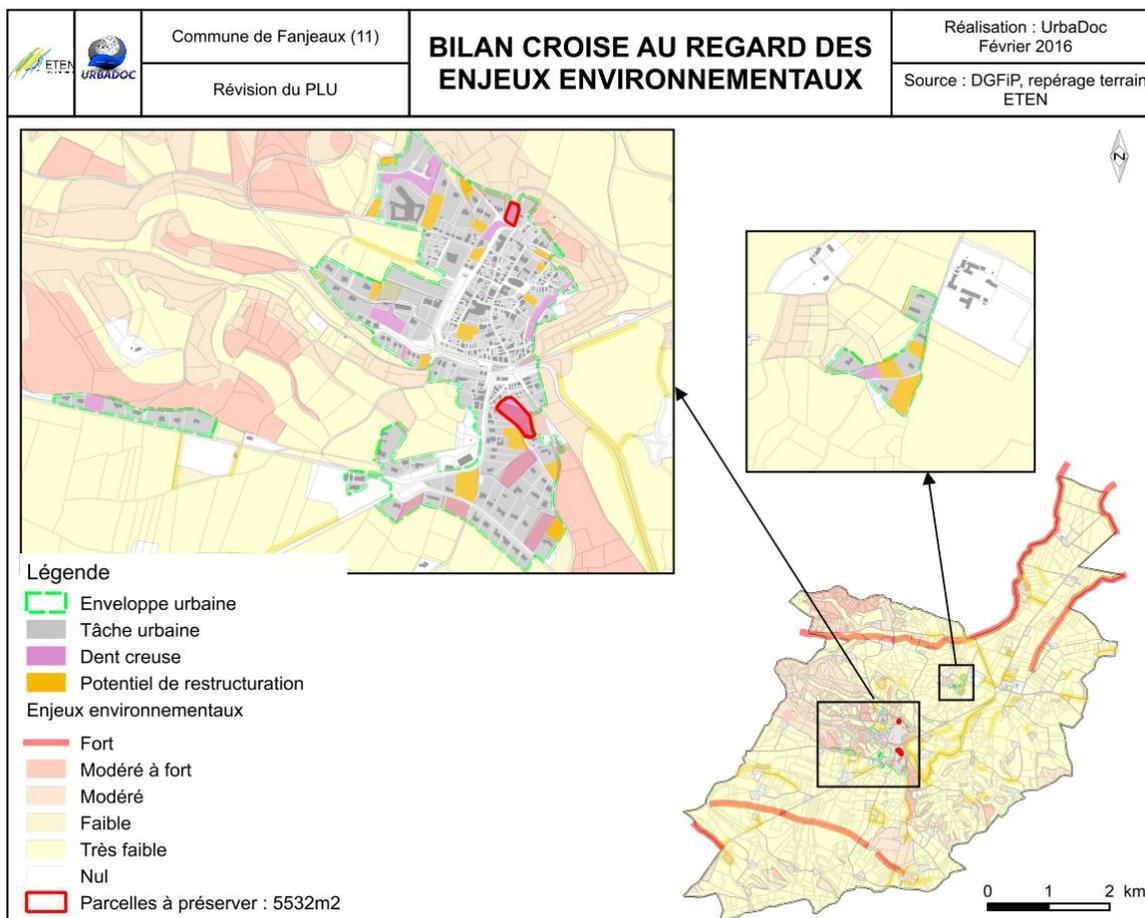
# BILANS CROISES

Carte 33 : Bilan croisé avec les données du diagnostic agricole ; UrbaDoc 2016



74

Carte 34 : Bilan croisé avec les données du diagnostic environnemental ; UrbaDoc 2016



# DES POTENTIELS A PRESERVER

Au vu des dents creuses et potentiels de restructuration mis en exergue, il s'agit dès lors d'affiner la réflexion et de croiser ces données avec les résultantes des diagnostics agricole et environnemental. La commune, forte de ses entités paysagères et écologiques bien marquées, avec au Sud un plateau et au Nord une plaine tous deux dominés par l'activité agricole, est *ipso facto* porteuse d'une grande richesse et diversité aussi bien environnementale qu'agricole. Cette richesse en appelle évidemment à des enjeux de préservation fondamentaux. Ces derniers, couplés à la conservation d'un patrimoine paysager et architectural de qualité, contraignent tout projet de densification à une analyse parcellaire au cas par cas. Un nécessaire croisement des données a ainsi permis de pointer les potentiels de densification et de restructuration soumis à de forts enjeux écologiques et agricoles, afin de les préserver de toute urbanisation lors d'un futur projet communal.

## 1. Quelques périmètres de préservation identifiés par le diagnostic agricole

Au regard de l'implantation diffuse des sièges d'exploitation sur l'ensemble de la commune, il apparaît que les éventuels périmètres de protection n'exercent aucune influence sur la tâche urbaine définie par le présent document. A l'heure actuelle, ce premier élément d'analyse n'est donc pas à prendre en compte quant au développement du centre-bourg. Cependant, il conviendra d'être vigilant si des aménagements devaient se faire dans le cadre des activités agricoles ou dans une optique de En outre, si la majorité des dents creuses et potentiels de restructuration au sein de la tâche urbaine ne sont pas impactés par l'analyse menée lors de l'établissement du diagnostic agricole, deux dents creuses présentent des enjeux définis comme forts, constituant des terres agricoles irrigables. Ce sont en tout 3935m<sup>2</sup> qu'il conviendra de préserver de toute densification. Une autre parcelle présente des enjeux relativement faibles et en ce sens, toute opération d'aménagement devra se faire en collaboration avec les agriculteurs propriétaires.

## 2. Peu d'enjeux environnementaux identifiés

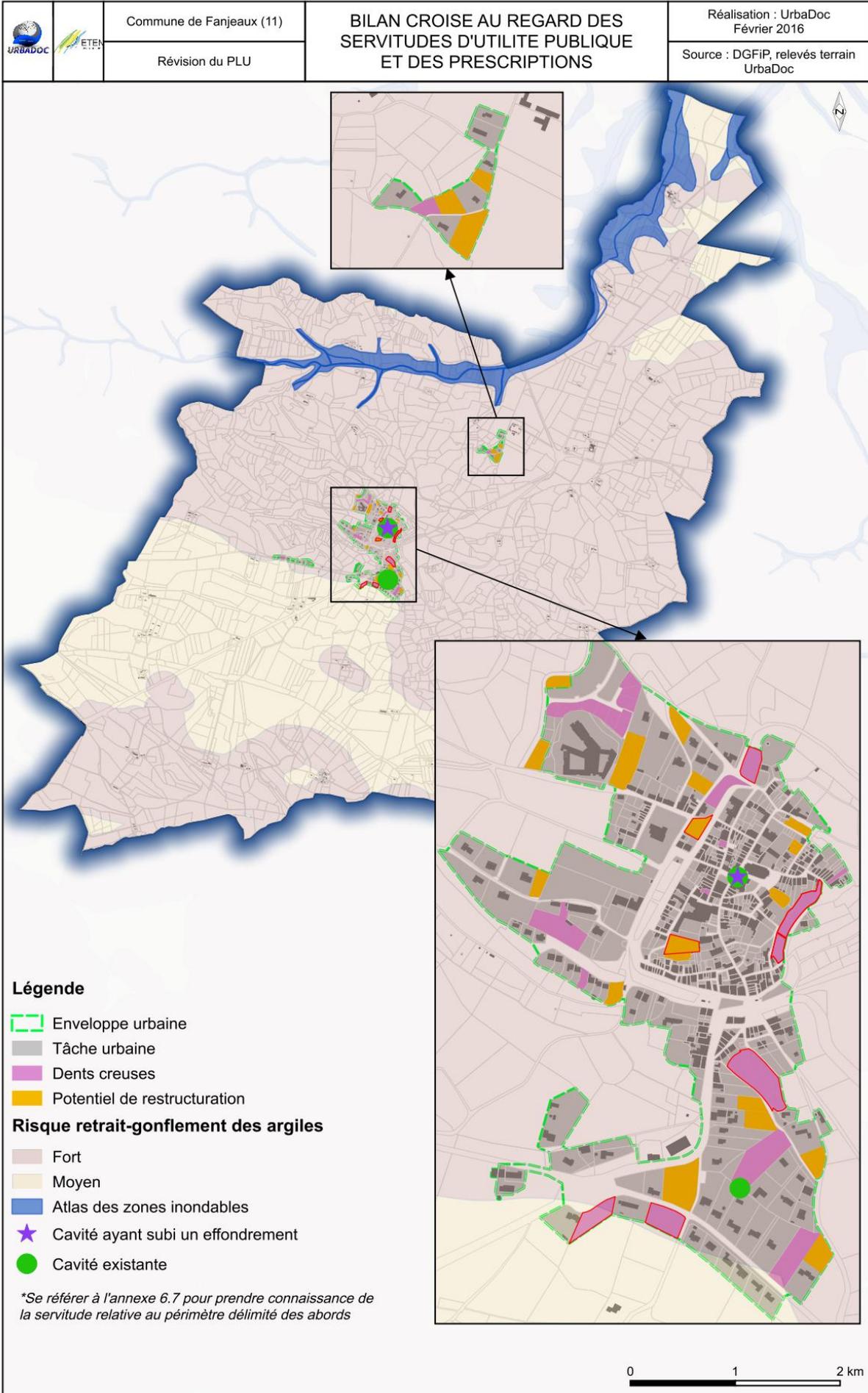
Quelques parcelles identifiées comme dents creuses sont concernées par des enjeux environnementaux moyens à forts, et devront par conséquent être préservées de toute forme de densification.

Les parcelles à forts enjeux localisées à l'Est du centre-bourg, surplombant les murs historiques, sont de toute façon soumises à une topographie rendant difficile toute opération d'urbanisation. En revanche, les enjeux environnementaux dégagés sur l'ensemble des franges Est des zones urbanisées du bourg, doivent être pris en compte dans les projets urbains à venir. En effet, ces enjeux identifiés comme modérés à forts ne permettront pas l'ouverture à urbanisation des secteurs concernés. Ce sont des surfaces équivalentes à 5532 m<sup>2</sup> qu'il faudra préserver de toute densification,

Il reste cependant à noter que la parcelle à préserver située dans la zone pavillonnaire, quartier du Belvédère, bien que présentant un intérêt écologique évident, crée un véritable point de rupture au milieu de la trame bâtie, n'étant soumise à aucun aménagement et n'étant pas entretenue. Du fait du potentiel paysager que représente l'espace en question (point de vue sur le village et le territoire depuis les hauteurs), il pourrait être intéressant, par exemple, de l'aménager de manière à créer un espace public végétalisé, et de lui attribuer une identité et une fonctionnalité propres.

# BILANS CROISES

Carte 35 : Bilan croisé avec les servitudes d'utilité publique et prescriptions ; UrbaDoc 2016



### 3. Densification et servitudes

Au regard du périmètre de protection attaché aux monuments classés présents dans le village, à savoir l'église de l'Assomption et la croix discoïdale, toute densification du secteur, doit faire l'objet d'une réflexion en termes d'intégration au patrimoine existant. En ce sens, les projets d'aménagement sont conditionnés par l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le jugement de l'Architecte des Bâtiments de France devra donc nécessairement intervenir pour l'ensemble des projets envisagés au sein de l'enveloppe urbaine du centre-bourg, les autres zones urbanisées n'étant toutefois pas concernés par cette mesure.

Les autres servitudes et prescriptions existant sur le territoire communal ne concernent pas les zones urbanisées ou à urbaniser.

### 4. Des éléments patrimoniaux, paysagers et naturels à mettre en valeur

Si l'enveloppe urbaine définie ne semble présenter que peu d'enjeux agricoles et environnementaux majeurs, l'éventuelle ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation devra être soumise réflexion, dans la mesure où, au-delà des secteurs urbanisés, les enjeux semblent être plus importants. A l'Est de la lisière urbain-rural du village, c'est un milieu semi-ouvert qui se développe au pied des murs historiques et qui doit être mis en valeur. Dans la continuité de cette zone naturelle, ce sont de forts enjeux environnementaux qui existent entre le Roucatel et le Chemin du Moulin, dissuadant de toute forme d'ouverture à l'urbanisation à l'Est du quartier pavillonnaire, De tels enjeux existent également à l'Ouest du secteur de la Pomme Rose, et au Nord de la zone pavillonnaire situé sur la RD 102.

En considérant le diagnostic agricole, il apparaît que l'urbanisation de la zone au Sud du secteur du Belvédère, définie 2AU par le PLU applicable, irait à l'encontre d'enjeux agricoles importants, notamment au regard du réseau d'irrigation existant. De premières conclusions seraient que l'ouverture à l'urbanisation se ferait idéalement sur les franges Ouest du bourg, en continuité de l'existant, là où les enjeux agricoles et environnementaux sont les moins importants (par exemple, au Sud et à l'Ouest de la nouvelle maison de retraite),

L'aménagement sur ces zones doit s'effectuer uniquement dans le cas où il n'y aurait pas d'alternative possible, pour limiter au maximum leur morcellement. Bien qu'elles ne fassent pas partie intégrante de l'enveloppe urbaine, insister sur leur rôle permettra de concevoir un projet en adéquation avec les prescriptions ALUR, et limiterait l'artificialisation des sols.

L'enveloppe urbaine définie en 2016 est alors garante de cet objectif, puisque limitant le morcellement des espaces naturels sensibles.

### 5. Scenarii de densification après lecture des enjeux et étude du site

Pour compléter cette analyse, il convient de tenir compte des enjeux environnementaux et agricoles pour calculer le potentiel disponible au sein de la tâche urbaine. Il est de surcroît important d'y intégrer le profil topographique des parcelles potentiellement sujettes à densification. Les terrains à trop fortes pentes ou dont l'accès est rendu difficile par le relief seront également écartés d'un futur projet résidentiel. De même, le centre-bourg 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 réglementation stricte au service d'une cohérence d'ensemble et d'une valorisation du patrimoine vernaculaire.

Ainsi, au total, ce sont 1,18ha de dents creuses qui sont concernés par des enjeux environnementaux, agricoles, paysagers<sup>a</sup> importants ou soumis à une morphologie du terrain les rendant inconstructibles. Sur les 3,22ha de dents creuses repérées, 1,31ha environ ne présentent aucun enjeu en termes d'écologie ou d'agriculture, 7211m<sup>2</sup> ne sont concernés que par des enjeux faibles, et sont ainsi potentiellement mobilisables pour un projet urbain, soit en tout un potentiel équivalent à **2,03ha**. 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 tâche urbaine existante. Concernant les potentiels de restructuration, sur 2,82ha, 2088m<sup>2</sup> constituent des enjeux paysagers importants, et seuls 2548m<sup>2</sup> sont concernés par des enjeux environnementaux faibles, n'empêchant pas de les intégrer au projet urbain, soit un potentiel de **2,61ha**.

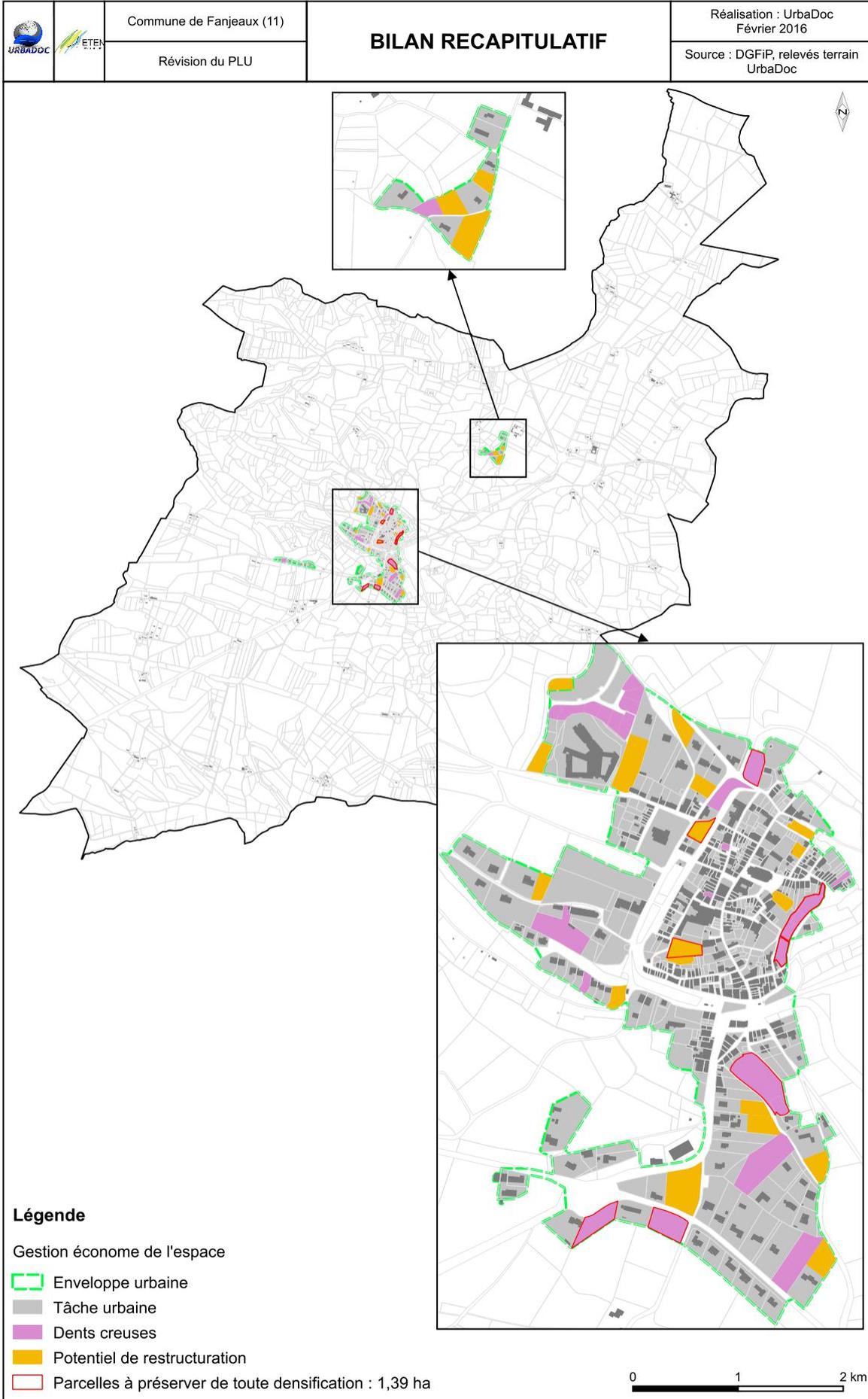
Au regard du foncier disponible au sein de l'enveloppe, considérant une rétention de 50% pour les dents creuses et 75% pour les potentiels de restructuration, **1,02ha** de dents creuses et **0,65ha** de fonds de jardins seraient mobilisables, soit un total de **1,67ha<sup>b</sup>**

<sup>a</sup> Les enjeux paysagers ont été définis selon les zones EPP du PLU applicable notamment.

<sup>b</sup> Cette dernière considération ne tient toutefois pas compte du projet mené sur le secteur de la Pomme-Rose, dont les parcelles seront de toute façon construites, à savoir 4749m<sup>2</sup> de dents creuses et 1685m<sup>2</sup> de fonds de jardins identifiés, plus le reste du secteur 1AUa défini par le PLU applicable et non compris dans l'enveloppe urbaine, pour un total de 25 nouveaux logements.

# BILAN RECAPITULATIF

Carte 36 : Bilan récapitulatif, les enjeux patrimoniaux et paysagers, une nécessaire prise en compte dans le projet de densification ; UrbaDoc 2016



# BILAN ANALYTIQUE

## 1. Quel projet pour Fanjeaux ?

Depuis 1999 Fanjeaux connaît une croissance démographique lente, à l'inverse des autres pôles de proximité secondaires définis par le SCOT et plus proches des pôles d'emploi du territoire. Le village se positionne alors comme réceptacle rural d'une population d'actifs dont une partie participe au rayonnement économique de la commune, la plupart travaillant sur le territoire, et l'autre dépendant des pôles de Bram et Castelnaudary et en recherche d'un cadre de vie qualitatif pour un foncier peu élevé. La commune gagne ainsi seulement 15 habitants de 1999 à 2012, du fait du vieillissement de la population très certainement lié à l'existence d'une maison de retraite sur le territoire. La recherche de plus-values paysagères et la pression foncière exercée autour de des centralités sectorielles et pôles d'équilibre alimente la démographie communale, dont la densité est toutefois relativement faible si ce n'est au centre-bourg. Ce sont surtout les actifs en fin de carrière et des retraités qui influent sur la croissance, le solde migratoire<sup>8</sup> permettant de réactiver cette population alors vieillissante. Le renforcement de l'attractivité est *de facto* nécessaire, pour attirer pour ces ménages plus jeunes, et interroge différents leviers d'action permettant de fixer une nouvelle population d'actifs, en développant, par exemple, une offre de services et commerces adaptée en parallèle du maintien du cadre de vie qui constitue une plus-value importante pour le rayonnement de Fanjeaux.

Aujourd'hui, la commune compte surtout sur ses atouts patrimoniaux et paysagers, comme potentiel économique touristique à développer, Les commerces locaux, en plus de subvenir à une partie des besoins de la population locale, verraient alors leur rayonnement accru.

Cette tendance ne se retrouve pas forcément à travers un parc de logement, qui en augmentation constante et qui, s'il enregistre 18% de résidences secondaires, ne présente pas un nombre de logements vacants anormalement élevé. Le rythme de constructions est corrélé à un accroissement du nombre d'accédants à la propriété qui s'installent majoritairement dans des maisons de grandes tailles, sur des terrains de surface importante. En effet, le nombre de résidences principales et de propriétaires ne cesse d'augmenter sur le territoire, en particulier pour cette typologie de l'habitat,

En 13 ans, ce sont 20 bâtiments à vocation d'habitat qui ont été construits, consommant

2,956ha. Dans une même optique au fil de l'eau jusqu'à 2026, la consommation foncière serait de 2,272ha sur cinq ans pour de l'habitat, pour une consommation de 1480m<sup>2</sup> en moyenne par construction. Sachant que le potentiel de logements vacants à réhabiliter s'étend à 32 en 2012, il s'agit d'un autre levier potentiellement actionnable. Il convient cependant d'écarter les parcelles soumises à des enjeux environnementaux ou agricoles. L'essentiel sera pour la commune de fixer des objectifs d'un projet résidentiel sur les 15 prochaines années, en cherchant à densifier au sein des enveloppes urbaines existantes, et en développant une offre en commerces et services permettant de stabiliser les effectifs sur le territoire. Le centre-bourg ne s'avérant qu'un moteur quasiment négligeable d'urbanisation, par manque de réserve foncière, la majorité des opérations de type habitat devra s'effectuer au sein des zones pavillonnaires existantes et à ouvrir à l'urbanisation pour assurer une réserve foncière suffisante pour l'accueil des nouvelles populations. Ces aménagements se devront d'impacter le moins possible les patrimoines architectural et naturel existants, en veillant à valoriser et ne pas dénaturer les perspectives paysagères qu'offre le territoire communal.

## 2. Le tourisme comme moteur de développement

L'un des principaux axes de réflexion sera porté sur la manière d'attirer les voyageurs traversant la commune. La mise en exergue de la qualité paysagère dont jouit la commune, couplée à une volonté de proposer des activités telles que la randonnée pédestre et à vélo, ou encore le fait de communiquer les spécificités culturelles qui animent Fanjeaux ainsi que son histoire, permettraient ainsi un meilleur rayonnement de la commune ainsi qu'une plus grande prospérité des commerces installés sur le territoire. La commune étant essentiellement dépendante de son activité agricole, préserver cette activité et la mettre en valeur en l'intégrant dans le projet urbain sera nécessaire

Ainsi, de telles mesures permettant de valoriser les activités de loisirs et de tourisme, au regard de la qualité patrimoniale, pourraient s'illustrer par la construction de gîtes, en complément de l'offre hôtelière, pour accueillir temporairement les touristes sur le territoire.

L'ensemble du projet doit s'inscrire dans une optique de mise en valeur paysagère et de préservation de l'existant, que cela soit le patrimoine architectural, l'activité agricole ou la protection des milieux naturels.

# TABLEAU DE BORD

## État des lieux / Chiffres clés

Habitat

- 383 logements en 2012 dont 282 résidences principales
- 15 résidences principales de plus entre 1999 et 2012
- 18% de résidences secondaires
- 69,5% de propriétaires
- 89,6% de maisons

A Fanjeaux, les résidences principales sont majoritaires, mais on observe également une augmentation des résidences secondaires au cours de la période 1999-2012. Le taux de vacance est moins élevé que sur le bassin de vie et la communauté de communes. La commune attire une nouvelle population, souvent des accédants à la propriété, en recherche de logements de type pavillon, des retraités et quelques locataires.

## État des lieux / Chiffres clés

Equipements,  
services, réseaux

- Quelques commerces et services de proximité.
- L'ensemble des gammes d'équipements accessibles sur les communes alentours
- Un pôle de proximité à 10min.
- Un pôle supérieur à 20min.
- Haut débit au centre-bourg, bas sur le reste du territoire.

Des équipements et commerces de proximité sur la commune qui dépend tout de même Castelnauary et Bram. L'assainissement collectif favorisera l'accueil de nouvelles populations.



## État des lieux / Chiffres clés

Mobilités

80

- Omniprésence de l'automobile dans les déplacements.
- Les RD 119, 623 et 4 qui orientent les mobilités
- L'ensemble des gammes d'équipements accessible à Castelnauary, gamme de proximité et intermédiaire à Bram.
- Des capacités de stationnement suffisantes, mais à mieux matérialiser.
- Un réseau de transports scolaires suffisant, mais seule offre en transports en commun

Les habitants sont dans une logique du tout-voiture. Pas de transports en commun si ce n'est un réseau de transports scolaires.

## État des lieux / Chiffres clés

Cadre de vie

- L'église de l'Assomption et la Croix discoïdale classées.
- Une armature urbaine complétée par des hameaux agricoles constitués en petites entités
- Un paysage essentiellement ouvert et agricole, quelques reliefs et boisements à l'Ouest.
- Un petit patrimoine vernaculaire à protéger.

Le cadre bâti participe pleinement à la richesse et aux plus-values communales, celles d'un territoire où la base agricole demeure encore largement signifiante. Le cadre de vie est préservé.

Avantages d'un cadre de vie rural agréable, et d'une proximité de la centralité sectorielle, pour accéder aux services de gammes supérieures et emplois. Des zones pavillonnaires définies par le PLU applicable permet l'accueil de nouvelles populations, ainsi qu'un projet communal d'habitat social et une maison de retraite en partie responsable du taux de rotation. La commune doit conforter ses spécificités afin d'assurer son attractivité et son rayonnement touristique. Les habitants sont pleinement conscients de la nécessité d'utiliser la voiture pour leurs déplacements.



## État des lieux / Chiffres clés

Démographie

- 785 habitants en 2012
- Un vieillissement responsable d'une croissance démographique lente
- +15 habitants de 1999 à 2012
- L'apport migratoire comme moteur de croissance

La croissance démographique, relativement lente, est le fruit d'un apport migratoire constitué majoritairement d'actifs en fin de carrière et de retraités. Grâce au solde migratoire principal levier de croissance, la population augmente, palliant partiellement un vieillissement évident.



## État des lieux / Chiffres clés

Économie

- 271 emplois pour 338 actifs en 2012
- Gain de 5 emplois et 17 actifs entre 1999 et 2012
- Un indicateur de concentration de 87,5% en 2012
- Les pôles d'emplois les plus proches : Castelnauary et Bram (indicateurs de concentration : respectivement 178,6 et 133,3)
- Une activité agricole encore bien présente
- Un potentiel touristique à affirmer

Un modèle d'économie en partie interne au territoire communal, suppléé par les pôles économiques voisins, aisément accessibles. L'activité agricole participant grandement à l'économie locale, il est nécessaire de la préserver. L'économie locale pourrait être dynamisée à travers la mise en avant de l'activité touristique

# BILAN RECAPITULATIF

Tableau 11 : Tableau récapitulatif du potentiel foncier à mobiliser ; UrbaDoc 2015

	ENVELOPPE URBAINE					
	Superficie	Enjeux agricoles	Enjeux environnementaux	Enjeux paysagers	Total enjeux	Emprise servitude <sup>a</sup>
Dents creuses	3,22 ha	3935 m2	5532 m <sup>2</sup>	2368 m <sup>2</sup>	1,18 ha	2,86 ha
Potentiel de restructuration	2,82 ha	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2088 m <sup>2</sup>	2088 m <sup>2</sup>	2,04 ha
<b>Total</b>	<b>6,04 ha</b>	3935 m2	5532 m <sup>2</sup>	4456 m <sup>2</sup>	<b>1,39 ha</b>	4,91 ha
POTENTIELS RESTANTS						
Dents creuses	2,03 ha					
Potentiel de restructuration	2,61 ha					
<b>Total</b>	<b>4,64 ha</b>					

Surface moyenne de 844 m<sup>2</sup> par construction

### 3 leviers d'action :

**En 2012 : 32 logements vacants (possible résorption)**

**Bilan réservoir foncier : 1,02 ha**

Rétention foncière de 50 %

**Bilan potentiel de restructuration : 0,65ha**

Rétention foncière de 75 %

<sup>a</sup> Les enjeux paysagers étant soumis à la servitude AC1, soit au périmètre de 500m établi autour des monuments classés. Cette servitude n'entre pas en contradiction avec l'insertion de nouveau bâti, et n'est en ce sens pas prise en compte dans le total des enjeux calculé dans le tableau, ni dans les potentiels restants, par extension.



---

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

---

# TABLEAU DE BORD

Tableau 12 : Tableau 1/2 récapitulatif des différentes fiches action du PADD, UrbaDoc, 2018

<p><b>FICHE ACTION 1/2</b></p>	<p><b>Une urbanisation qui s'intègre au site</b></p>	<p><b>Programmer un urbanisme durable :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser les possibilités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine</li> <li>Prévoir une consommation foncière raisonnée (objectifs SCOT) : densité moyenne globale de 15 logements à l'hectare, soit un indice de réduction de la consommation foncière d'environ 20%</li> <li>Créer des densités sur certains espaces : Quartier de la Pomme-Rose</li> <li>Organiser et prévoir les aménagements des plus grandes emprises urbanisables</li> <li>Programmer l'extension du cimetière</li> </ul>	<p><b>Conforter le bourg principal :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Urbaniser uniquement sur le village de Fanjeaux</li> <li>Urbaniser en priorité à proximité des réseaux</li> <li>Lier les différents quartiers entre eux par des continuités piétonnes</li> <li>Aménager les entrées de ville</li> </ul>	<p><b>Valoriser les formes bâties traditionnelles et les paysages :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tenir compte du cadre bâti existant</li> <li>Penser un aménagement qui n'endommage pas les paysages : cônes de visibilité, aménagements paysagers pour que les nouvelles constructions</li> </ul> <p>Maintenir et développer le réseau de haies</p>
<p><b>FICHE ACTION 2/2</b></p>	<p><b>Un potentiel maximum de 140 logements favorisant l'accueil de 315 habitants (estimation SCOT)</b></p>	<p><b>Des potentiels dans l'enveloppe urbaine insuffisants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dents creuses : 0,91 ha brut. 30% de rétention foncière = 5 logements</li> <li>Potentiels de restructuration : 0,82 ha brut. 30% de rétention foncière = 6 logements</li> </ul>	<p><b>Un besoin d'ouvrir des zones à urbaniser :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>7,12 ha + 0,92 ha sur le secteur de la Pomme-Rose où le projet est déjà en cours de réalisation</li> <li>96 logements + 25 à la Pomme-Rose</li> </ul>	<p><b>Réalisation de 130 logements possibles, dont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 logement vacant supplémentaire pour ramener le taux de vacance à 7%, soit 32 logements</li> <li>Maintien du nombre de résidences secondaires, 69 logements</li> </ul>
<p><b>FICHE ACTION 2</b></p>	<p><b>Maintenir et conforter l'attractivité touristique et l'offre économique</b></p>	<p><b>Favoriser le développement des activités économiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre l'extension de la zone à vocation artisanale</li> <li>Favoriser la diversité des entreprises</li> <li>Aménager la zone artisanale pour qu'elle s'intègre mieux aux paysages et qu'elle soit plus agréable aux entreprises</li> </ul>	<p><b>Pérenniser les activités existantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Profiter du réaménagement du centre-ancien pour conforter l'offre en commerces et services proposée</li> <li>Favoriser la diversification de l'offre de commerces et services</li> <li>Maintenir l'activité agricole en veillant au bon respect du fonctionnement des exploitations agricoles</li> </ul>	<p><b>Construire un projet d'habitat durable :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Considérer l'acte de bâtir comme élément moteur d'une économie présenteielle</li> <li>Tirer profit de l'attractivité touristique pour pérenniser et diversifier les activités</li> <li>Adapter l'offre de stationnements à proximité des services et équipements</li> <li>Aménager des liaisons piétonnes entre l'activité économique et les secteurs à vocation d'habitat</li> </ul>
		<p><b>Conforter l'activité touristique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Profiter du réaménagement du centre pour mettre en valeur le patrimoine</li> <li>Permettre les changements de destination sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux et d'un moindre impact paysager</li> </ul> <p>Permettre aux gîtes et campings présents et en projet de se développer</p>		
<p><b>FICHE ACTION 3</b></p>	<p><b>Encourager les mobilités douces</b></p>	<p><b>Créer des liaisons douces :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Créer, maintenir et aménager des continuités piétonnes vers le centre-bourg</li> <li>Relier les quartiers résidentiels aux équipements</li> </ul> <p>Lier les futures extensions urbaines aux quartiers existants</p>	<p><b>Sécuriser les déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sécuriser les liaisons douces</li> </ul> <p>Limiter l'accès au centre aux seuls résidents</p>	<p><b>Valoriser les espaces publics de stationnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Limiter le stationnement en centre</li> <li>Réaménager les espaces de stationnement aux abords du centre-ville</li> </ul> <p>Aménager un espace de stationnement aux abords du cimetière</p>

# TABLEAU DE BORD

Tableau 13 : Tableau 2/2 récapitulatif des différentes fiches action du PADD, UrbaDoc, 2018

<p><b>FICHE ACTION 4</b></p>	<p><b>Un territoire à très forts enjeux paysagers et contraint par la topographie</b></p>	<p><b>Valoriser l'image du site :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre les actions de valorisation du village</li> <li>• Protéger l'ensemble du petit patrimoine et valoriser le patrimoine remarquable</li> <li>• Limiter le stationnement sur le site</li> <li>• Veiller à préserver les vues vers le bourg, notamment depuis Bram</li> </ul>		<p><b>Protéger le grand paysage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Empêcher l'urbanisation sur les hameaux</li> <li>• Préserver les cônes de visibilité et les vues vers et depuis le village</li> <li>• Bien intégrer architecturalement l'urbanisation des secteurs exposés</li> <li>• Réaliser des aménagements paysagers autour des secteurs urbanisés pour limiter leur impact visuel</li> </ul>
<p><b>FICHE ACTION 5</b></p>	<p><b>Un territoire à dominante rurale</b></p>	<p><b>Préserver l'identité rurale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'intégration du bâti dans le cadre paysager</li> <li>• Maintenir l'activité agricole</li> <li>• Accompagner les espaces de transitions entre zone urbaine et espaces agricoles</li> <li>• Valoriser le patrimoine remarquable de la commune</li> <li>• Conserver les espaces de respiration existants au sein de l'enveloppe urbaine (jardins, anciens fossés)</li> </ul>	<p><b>Préserver les espaces agricoles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager le maintien de l'activité agricole</li> <li>• 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</li> <li>• Favoriser la diversification des activités agricoles, permettant le maintien de certaines exploitations</li> </ul>	<p><b>Préserver les milieux naturels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les espaces naturels de la commune, en particulier le territoire concerné par la ZNIEFF et les espaces naturels sensibles</li> <li>• Veiller au maintien des corridors écologiques qui sont importants sur la commune</li> <li>• Valoriser les éléments de nature ordinaires : formations boisées, ripisylve, haies bocagères</li> </ul>
		<p><b>Valorisation des ressources naturelles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la création d'un parc solaire photovoltaïque permettant la production d'énergie verte sans émission de CO<sub>2</sub></li> </ul>		

# LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du 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 les 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 long termes.

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

## 1. Fanjeaux 2030 : un développement encadré par le SCOT, adapté à la situation

Le projet de développement communal doit prendre en compte les objectifs fixés par le SCOT, qui a classé la commune comme « pôle de proximité secondaire ». Celui-ci prévoit l'arrivée de près de 315 nouveaux habitants portant la population à 1100 habitants à l'horizon 2030. La commune garderait ainsi le statut de village<sup>a</sup>. Ainsi, la commune pourra accueillir plus de population que jusqu'à présent, et même prévoir l'implantation de près de 124 logements, ce qui est conséquent pour un village fortement contraint. La densité globale sera de 15 logements à l'hectare.

## 2. Fanjeaux 2030 : une urbanisation tenant compte des spécificités de l'armature urbaine et des plus-values paysagères

L'urbanisation fanjuvéenne résulte tant d'une base agricole que d'une base historique avec la prédominance du village et de ses extensions pavillonnaires en termes d'unités urbaines. Si certains secteurs présentent une urbanisation intégratrice, d'autres sont venus se greffer le long des linéaires routiers sans réelle âme de quartier. Ainsi, la poursuite du développement urbain communal devra se faire dans la continuité de l'existant, en

pensant à connecter les nouveaux secteurs entre eux et avec le centre ancien, tout en prévoyant des aménagements paysagers afin de limiter l'impact, et même en l'améliorant, sur le cadre de vie communal mais aussi en préservant les cônes de visibilité sur le village.

## 3. Fanjeaux 2030 : un tissu économique renforcé

Afin de limiter les effets éventuels de résidentialisation, le renforcement du tissu économique doit être concomitant au développement résidentiel. Le tissu économique fanjuvéen se définit au travers de quatre leviers :

- l'activité artisanale localisée en entrée de village, à La Confrérie ;
- les commerces de proximité situés en cœur de village ;
- l'activité touristique présente sur l'ensemble du territoire communal au travers de gîtes et campings ;
- l'activité agricole qui reste l'activité principale sur le territoire communal qu'il convient de préserver.

Même si Fanjeaux reste une commune rurale tournée vers l'agriculture, le projet présente comme orientation principale la pérennisation voire le développement de ces divers secteurs d'activités.

## 4. Fanjeaux 2030 : un développement qui doit s'accompagner d'aménagements pour le cadre de vie

Même si la commune reste un village, y réside une réelle urbanité. Cela tient tant par la concentration des équipements que par celle des habitants au sein du village et de ses abords directs.

Cet état de fait a permis de préserver le cadre de vie, véritable faire-valoir du territoire.

Ainsi, la mise en valeur de ce patrimoine paysager ou architectural est au cœur du projet communal.

Concomitamment, les mobilités et l'aménagement des espaces publics font partie de ce projet : il est essentiel de permettre une circulation, motorisée ou piétonne, aisée des usagers dans le village.

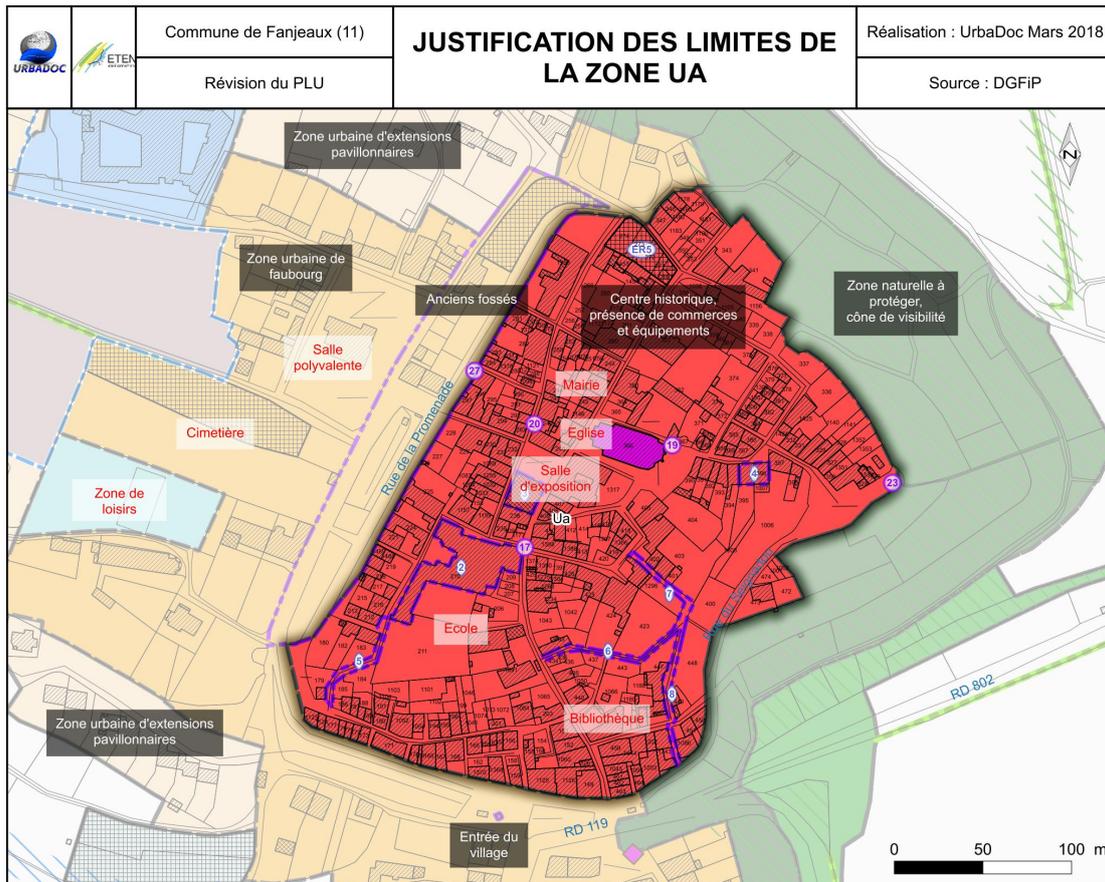
Ce projet sera la base d'un urbanisme vertueux, qui organisera ses nouveaux quartiers en lien avec les secteurs déjà urbanisés, et soucieux d'une intégration paysagère réussie. Cette ligne directrice favorisera la création de lieux de vie propices à renforcer les logiques urbaines existantes jusqu'ici.

<sup>a</sup> Une commune devient une ville lorsqu'elle passe le seuil des 2000 habitants

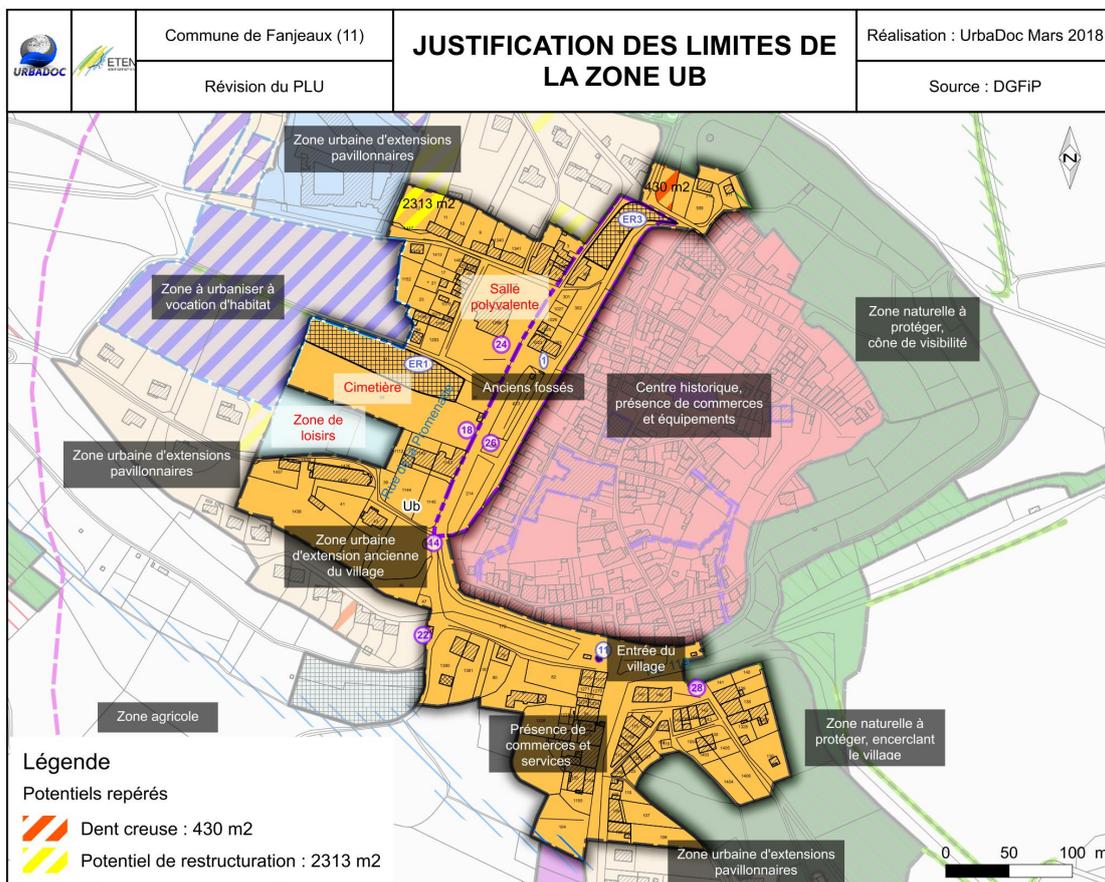


# TABLEAU DE BORD

Carte 37 : Justification des limites de la zone Ua, UrbaDoc, 2018



88 Carte 38 : Justification des limites de la zone Ub, UrbaDoc, 2018



# 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 se divisent :

- en zone Ua pour le centre historique de Fanjeaux ;
- en zone Ub pour le faubourg de Fanjeaux ;
- en zones Uc correspondant aux extensions pavillonnaires ;
- en zones Ue correspondant aux secteurs dédiés aux équipements ;
- en zone Ul correspondant aux secteurs à vocation de loisirs ;
- en zone Um pour le monastère ;
- en zone Ux pour les secteurs à vocation d'activités.

### 1.1 La zone Ua : zone urbaine correspondant centre historique

La zone Ua, d'une superficie de 6,8 ha, correspond à la partie la plus ancienne, mais aussi la plus dense du territoire communal : il s'agit du cœur historique de la cité fanjuvèenne. Le cadre bâti se réfère à des maisons typiques des villages du Lauragais.

Ce cœur de village est implanté à la jonction des RD 802 et 119.

L'habitat présent s'établit sur des parcelles de taille assez modeste et le bâti s'articule le plus souvent en limite séparative et en accroche ou bien en léger retrait de la voirie.

Il présente des volumes simples, des hauteurs de constructions ne dépassant que rarement deux étages sur rez-de-chaussée, avec ou sans combles, des toits généralement à deux pentes avec utilisation majoritaire de tuiles canal.

Ce secteur correspond à l'entité bâtie historique du territoire, avec son patrimoine riche, mais c'est également celui qui est le plus représentatif de la commune car il abrite nombreux équipements structurants, services et commerces.

Les limites méridionales et occidentales correspondent au tracé de la Montée du Christ qui coïncident avec les anciennes fortifications,

quant aux limites septentrionales et orientales, elles se fondent avec les espaces boisés qui habillent les premiers contreforts de la Malepère.

Ce secteur ne présente aucun potentiel de densification, est desservi par les réseaux AEP, d'assainissement collectif et d'électricité et est défendu contre le risque incendie.

### 1.2 La zone Ub : zone urbaine correspondant au faubourg de Fanjeaux

La zone Ub correspond au faubourg qui s'est constitué à l'extérieur des remparts historiques. Il se compose de bâtiments d'origine rurale, le plus souvent mitoyens mais de taille plus confortable, installés sur des parcelles plus vastes.

Cette zone abrite également quelques équipements tels que la salle polyvalente et le cimetière et autres commerces et services.

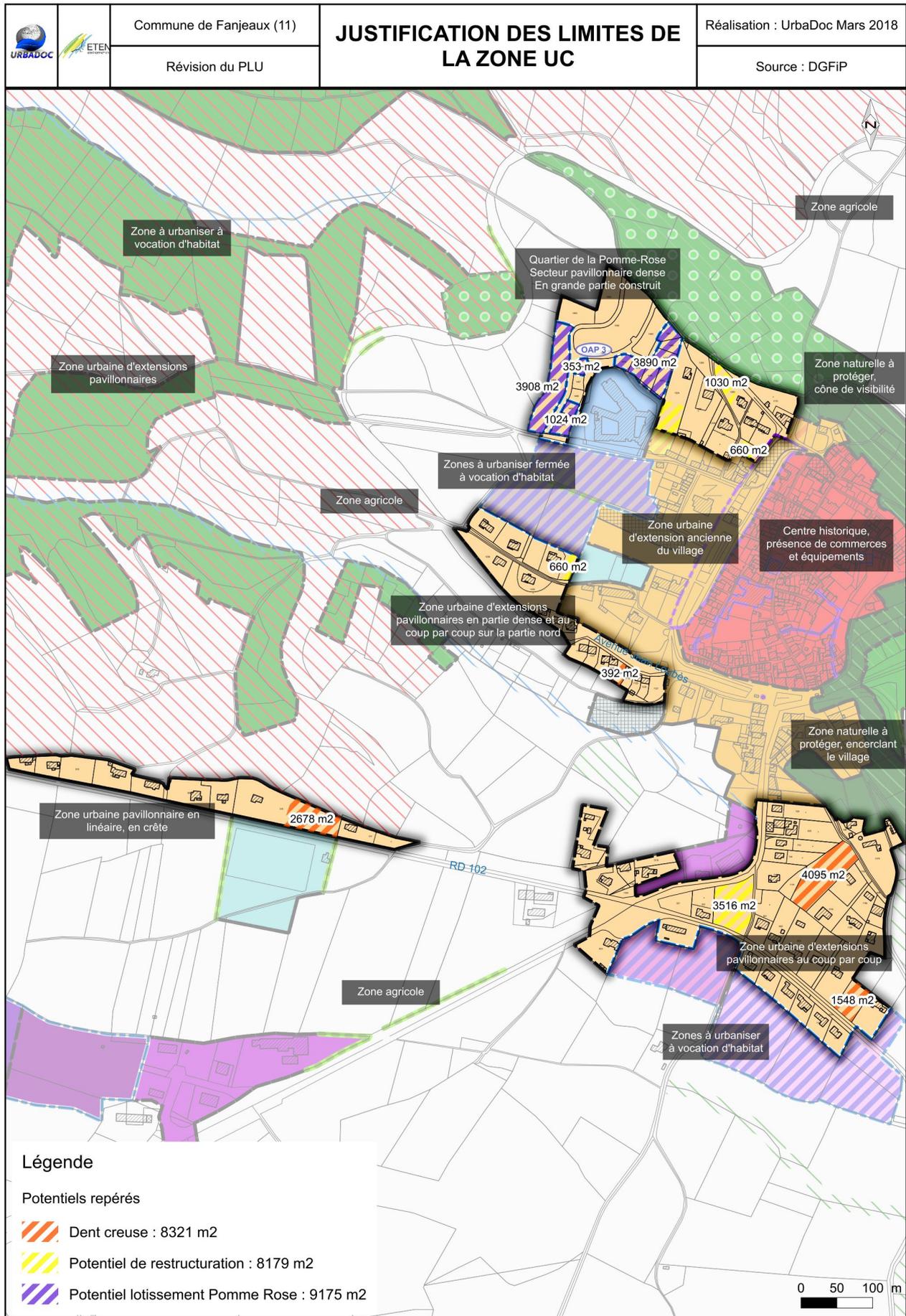
La zone Ub correspond à un secteur d'habitat dont les caractéristiques, c'est-à-dire la forme urbaine et l'architecture restent typiques (matériaux usités, toiture, colorimétrie, etc.) avec une densité moins affirmée.

La zone s'étend dans la continuité occidentale et méridionale de la zone Ua, en l'encerclant, et sur une surface de 8,6 ha.

Ce secteur présente peu de potentiel de densification : une petite dent creuse de 430m<sup>2</sup> et un large potentiels de restructuration de 2131m<sup>2</sup>. Il est aussi desservi par les réseaux AEP, d'assainissement collectif et d'électricité et est défendu contre le risque incendie.

# TABLEAU DE BORD

Carte 39 : Justification des limites des zones Uc, UrbaDoc, 2018



### **1.3 Les zones Uc : zones urbaines correspondant aux extensions pavillonnaires**

Les zones Uc, au nombre de quatre, d'une superficie globale de 16,8 ha, correspondent aux extensions pavillonnaires qui sont venues se greffer au village et qui se sont également établies le long de la RD 102 en direction de La Cassaigne.

Ces secteurs correspondent à des zones d'habitat dont les caractéristiques, c'est-à-dire la forme urbaine et l'architecture sont plus contemporaines (matériaux usité, toiture, colorimétrie, etc.) avec une densité encore moins affirmée, excepté sur le secteur de la Pomme-Rose (au Nord). Ce développement urbain est inhérent au processus de résidentialisation qui se caractérise par une mixité du bâti mêlant à la fois des lotissements – La Pomme-Rose, Impasse du Moulin ou Avenue de la Gare – et des constructions implantées au gré des opportunités foncières, comme sur le secteur de Brunet ou le long de la Route de la Courtête

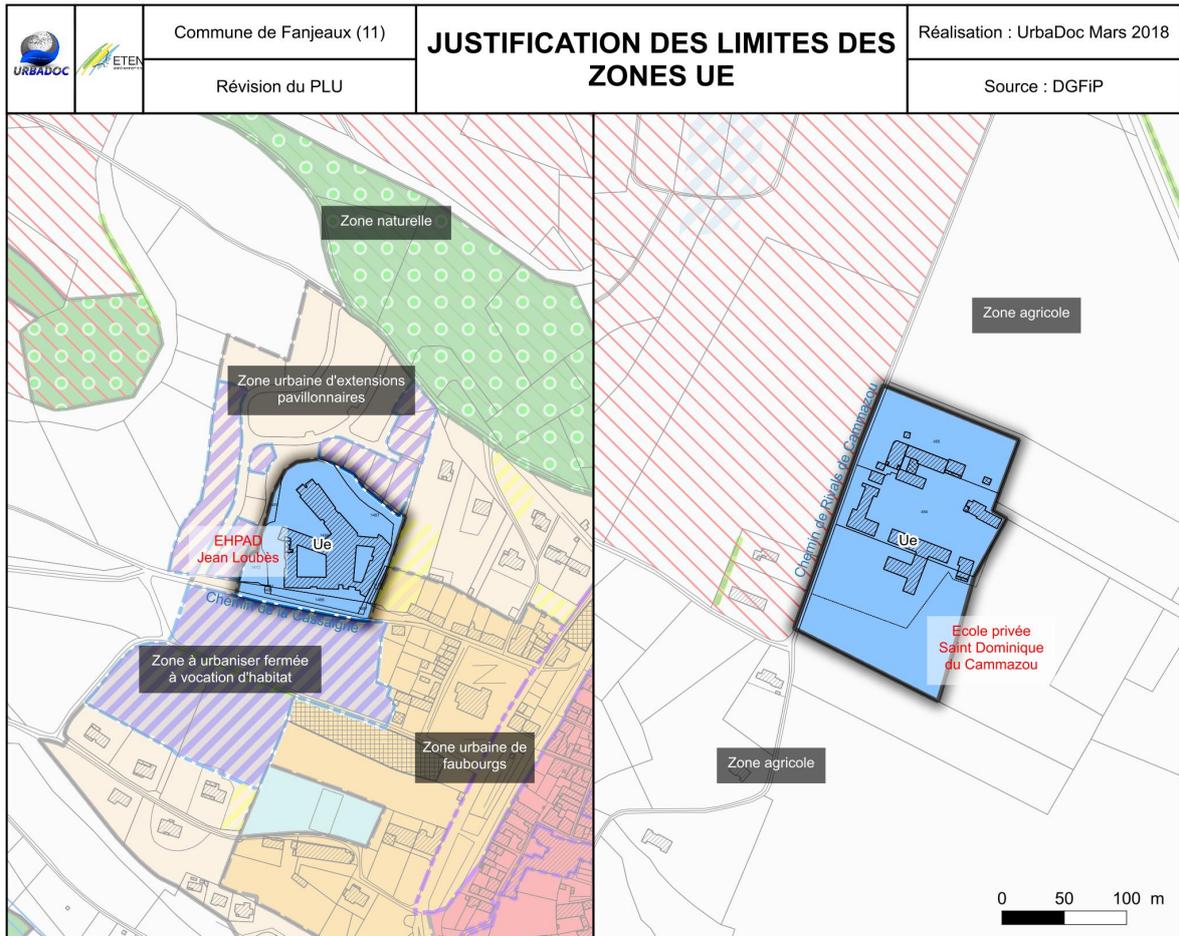
Les contours de ces zones sont restés calqués à l'existant, laissant toutefois quelques potentiels de densification à hauteur de près de 2h ha brut, hors rétention foncière.

L'accroche du bâti à la voirie n'est plus une règle et les constructions sont le plus souvent implantées en milieu de parcelle.

L'ensemble des zones Uc est desservi par les réseaux AEP et électriques et est défendu contre le risque incendie.

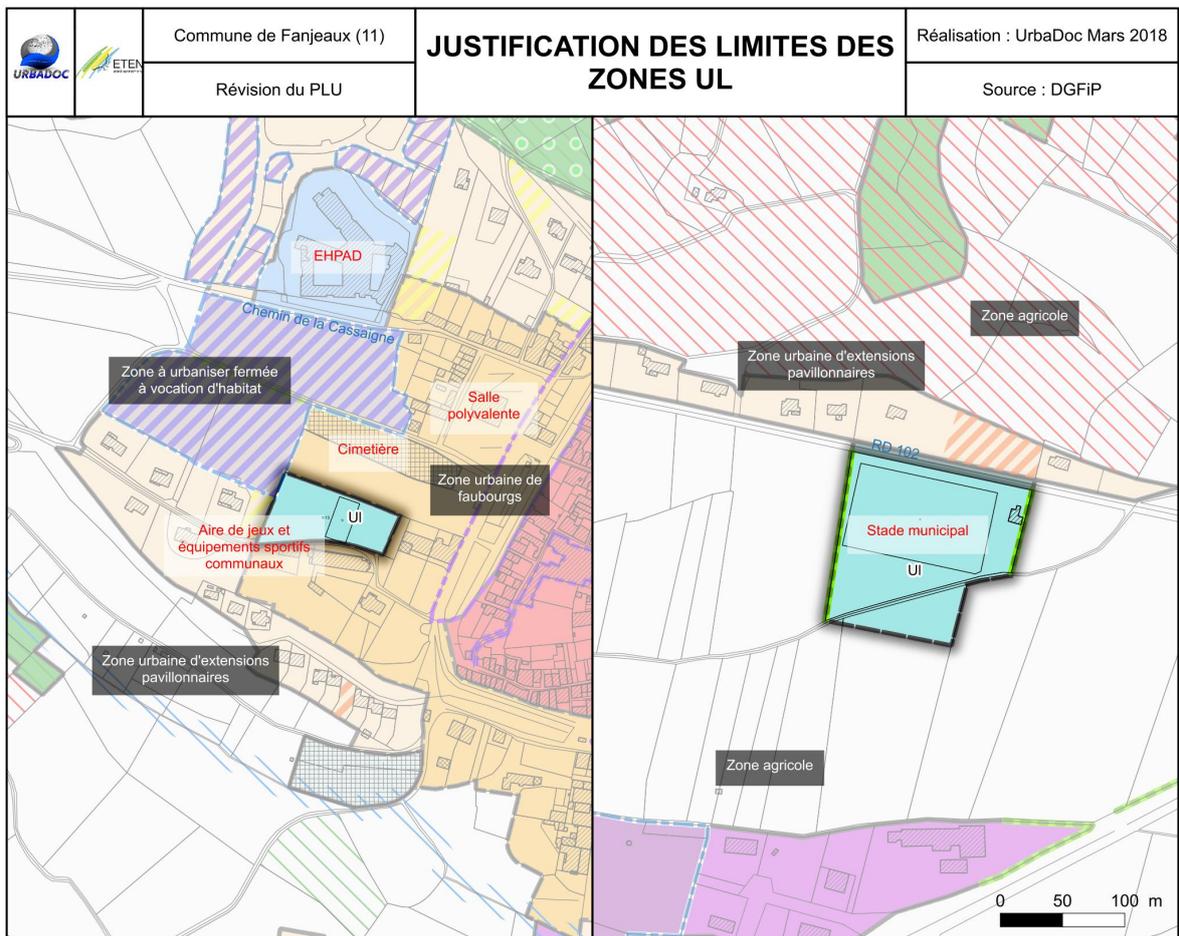
# TABLEAU DE BORD

Carte 40 : Justification des limites des zones Ue, UrbaDoc, 2018



92

Carte 41 : Justification des limites des zones UI, UrbaDoc, 2018



#### **1.4 Les zones Ue : zones urbaines à vocation d'équipements**

Les deux zones Ue repérées sur le règlement graphique couvrent une superficie cumulée de 3,8 ha, et correspondent aux emprises respectives de l'Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) située Chemin de La Cassaigne et à celle de l'école Saint-Dominique du Cammazou située au lieudit éponyme.

Les limites des zones Ue sont établies au plus proche de la partie actuellement urbanisée pour l'EHPAD. Cet établissement se trouve entouré de zones construites. L'école du Cammazou pourra par ce découpage de la zone accueillir de nouvelles constructions au sud des bâtiments actuels puisque l'école a régulièrement besoin de créer de nouveaux bâtiments ou de réaliser des extensions.

L'ensemble des zones Ue est desservi par les réseaux AEP, électriques.

#### **1.5 Les zones UI : zones urbaines à vocation de loisirs**

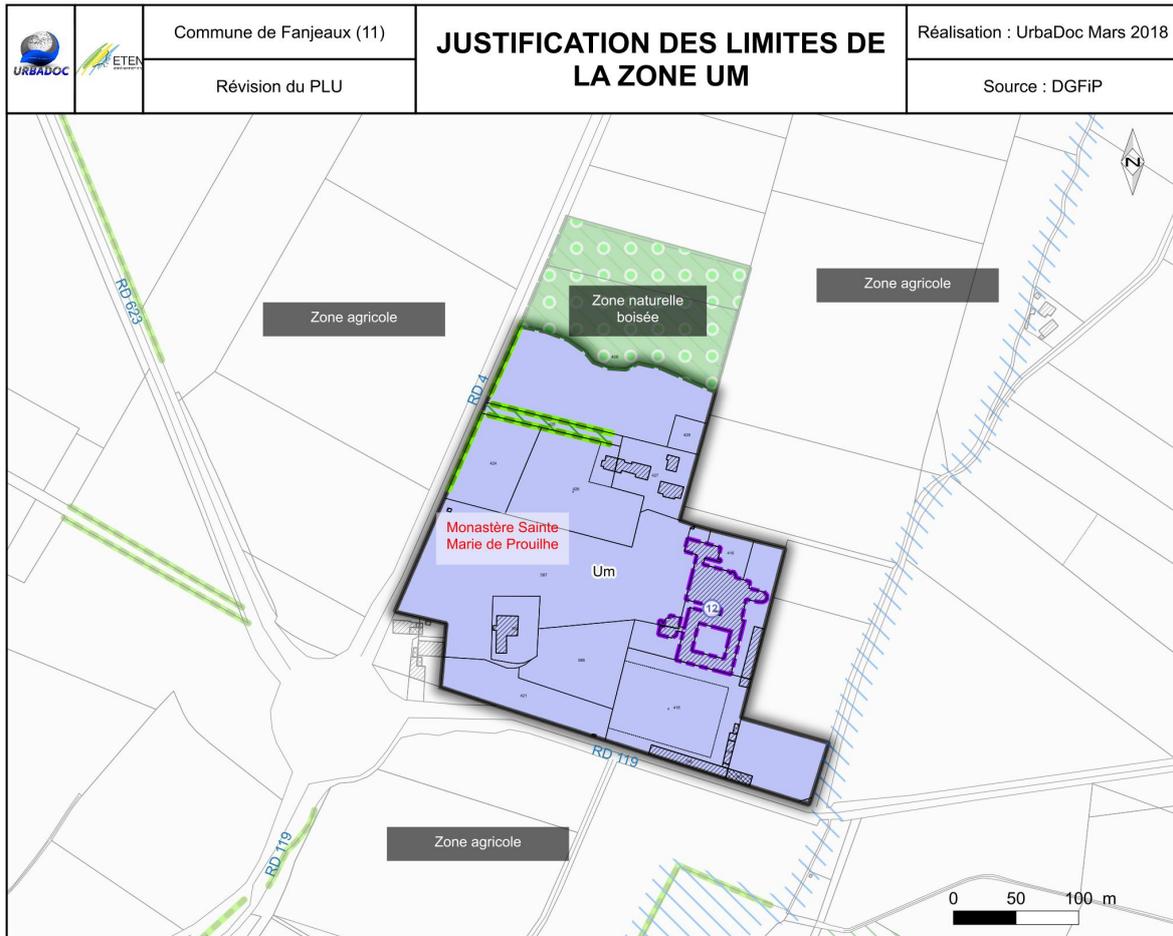
D'une superficie de 2,2 ha, les zones UI sont dédiées aux équipements à vocation de loisirs tels que le stade, le terrain de tennis, le boulodrome et l'aire de jeux.

La zone du stade se trouve le long de la RD 102, sur le lieudit de Brunet, en sortie occidentale de Fanjeaux, quant à la seconde, elle se trouve au contact direct de la zone Ub.

Afin de préserver cette vocation ludique, seules les constructions dédiées à cet usage seront autorisées au sein de cette zone.

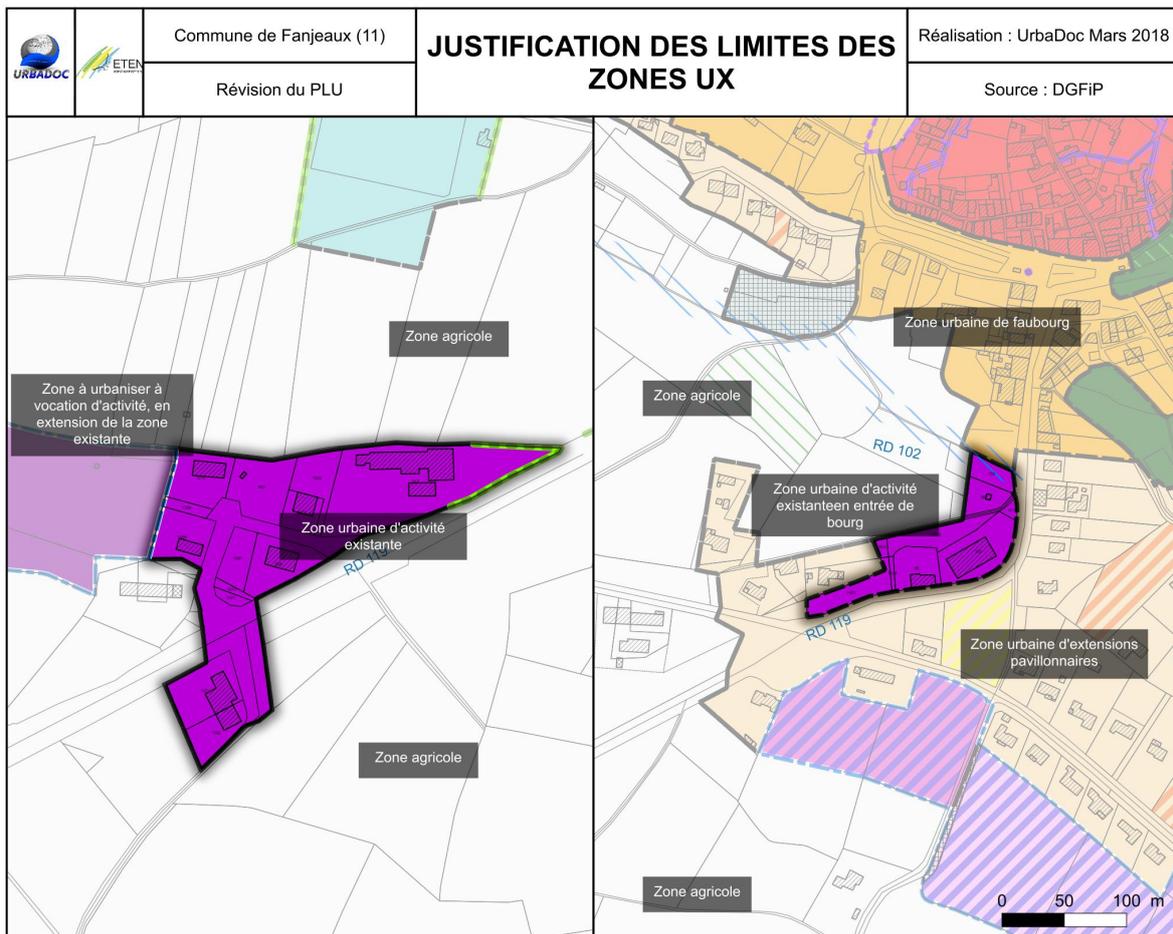
# TABLEAU DE BORD

Carte 42 : Justification des limites des zones Um, UrbaDoc, 2018



94

Carte 43 : Justification des limites des zones Ux, UrbaDoc, 2018



### **1.6 La zone Um : zone urbaine pour le monastère**

D'une superficie de 7,2 ha, la zone Um correspond au site dédié au monastère Sainte-Marie de Prouilhe. Il se situe au Nord-Est du village, à l'intersection des RD 4 et 119 qui relient Fanjeaux, Bram ou encore Villasavary.

Les limites de la zone prévoient un espace dédié à la construction de nouveaux bâtiments aux normes actuelles, en lien direct avec la fonctionnalité du monastère, et notamment à sa fonction d'accueil.

Afin de préserver cette vocation, seules les constructions liées à cet usage seront autorisées au sein de cette zone.

### **1.7 Les zones Ux : zones urbaines à vocation d'activités**

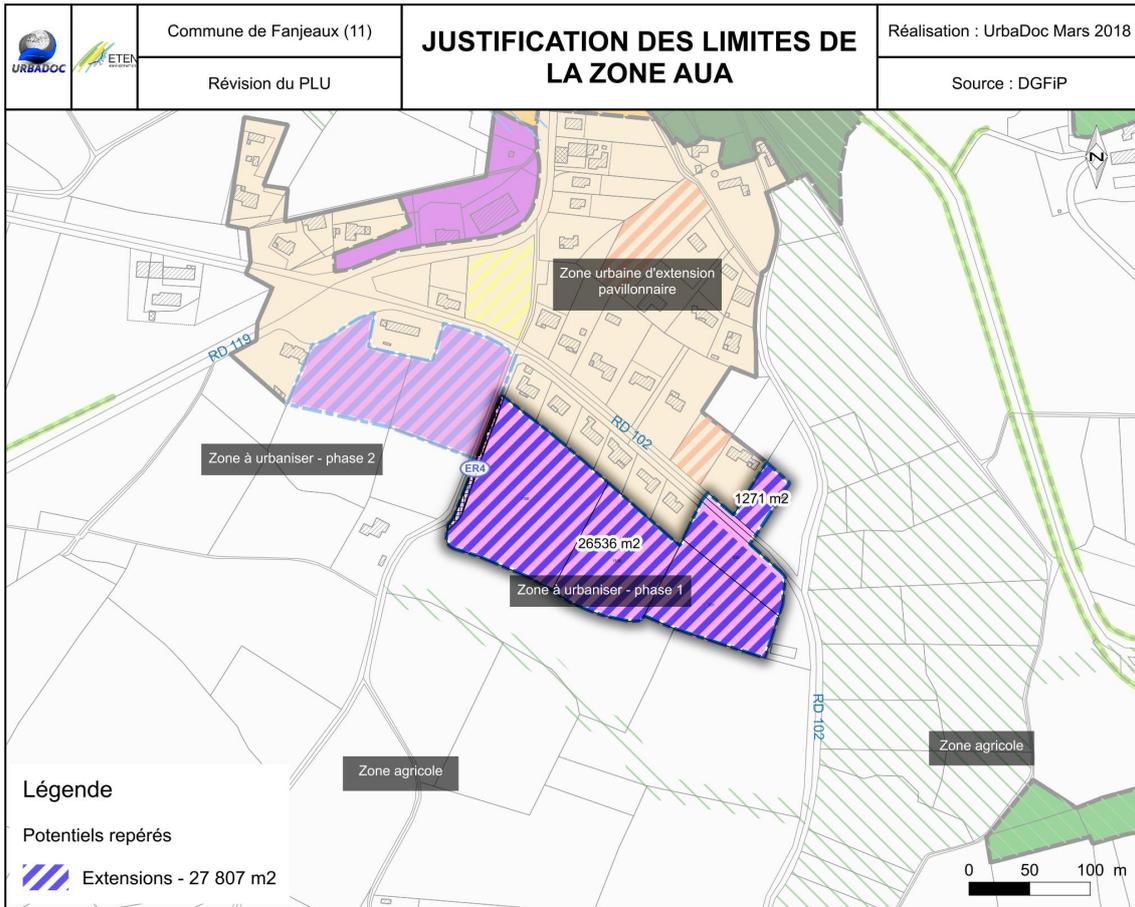
Les zones Ux couvrent une superficie de 3,7 ha. Elles se situent en entrée Sud du village, à la jonction des zones Ub et Uc, pour la première, et sur le lieudit La Confrérie, pour la seconde.

La première zone, la plus proche du village abrite deux bâtiments qui semblent ne plus héberger d'activités à ce jour.

A contrario, celle sur le lieudit la Confrérie présente une vocation d'activités artisanales et commerciales avérée, vu la présence de plusieurs entreprises qui s'y sont implantées.

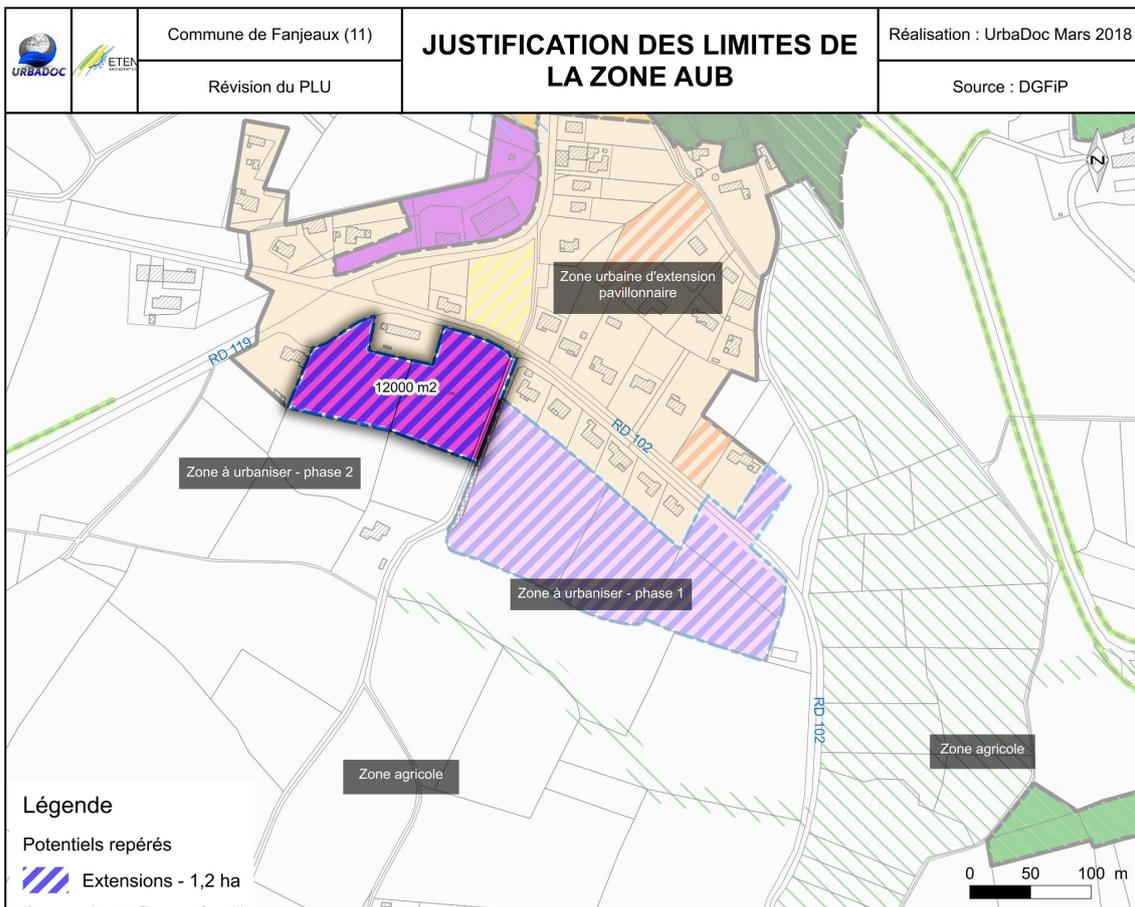
# TABLEAU DE BORD

Carte 44 : Justification des limites des zones AUa, UrbaDoc, 2018



96

Carte 45 : Justification des limites des zones Aub, UrbaDoc 2018



## **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 R\*151-20 du code de l'urbanisme si, à la périphérie immédiate de la zone existante 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 La zone AUa : zone à urbaniser à vocation d'habitat – phase 1**

La zone AUa se localise dans le prolongement des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) des secteurs de Pouzes. Elle couvre une superficie de 2 hectares.

Sur le secteur de Pouzes, la localisation de la zone AUa permet d'optimiser la profondeur des parcelles qui n'ont reçu des constructions qu'en bordure de route (RD 102) générant un linéaire, peu enclin à marquer l'entrée de l'agglomération fanjuvéenne. Avec la zone AUb voisine, cette zone est conditionnée par le respect de l'OAP n°1 pour son aménagement, pièce 3 du PLU.

L'aménagement de ces deux sites doit être conforme aux principes obligatoires rappelés dans la pièce 3, celle des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **2.2 La zone AUb : zone à urbaniser à vocation d'habitat – phase 2**

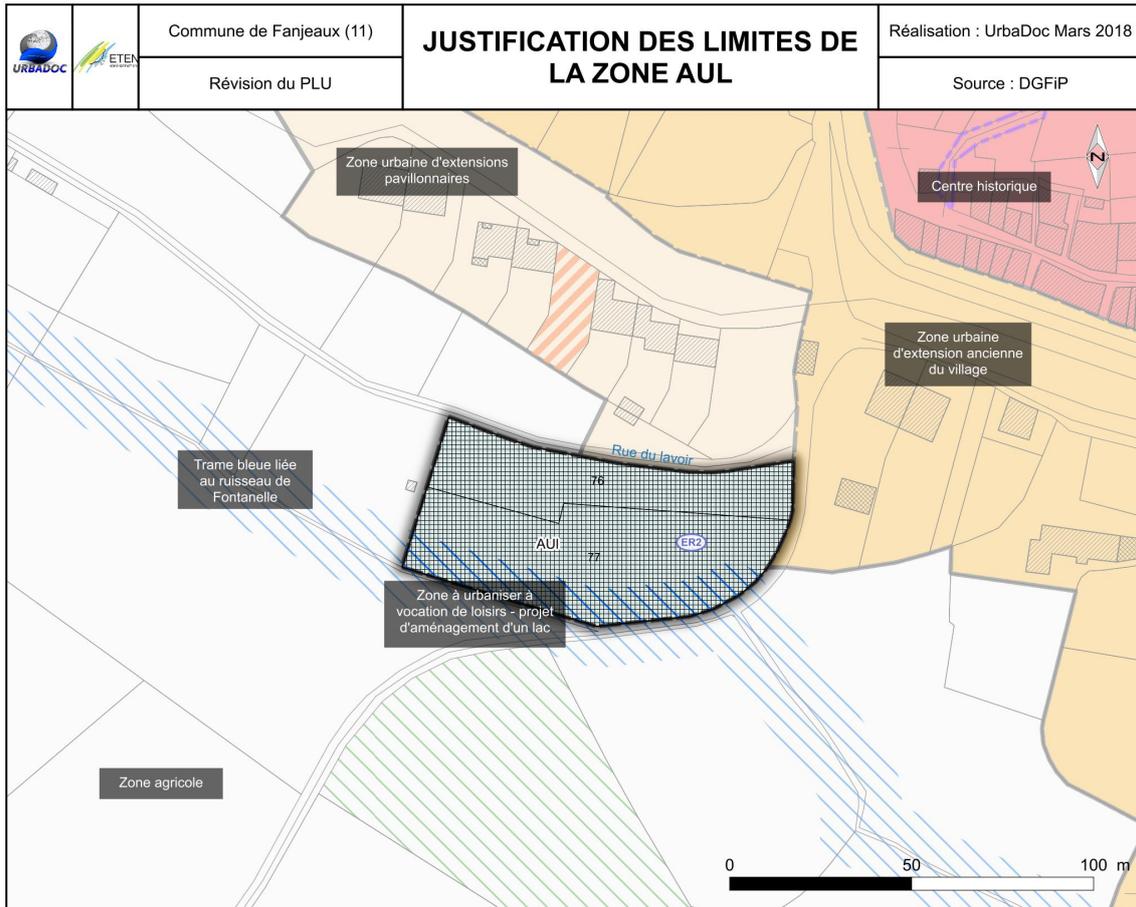
La zone AUb se localise dans la continuité de la PAU des Pouzes, et représente la zone qui sera urbanisée dans un second temps, après la zone AUa. Elle s'étend sur près de 1 hectare.

Cette seconde zone à urbaniser permet également d'optimiser la profondeur de la parcelle pour créer un véritable quartier relié au centre ancien.

L'aménagement de cette zone devra donc également respecter la même OAP 1 de la pièce 3, la cohérence entre les deux secteurs, AUa et AUb étant nécessaire.

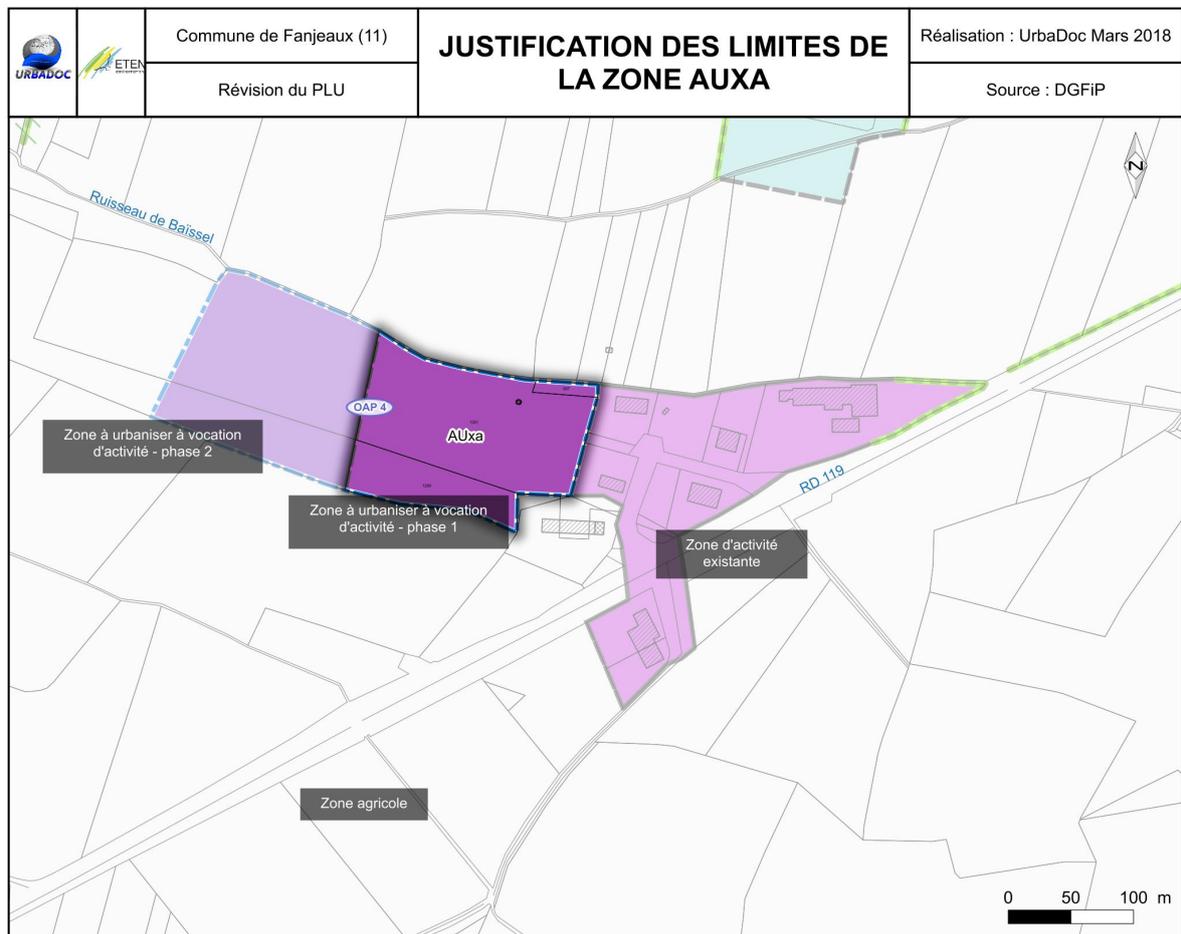
# TABLEAU DE BORD

Carte 46 : Justification des limites de la zone AUI, UrbaDoc, 2018



98

Carte 47 : Justification des limites de la zone AUxa, UrbaDoc, 2018



### **2.3 La zone AUI : zone à urbaniser à vocation de loisirs**

Ce secteur se situe le long de la Rue du Lavoir en direction de la station d'épuration, localisée plus à l'Ouest. Elle vient au contact direct des zones Ub à l'Est et Uc au Nord. Sa limite Sud correspond au passage du ruisseau de Fontanelle. D'ailleurs, la trame bleue afférente à ce cours d'eau génère une bande d'inconstructibilité sur le sud de cette zone.

L'emprise du secteur coïncide parfaitement à l'emplacement réservé n°2 dédié à l'établissement d'un espace de loisirs. Le projet est ici de faire un plan d'eau à vocation de loisirs, et de permettre quelques constructions à vocation de loisirs dans cette zone.

La zone AUI couvre une superficie de 0,4 ha.

### **2.1 La zone AUxa : zone à urbaniser à vocation d'activité**

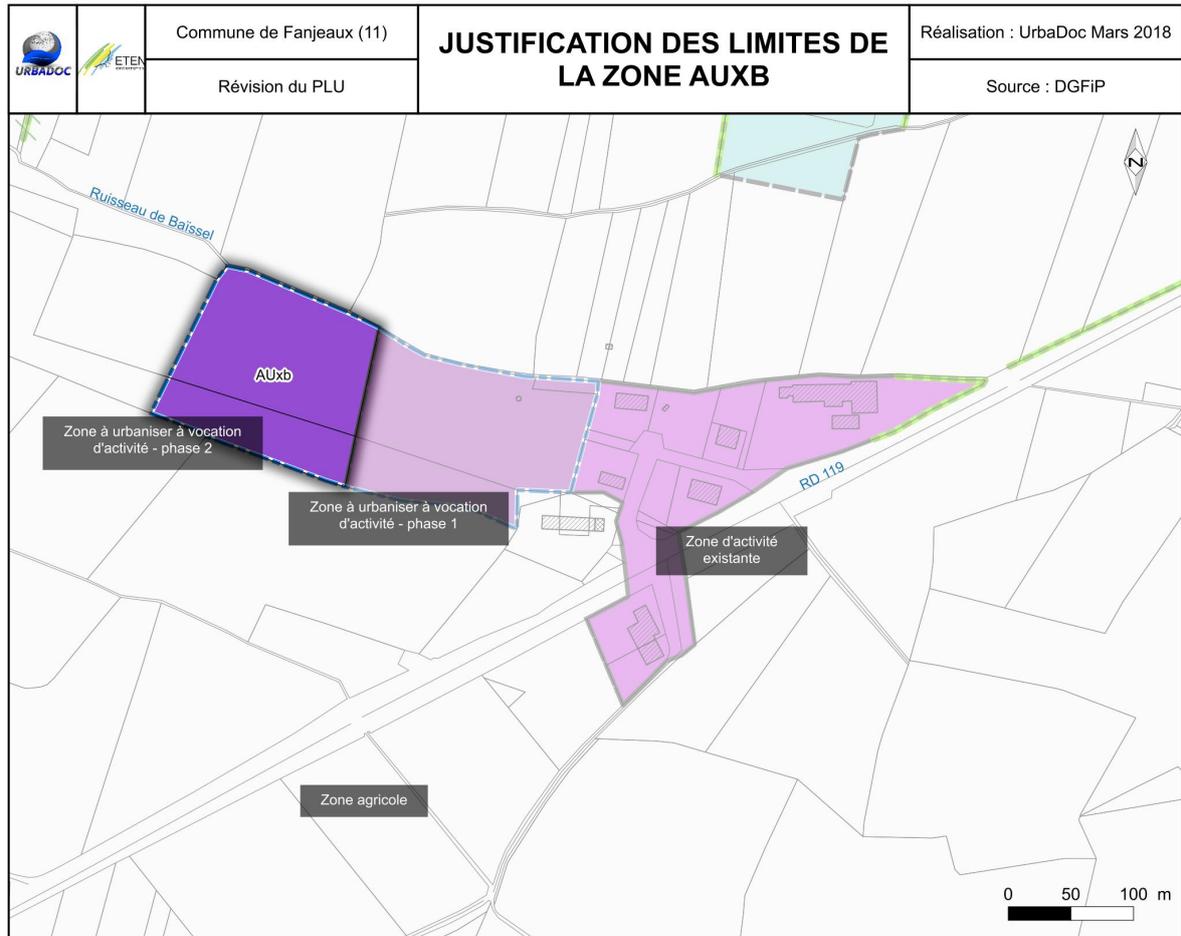
Cette zone se localise dans le prolongement de la zone Ux de La Confrérie vers l'Ouest le long du ruisseau de Baïssel.

Cette zone AUxa est la première phase dédiée au renforcement de la polarité économique de Fanjeaux, tout en bénéficiant de la proximité de la RD 119 et de son effet « vitrine ». Elle couvre une superficie de 2 ha.

Le développement de la zone devra répondre aux objectifs et conditions fixés dans l'OAP 4, pièce 3 du dossier de PLU.

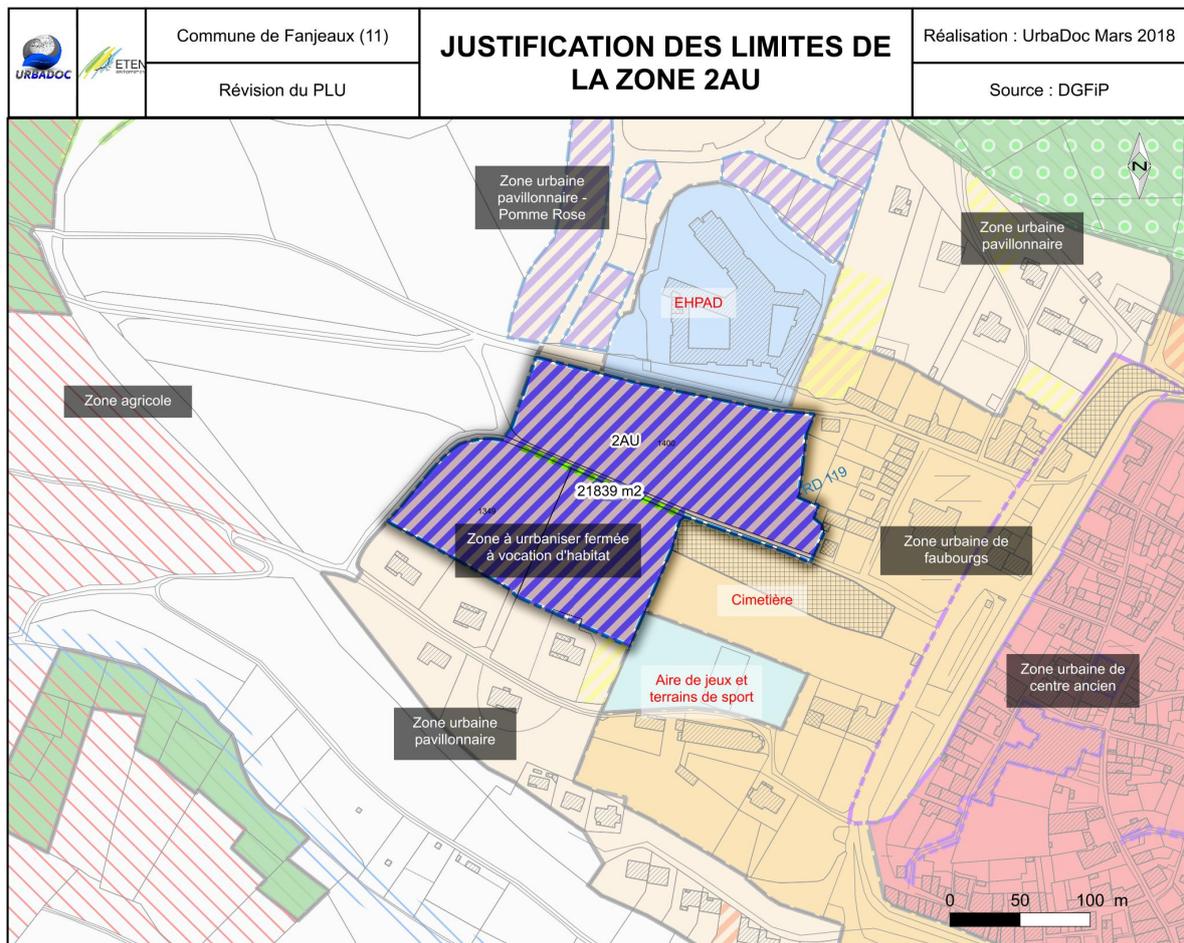
# TABLEAU DE BORD

Carte 48 : Justification des limites de la zone AUxb, UrbaDoc, 2018



100

Carte 49 : Justification des limites de la zone 2AU, UrbaDoc, 2018



## **2.2 La zone AUxb : zone à urbaniser à vocation d'activités**

Cette zone se localise dans le prolongement de la zone AUxa de La Confrérie vers l'Ouest le long du ruisseau de Baïssel. Il s'agit de la 2<sup>ème</sup> phase de développement de la zone d'activité.

Cette zone AUx est dédiée au renforcement de la polarité économique de Fanjeaux, tout en bénéficiant de la proximité de la RD 119 et de son effet « vitrine ». Elle couvre une superficie de 2 ha.

Comme pour la zone AUxa, son développement devra répondre aux objectifs et conditions fixés dans l'OAP 4, pièce 3 du PLU. L'OAP couvre volontairement les deux zones afin qu'il y ait une plus grande cohérence dans les aménagements.

## **2.3 La zone 2AU : zone à urbaniser fermée à vocation d'habitat**

Le règlement graphique définit une seule zone 2AU. Sur la face occidentale du village, entre le Chemin de La Cassaigne et celui des Fontanelles, la définition de la zone AUa permet de compléter l'urbanisation sur le secteur, et de finaliser la ceinture du village.

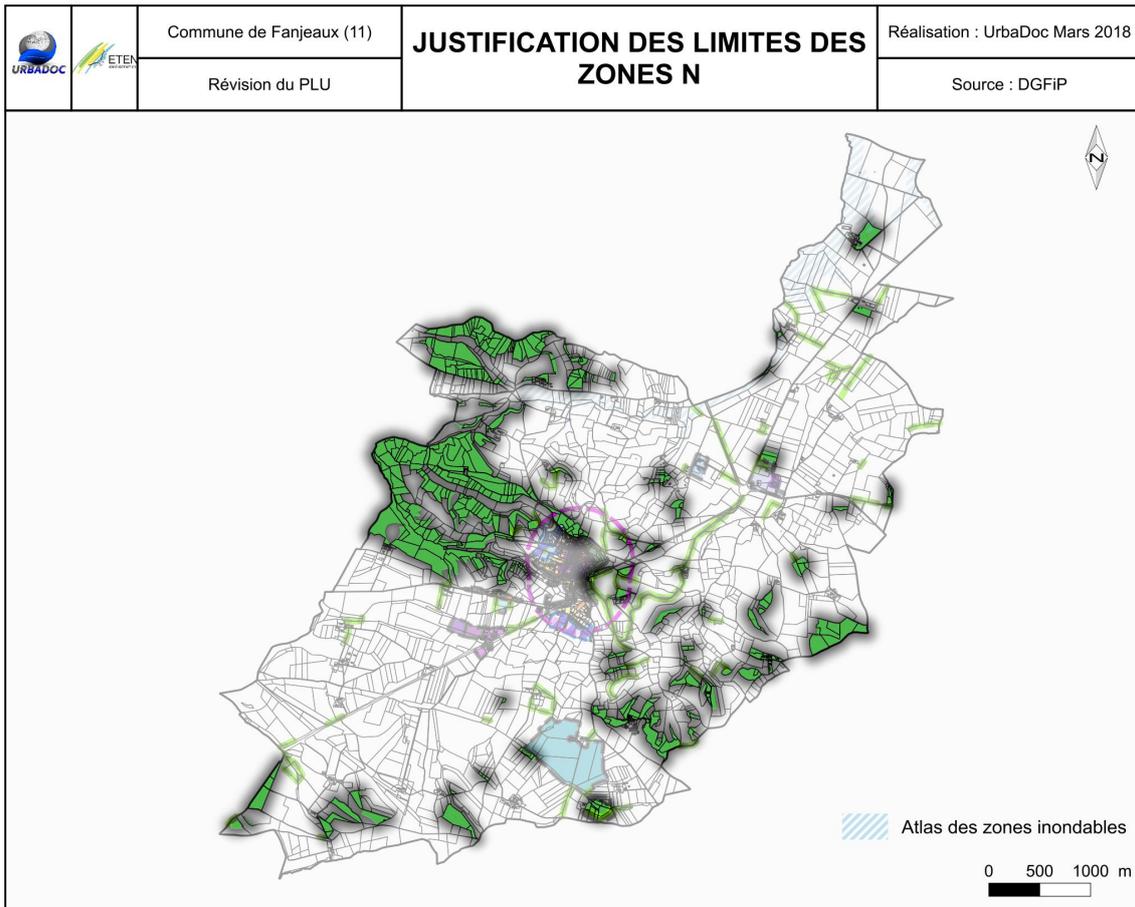
Elle constitue l'OAP n°2.

Ce secteur peut facilement être raccordé à la station d'épuration existante, mais qui est actuellement en capacité insuffisante à accueillir les effluents d'autant de nouvelles maisons. De fait, elle est fermée à l'urbanisation.

In fine, l'urbanisation de cette zone qui se développe sur une superficie d'environ 2,2 ha permettrait à minima la réalisation de 32 constructions.

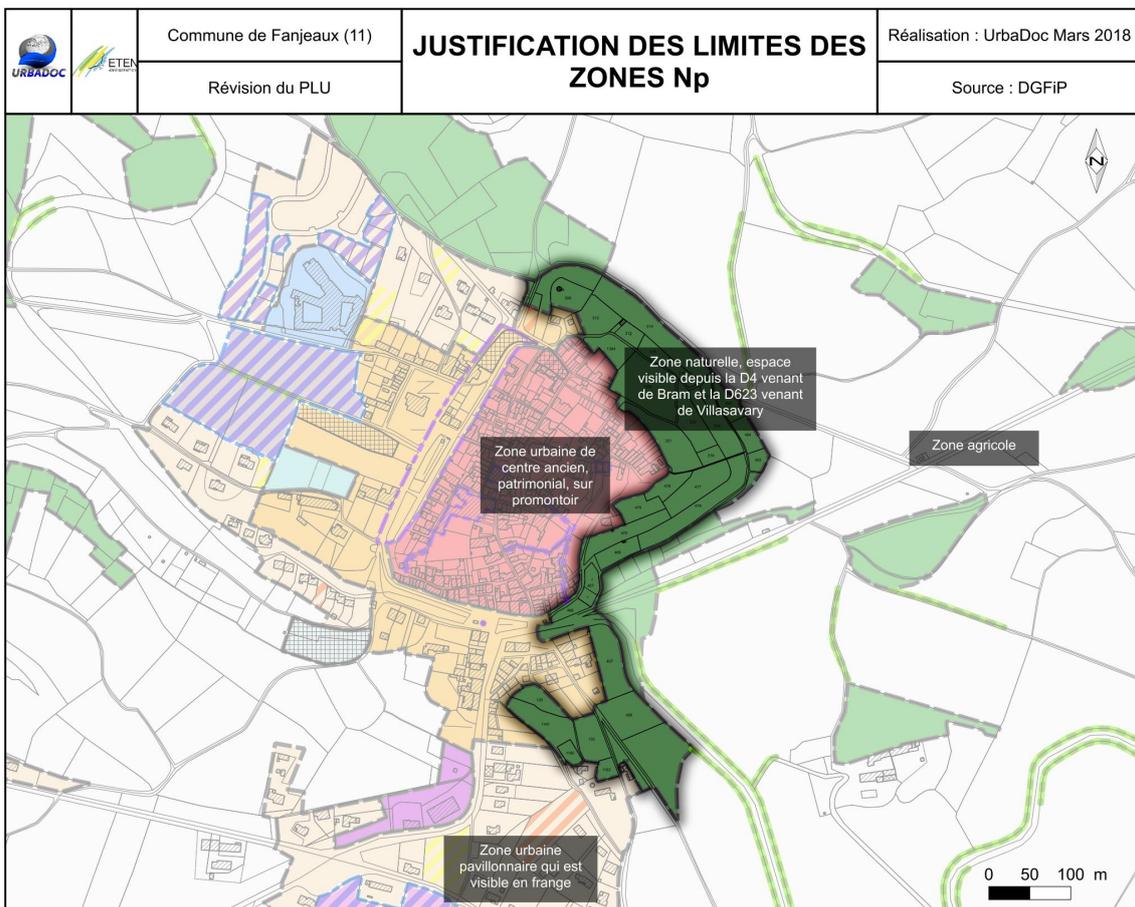
# TABLEAU DE BORD

Carte 50 : Justification des limites des zones N, UrbaDoc, 2018



102

Carte 51 : Justification des limites de la zone Np, UrbaDoc, 2018



### 3. 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 ces zones 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 zones naturelles sont en partie concernées par l'atlas des zones inondables.

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 en limitant leur érosion, notamment pour les contreforts à l'Est du village qui forment un écrin autour du village.

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 deux secteurs référencés en tant que ZNIEFF de type 2 (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique), ainsi que de la Zone de Protection Spéciale, Natura 2000, « Piège et collines du Lauragais ».

Les espaces boisés qui présentent la double fonction de caractériser le paysage de la commune et de procurer une richesse écologique (faune, flore, habitats...) ont également été classés en zone naturelle. Ils avaient notamment été identifiés comme des milieux naturels à enjeu fort dans le diagnostic.

#### 3.1 La zone Np : zone naturelle protégée

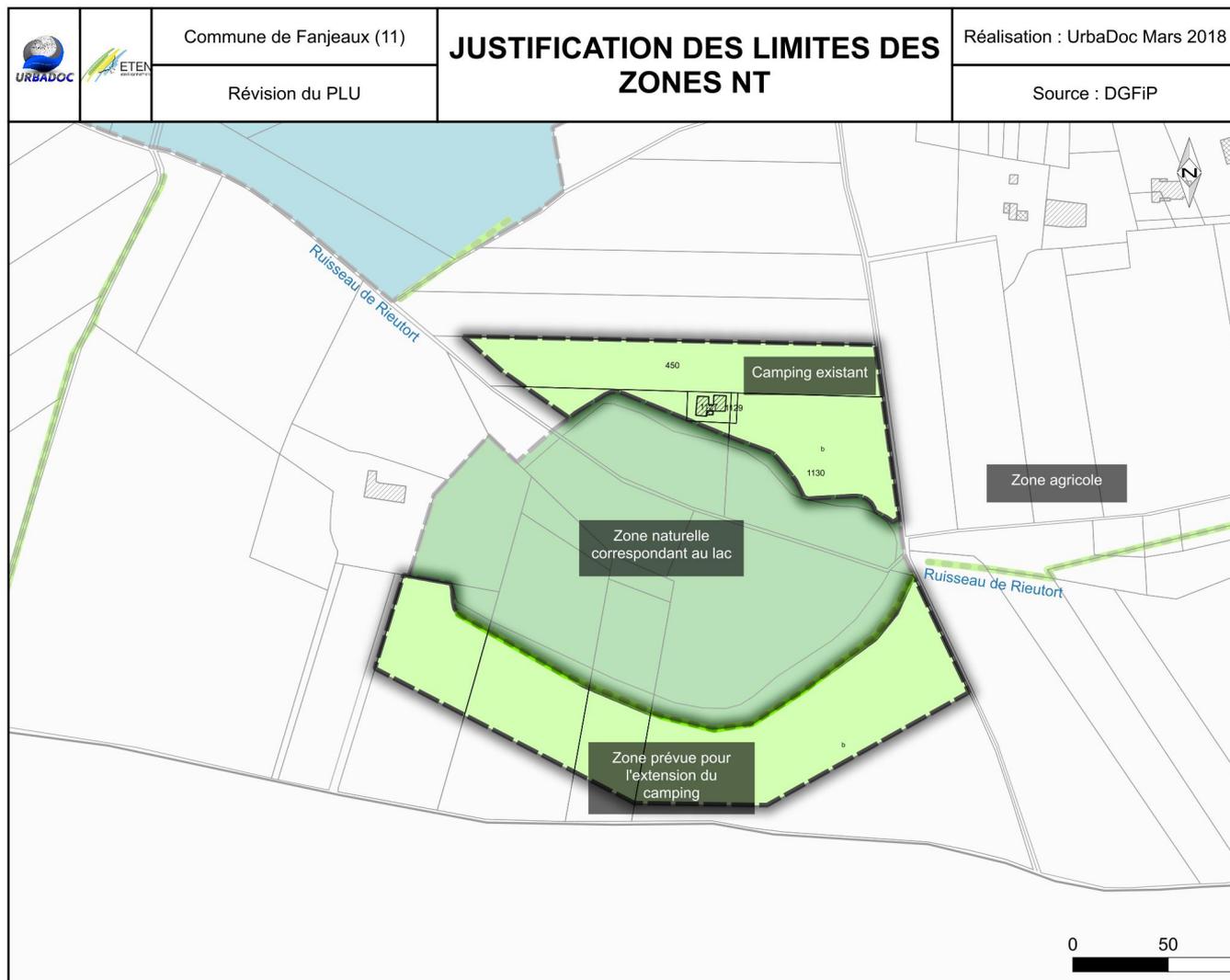
La zone Np se situe sur la face Est de la zone agglomérée de Fanjeaux. Elle est destinée à préserver le travers boisé qui tapisse la pente constituant les premiers contreforts de la Malepère.

Cette zone possède un règlement encore plus restrictif que la zone N afin de garantir l'intégrité de cet espace naturel et paysager.

Fanjeaux est un village implanté sur un éperon rocheux, il est donc fortement visible depuis les routes qui viennent de Bram et de Fanjeaux. Pour préserver les cônes de visibilité, cet écrin vert autour du village historique est préservé pour maintenir le cadre paysager.

# TABLEAU DE BORD

Carte 52 : Justification des limites des zones Nt, UrbaDoc, 2018

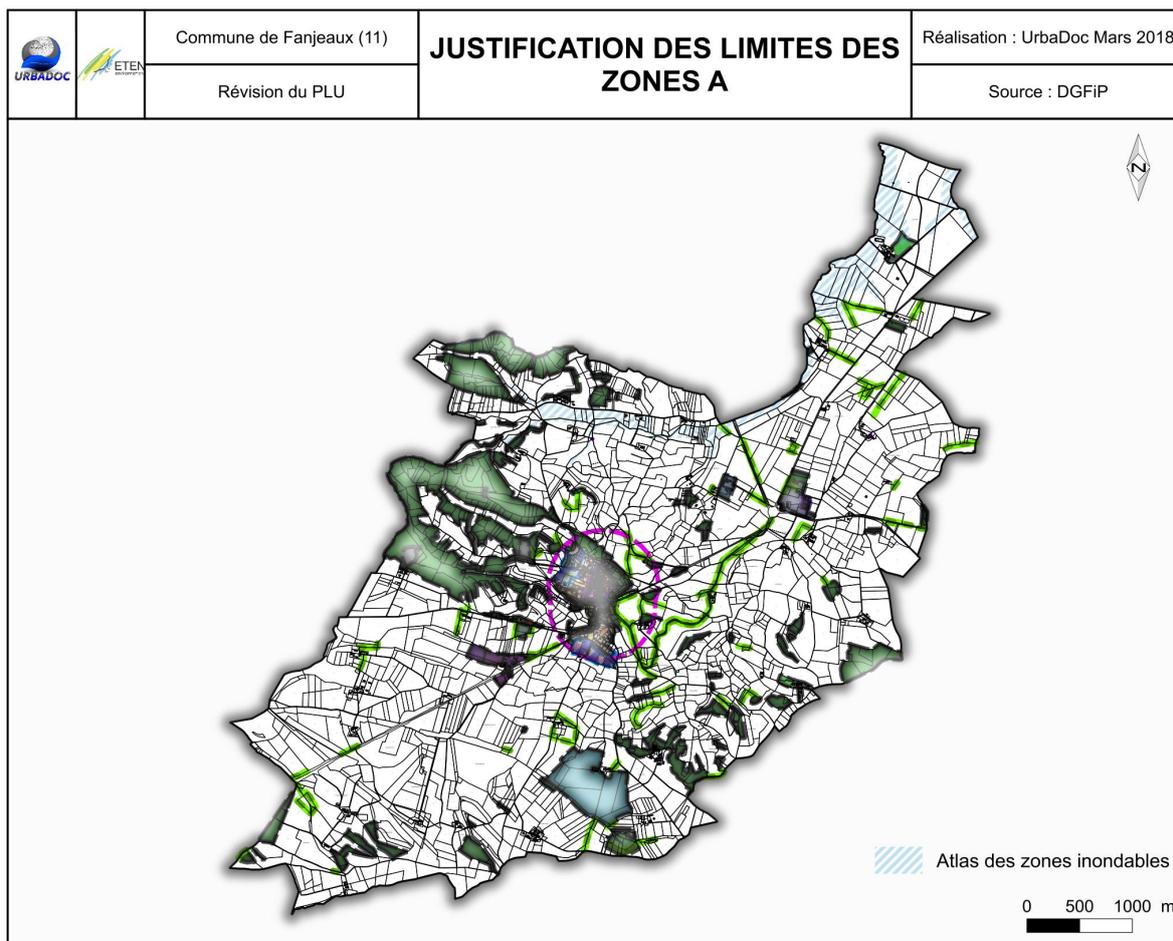


### **3.2 Les zones Nt : zone naturelle à vocation touristique**

Une seule zone naturelle à vocation touristique est repérée sur la commune. Il s'agit de la zone du camping, qui se trouve actuellement au nord du lac, et qui pourra être agrandi au sud. Cette zone respecte le cadre naturel initial du secteur.

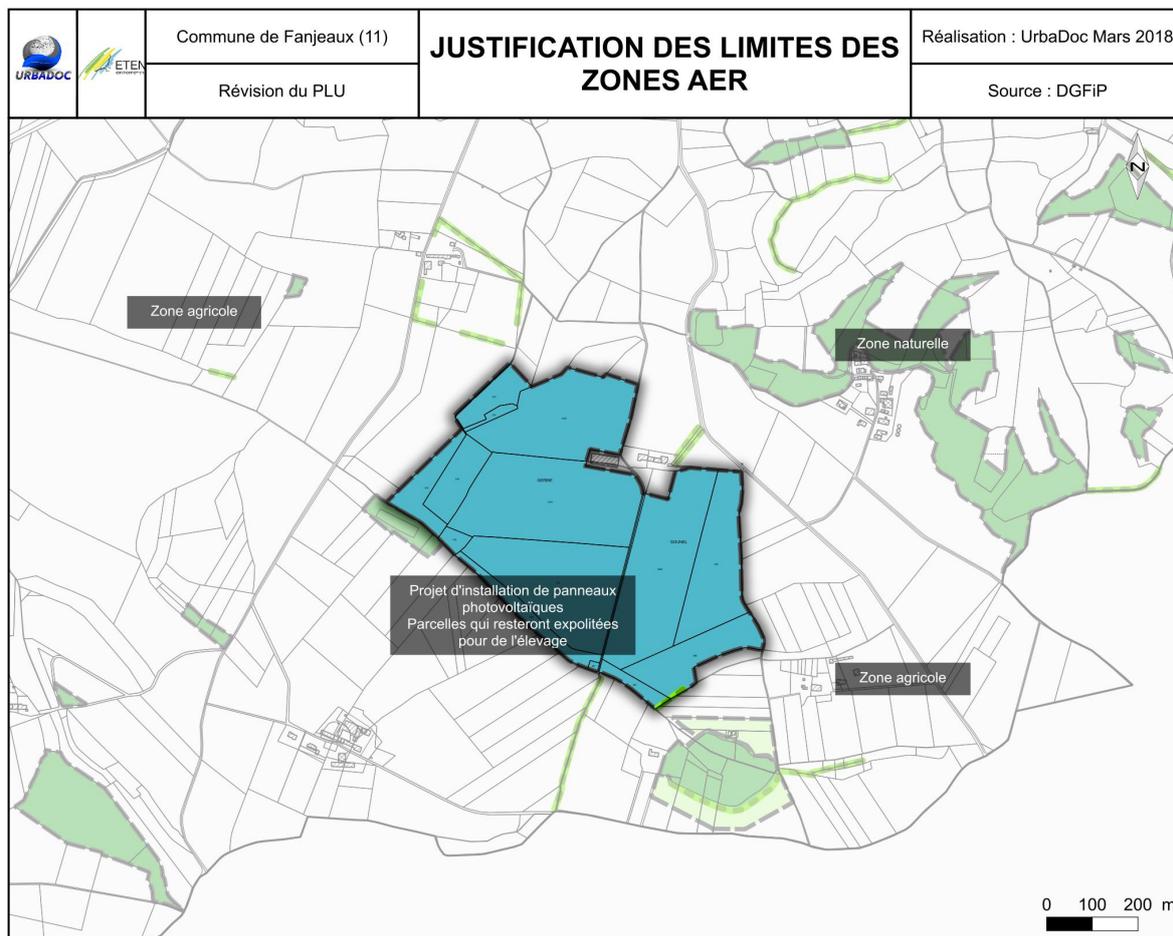
# TABLEAU DE BORD

Carte 53 : Justification des limites des zones A, UrbaDoc, 2018



106

Carte 54 : Justification des limites de la zone Aer, UrbaDoc, 2018



#### 4. Les zones agricoles

Le conseil municipal a souhaité le maintien de l'activité agricole, conformément à la fiche action n°5 du PADD. Les données agricoles inhérentes à l'activité de culture céréalière et viticole notamment constituent une signature économique et paysagère de premier plan pour la commune.

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 classées en zone à urbaniser du PLU (AU) et/ou ont fait l'objet d'orientations d'aménagements 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 dans la mesure où, la cartographie des zones inondables le permet. 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.

Ces zones agricoles sont en partie concernées par l'atlas des zones inondables, notamment sur le quart Nord du territoire communal, sur les abords du ruisseau de la Preuille.

#### 4.1 La zone Aer : zone agricole de développement renouvelables d'énergies

Cette zone se localise à cheval sur les lieudits de Gerbié et Gounel. Elle est dédiée au développement des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire ou éolienne. Le projet est d'implanter sur ces parcelles des panneaux photovoltaïques, tout en y poursuivant l'activité agricole, puisqu'elles accueilleront de l'élevage.

Toute la frange Sud-Ouest de la zone est bordée par le ruisseau de Rieutort.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 14 : Tableau récapitulatif des différentes zones du PLU et leur superficie, UrbaDoc, 2016

Désignation des zones	Superficie totale	Observations
Zone Ua	6,8 ha	Zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant à la cité historique fanjuvéenne.
Zone Ub	8,6 ha	Zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au faubourg.
Zone Uc	16,8 ha	Zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions pavillonnaires.
Zone Ue	3,8 ha	Zone urbaine à vocation d'équipements.
Zone UI	2,3 ha	Zone urbaine à vocation de loisirs.
Zone Um	7,2 ha	Zone urbaine pour le monastère Sainte-Marie de Prouilhe.
Zone Ux	3,7 ha	Zones urbaines à vocation d'activités.
Zone AU Dont AUa Dont AUb Dont AUI Dont AUxa Dont AUxb	9,6 ha 2,9 ha 1,2 ha 0,4 ha 2 ha 2 ha	Zones à urbaniser correspondant aux futurs supports d'urbanisation, à vocation d'habitat, de loisirs et d'activités artisanales et commerciales.
Zone 2AU	2,2 ha	Zone à urbaniser à vocation d'habitat, correspondant aux futurs supports d'urbanisation, pour l'heure fermée.
Zones A Dont A Dont Aer	2197,3 ha 2164,4 ha 33,9 ha	Zones agricoles, avec un sous-secteur dédié au développement des énergies renouvelables.
Zones N Dont N Dont Np Dont Nt	248,3 ha 239,3 ha 6,5 ha 2,5 ha	Zones naturelles, avec un sous-secteur à vocation touristique et un sous-secteur protégé.



# TABLEAU DE BORD

Tableau 15 : Comparatif PLU opposable / nouveau PLU, UrbaDoc 2017

		PLU opposable		Nouveau PLU	
		Zone	Surface (ha)	Zone	Surface (ha)
Zones urbaines	vocation habitat	UA	5,61	Ua	6,8
		UB	3,58	Ub	8,6
		UB1	1,49	Uc	16,8
		UC	18,67		
		<b>Sous-total</b>	<b>29,35</b>	<b>Sous-total</b>	<b>32,2</b>
	vocation équipement	UN	1,11	Ue	3,8
				Um	7,2
		<b>Sous-total</b>	<b>1,11</b>	<b>Sous-total</b>	<b>11</b>
	vocation activités	Ue	5,93	Ux	3,7
	vocation de loisirs			UI	2,3
<b>Sous-total</b>		<b>5,93</b>	<b>Sous-total</b>	<b>53,5</b>	
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>		<b>36,39</b>		<b>54,2</b>	
Zones à urbaniser	vocation habitat	1AU	3,41	AUa	2,9
		1AUa	2,35	AUb	1,2
		2AU	12,52	2AUa	2,2
		<b>Sous-total</b>	<b>18,28</b>	<b>Sous-total</b>	<b>7,4</b>
	vocation activités	2AUe	3,55	AUxa	2
				AUxb	2
		<b>Sous-total</b>	<b>3,55</b>	<b>Sous-total</b>	<b>4</b>
vocation de loisirs			AUI	0,4	
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>		<b>21,83</b>		<b>10,7</b>	
Zones agricoles	A	1352,4	A	2164,4	
	Aer	35,12	Aer	33,9	
	Ap	807,02			
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>		<b>2194,54</b>		<b>2197,3</b>	
Zones naturelles	N	215,87	N	239,3	
	Nh	18,36	Np	6,5	
			Nt	2,5	
<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>		<b>234,23</b>		<b>249,3</b>	

## **5. Comparatif PLU opposable et nouveau PLU**

En comparaison au PLU opposable, le nouveau PLU réserve plus de surfaces aux zones urbaines qui sont définies ipso facto.

En revanche, les zones à urbaniser ont été divisées de moitié et ce sont seulement un peu plus de 10 ha qui y sont dédiés.

De même, les zones agricoles et naturelles ont vu leur surface dédiée accrue.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 16 : Liste des emplacements réservés ; UrbaDoc, 2018

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	Extension du cimetière - stationnement	Commune	3 220
2	Espace de loisirs	Commune	4 131
3	Création d'une aire de stationnement	Commune	1 243
4	Élargissement de la voirie	Commune	468
5	Création d'une aire de stationnement	Commune	683

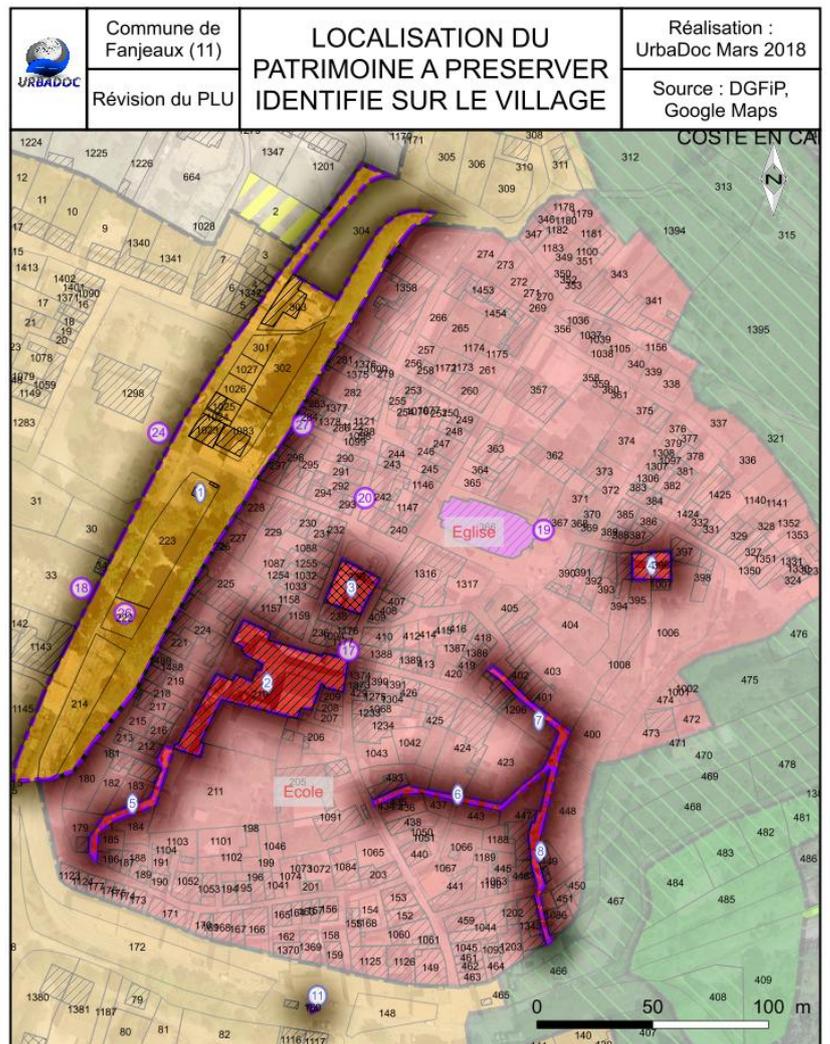
Tableau 17 : Liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation UrbaDoc, 2018

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE (en ha)	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE * (en ha)	DENSITE RECHERCHEE (logts/ha)	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE
OAP 1 – Bel Air	5,17	4,14	13	54
OAP 2 – Secteur Nord-Ouest	2,21	1,77	12	22
OAP 3 – Lotissement « Pomme-Rose »	1,25	1,25	28	35
<b>TOTAL</b>	<b>8,63</b>	<b>7,16</b>	<b>15</b>	<b>111</b>

Tableau 18 : Liste des éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ; UrbaDoc, 2018

Numéro	Désignation
1	Anciens fossés de défense
2	Couvent
3	Halles
4	Maison Saint-Dominique
5	Chemin de la Favorine
6	Rue des Esquirois
7	Chemin En Castels
8	Rue du Tenga
9	Pigeonnier
10	Pigeonnier
11	Poids public
12	Monastère
13	Aqueduc
14	Calvaire
15	Croix
16	Croix
17	Croix
18	Croix
19	Croix de mission
20	Façade sculptée
21	Fontaine romaine
22	Lavoir
23	Le Seignadou
24	Monument aux morts
25	Pigeonnier
26	Puits
27	Tour
28	Vierge

112



# AUTRES PRESCRIPTIONS

## 1. Les emplacements réservés

Le conseil municipal a réservé cinq emplacements dans l'optique d'aménager le territoire (cf. tableau n°16). La majorité concerne l'amélioration des mobilités communales, le reste est dédié à l'augmentation des équipements (cimetière et équipements ludiques).

## 2. Les zones à risques et de protection

### 2.1 L'atlas des zones inondables

Au Nord du territoire, le plus souvent en limite communale, une zone inondable a été identifiée par l'atlas des zones inondables du Fresquel<sup>a</sup>. Ainsi les zones N et A, définies dans le règlement graphique, sont concernées par cette zone de risque.

### 2.2 Le périmètre de protection lié à la protection des Monuments Historiques

En raison de la présence de l'église Notre-Dame de l'Assomption et de la croix située sur le Pont, le village de Fanjeaux est concerné par les servitudes de protection des monuments historiques AC1. Ainsi, les zones Ua, Ub, Uc, Ue, Ui, Ux, AUa, AUb, AUi, 2AUa, Np, N et A sont impactées par ces servitudes. De fait, les permis de construire situés dans les cônes de co-visibilité avec ces monuments, ne pourront être délivrés qu'avec l'accord du ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son délégué ou de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection.

## 3. Les espaces boisés classés

Plusieurs masses boisées de qualité paysagère ou sécuritaire présentes sur le territoire ont été référencées en Espace Boisé Classé (EBC). Il s'agit principalement de boisements qui sont identitaires, qui se trouvent dans des cônes de visibilité, à proximité du bourg notamment, ou qui se trouvent autour de monuments représentatifs de la commune. On compte notamment le boisement du Monastère de Prouilhe, ou celui di château des Homs. Ces boisements constituent des réservoirs de biodiversité et font à ce titre l'objet de mesures de protection par un classement en EBC.

## 4. 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 présent dossier. Trois secteurs sont concernés par des OAP à vocation d'habitat et un est concerné par une OAP à vocation d'activité. Au total ce sont donc 4 secteurs qui sont concernés par une OAP.

## 5. Les éléments constitutifs du réseau de trame verte et bleue

Le PLU a intégré un sur-zonage permettant de déterminer clairement les réservoirs de biodiversité et les trames vertes et bleues recensés sur le territoire communal. Cette volonté atteste d'une préservation par le PLU de l'ensemble des secteurs à enjeux environnementaux.

De même tout un réseau de haies et d'alignement d'arbres participe de cette prescription. Seuls les éléments contenus dans le tramage repris par le SRCE, la TVB du SCOT, dans les périmètres réglementaires (Natura 2000) et d'inventaire (ZNIEFF) ont été retranscrits sur le règlement graphique.

La matérialisation de ces secteurs répond à la volonté du conseil municipal de protéger l'ensemble des connexions entre les divers bosquets et autres milieux servant de biotope pour la faune (pelouses, cours d'eau, mare, etc.) et qui ont été classés en zone naturelle.

## 6. Les éléments de petit patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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. Au total, ce sont 28 éléments qui ont été répertoriés, essentiellement dans le centre historique.

## 7. Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Certains bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation agricole, peuvent être repérés en vue d'une réaffectation à un autre usage et d'une réhabilitation, lorsque les réseaux sont suffisants sur la zone.

Un seul bâtiment est repéré dans le PLU, pour un projet de création de chambres d'hôtes, sur le hameau d'Embonnes.

<sup>a</sup> DREAL Languedoc Roussillon - Carmen

# DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Extrait des règles	Explications
<b><i>Ua : zone urbaine correspondant au centre historique</i></b>	
<p><u>Article Ua1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</u></p> <p>Les destinations de constructions interdites sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière</li> <li>- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article Ua2</li> </ul> <p>Les destinations de construction autorisées sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'habitation</li> <li>- les constructions à usage de commerce et activités de service</li> <li>- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.</li> </ul> <p>Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.</p>	<p>Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation mixte du centre du village et à valoriser l'espace public. Sont donc autorisées les constructions à usage de commerce et activités de services afin de préserver la polarité commerciale du cœur de bourg.</p>
<p><u>Article Ua2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u></p> <p><b>2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront, pour être autorisés, être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ; stations de carburants ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.</p>	<p>Afin de conserver le caractère et la typicité du cœur de village, l'implantation des constructions à usage artisanal est règlementée.</p>
<p><u>Article Ua3) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><b>3-2 Hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8,5m 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.</p> <p><b>3-3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation</b></p> <p>Les constructions seront implantées à l'alignement.</p> <p><b>3-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative.</p>	<p>Afin de maintenir la forme bâtie et constituer une continuité urbaine, les nouvelles constructions auront une hauteur ni plus haute ni plus basse que celle des immeubles mitoyens.</p> <p>Lors de l'élaboration du diagnostic, il a été fait état du fait que les constructions réalisées dans le cœur du village sont systématiquement implantées en accroche de la voirie. Dans un souci du maintien de la continuité urbaine, le PADD a choisi de préserver l'unité architecturale. Les nouvelles constructions seront donc implantées à l'alignement obligatoire.</p> <p>Tout comme le point précédent, cet article du règlement s'attache à préserver la morphologie urbaine mise en exergue dans le diagnostic et voulue par le PADD.</p>
<p><u>Article Ua4) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></p> <p><b>4-5 Toitures</b></p> <p>Le volume principal de la maison d'habitation comportera deux pans de toit à minima. Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 20 et 30. La couverture sera assurée par des tuiles canal de teintes variées : panachage d'aspect vieilli. 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. Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc et une forme circulaire ou demi-circulaire.</p> <p><b>4-6 Façades</b></p> <p>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</p>	<p>Afin de maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale du bâti dans le cœur de village, le règlement écrit des dispositions dans ce sens. Il est noté que le conseil municipal est favorable aux adaptations permettant ou facilitant l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables.</p> <p>Ces mesures sont destinées à maintenir l'unité architecturale en accord avec les conclusions du diagnostic et les orientations du PADD.</p>

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.  
 Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.  
 Les joints de la pierre de taille seront exécutés « à plat » en mortier de chaux, colorés suivant la teinte de la pierre.  
 Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés.  
 Les murs de pierre seront traités en matériaux apparents. Ils ne pourront recevoir un enduit que dans le cas de parement si très dégradés et irréparables.  
 Aucun badigeon ni peinture ne pourra être appliqué sur la pierre de taille.  
 Pour les ossatures en pans de bois, et à l'exception des pièces destinées à être enduites (piquetées), les pièces de charpente seront rendues apparentes et traitées avec des produits conservant leur aspect naturel (huile de lin, produits fongicides et insecticides).  
 A l'exception des remplissages brique destinés à être vus, les remplissages en hourdis ou blocages seront enduits. Leur nu correspondra rigoureusement à celui des pièces de charpente.  
 Pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 10m<sup>2</sup>, la construction sera réalisée selon les règles de constructions neuves.  
 Les peintures ne seront appliquées que sur les ouvrages de menuiserie, de serrurerie et de ferronnerie.

### 5-6 Ouvertures

#### Teintes

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.

#### Technique de pose

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.

### 5-8 Clôtures

#### Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,70m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées ne pourront dépasser 0,80m pour les clôtures réalisées en limite séparative.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

#### Règle d'aspect

Les clôtures existantes et de qualité seront conservées ou aménagées dans la mesure où il y a lieu de préserver une perspective remarquable. Tout projet de démolition, d'arasement partiel ou de remplacement par une maçonnerie enduite ou une haie végétale qui porterait atteinte au caractère architectural d'une rue, sera refusé.

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 et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,7m, afin de se conformer à la morphologie urbaine du bourg.

## **Ub : zone urbaine correspondant au faubourg**

### Article Ub1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière, à l'exception des cas fixés à l'article 1.2
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article Ua2

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.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

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

<p><u>Article Ub2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u></p> <p><b>2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>  Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ; stations de carburants ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.  Les constructions à usage agricole existantes sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour éviter les nuisances.</p>	<p>Afin de limiter les conflits d'usage et de conforter la vocation résidentielle, les constructions à usage d'activités sont règlementées.</p>
<p><u>Article Ub3) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><b>3-2 Hauteur des constructions</b>  La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8,5m 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.</p> <p><b>3-3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation</b>  Les constructions seront implantées à l'alignement.</p> <p><b>3-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>  Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative.</p>	<p>Tout comme l'article précédent, cet article du règlement s'attache à préserver la morphologie urbaine mise en exergue au sein du faubourg.  Est mise en évidence la volonté de ne pas modifier le paysage urbain du faubourg de Fanjeaux.</p> <p>Lors de l'élaboration du diagnostic, il a été fait état du fait que les constructions réalisées sur le secteur de faubourg sont implantées en accroche à la voirie. Dans un souci du maintien de la continuité urbaine, le PADD a choisi de préserver l'unité architecturale. Les nouvelles constructions seront donc implantées à l'alignement.</p>
<p><u>Article Ub4) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></p> <p><b>4-5 Toitures</b>  Le volume principal de la maison d'habitation comportera deux pans de toit à minima.  Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 20 et 30.  La couverture sera assurée par des tuiles canal de teintes variées : panachage d'aspect vieilli.  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  Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc et une forme circulaire ou demi-circulaire.</p> <p><b>4-6 Façades</b>  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.  Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.  Les joints de la pierre de taille seront exécutés « à plat », colorés suivant la teinte de la pierre.  Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés.  Les murs de pierre seront traités en matériaux apparents. Ils ne pourront recevoir un enduit que dans le cas de parement si très dégradés et irréparables.  Aucun badigeon ni peinture ne pourra être appliqué sur la pierre de taille.  Pour les ossatures en pans de bois, et à l'exception des pièces destinées à être enduites (piquetées), les pièces de charpente seront rendues apparentes et traitées avec des produits conservant</p>	<p>Afin de maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale du bâti du secteur de faubourg, le règlement écrit des dispositions dans ce sens. Il est noté que le conseil municipal est favorable aux adaptations permettant ou facilitant l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables.</p> <p>Ces mesures sont destinées à maintenir l'unité architecturale en accord avec les conclusions du diagnostic et les orientations du PADD.</p>

<p>leur aspect naturel (huile de lin, produits fongicides et insecticides). A l'exception des remplissages brique destinés à être vus, les remplissages en hourdis ou blocages seront enduits. Leur nu correspondra rigoureusement à celui des pièces de charpente. Pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 10m<sup>2</sup>, la construction sera réalisée selon les règles de constructions neuves. Les peintures ne seront appliquées que sur les ouvrages de menuiserie, de serrurerie et de ferronnerie.</p> <p><b>4-7 Ouvertures</b>  <b>Teintes</b>  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.</p> <p><b>Technique de pose</b>  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.</p> <p><b>4-8 Clôtures</b>  <b>Règle de hauteur et de composition</b>  La hauteur globale de la clôture sera de 1,70m au maximum.  La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.  Les parties maçonnées ne pourront dépasser 0,80m pour les clôtures réalisées en limite séparative.  Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.</p> <p><b>Règle d'aspect</b>  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 et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.</p> <p><b>4-10 Éléments paysagers</b>  Une Trame Bleue borde la zone Ub, correspondant au ruisseau de Fontanelle et à ses abords. [...]  Toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :  - Inconstructibilité totale de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des équipements d'intérêt public et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation).  - Toutes les constructions sont interdites sur la Trame Verte et Bleue</p>	<p>Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,7 m, afin de se conformer à la morphologie urbaine du faubourg</p> <p>Afin de préserver l'intégrité de la TVB, toute construction y est interdite</p>
<p><u>Article Ub5) STATIONNEMENT</u>  <b>5-1 Stationnement réalisé sur la parcelle</b>  Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements individuels. Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.</p> <p><b>5-2 Stationnement ouvert au public</b>  Pour chaque opération comprenant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs ou 5 logements individuels, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements collectifs ou pour deux logements individuels réalisés.</p>	<p>Afin d'éviter les problèmes de stationnement, le stationnement des véhicules est réglementé pour la construction neuve.</p>
<b>Uc : zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires</b>	
<p><u>Article Uc1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</u></p> <p>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 Uc2</p> <p>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.</p> <p>Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.</p>	<p>Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation mixte des secteurs d'extension pavillonnaires et à valoriser l'espace public.</p>

<p><u>Article Uc2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u></p> <p><b>2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>  Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ; stations de carburants ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.  Les constructions à usage agricole existantes sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour éviter les nuisances.</p>	<p>Afin de limiter les conflits d'usage et de conforter la vocation résidentielle, les constructions à usage d'activités sont réglementées.</p>
<p><u>Article Ub3) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><b>3-2 Hauteur des constructions</b>  La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8m 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.</p> <p><b>3-3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation</b>  Les constructions seront implantées en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.</p> <p><b>3-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>  Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative.</p>	<p>Tout comme l'article précédent, cet article du règlement s'attache à préserver la morphologie urbaine mise en exergue au sein des extensions pavillonnaires.</p> <p>Lors de l'élaboration du diagnostic, il a été fait état du fait que les constructions réalisées sur les secteurs ayant reçu les extensions pavillonnaires sont implantées en milieu de parcelle. Dans un souci de maintien de la continuité urbaine, le PADD a choisi de préserver l'unité architecturale. Les nouvelles constructions seront donc implantées avec un retrait de 3 m minimum.</p>
<p><u>Article Uc4) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></p> <p><b>4-5 Toitures</b>  Le volume principal de la maison d'habitation comportera deux pans de toit à minima.  Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 20 et 35.  La couverture sera assurée par des tuiles canal de teintes variées : panachage d'aspect vieilli.  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  Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc et une forme circulaire ou demi-circulaire.</p> <p><b>4-6 Façades</b>  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.  L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un habillage, tels que briques creuses et agglomérées est interdit. Sont interdits tous matériaux d'imitation tels que fausses briques, faux pans de bois...  Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.  Dans le cas de maçonnerie traditionnelle (moellon), les enduits seront exécutés en mortier de chaux de sable, avec incorporation éventuelle de tuileau, et colorés dans la gamme des ocres. Le parement sera gratté à la truelle.  Sur les supports parpaings et ciment, les enduits seront utilisés en couches de finition.</p> <p><b>4-7 Ouvertures</b></p>	<p>Afin de maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale du bâti du secteur de faubourg, le règlement écrit des dispositions dans ce sens. Il est noté que le conseil municipal est favorable aux adaptations permettant ou facilitant l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables.</p> <p>Ces mesures sont destinées à maintenir l'unité architecturale en accord avec les conclusions du diagnostic et les orientations du PADD.</p>

<p><b>Teintes</b> 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.</p> <p><b>Technique de pose</b> 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.</p> <p><b>4-8 Clôtures</b> <b>Règle de hauteur et de composition</b> La hauteur globale de la clôture sera de 1,70m au maximum. La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée. Les parties maçonnées ne pourront dépasser 0,80m pour les clôtures réalisées en limite séparative. Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.</p> <p><b>Règle d'aspect</b> 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 et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.</p>	<p>Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,7 m, afin de se conformer à la morphologie urbaine des extensions pavillonnaires.</p>
<p><u>Article Uc5) STATIONNEMENT</u></p> <p><b>5-1 Stationnement réalisé sur la parcelle</b> Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements individuels. Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.</p> <p><b>5-2 Stationnement ouvert au public</b> Pour chaque opération comprenant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs ou 5 logements individuels, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements collectifs ou pour deux logements individuels réalisés.</p>	<p>Afin d'éviter les problèmes de stationnement, le stationnement des véhicules est réglementé pour la construction neuve.</p>
<b>Ue : zone urbaine à vocation d'équipements</b>	
<p><u>Article Ue1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</u></p> <p>Les destinations de constructions interdites sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière</li> <li>- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires</li> <li>- les constructions à usage de commerce et activités de service</li> </ul> <p>Les destinations de construction autorisées sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.</li> <li>- les constructions à usage d'habitation</li> </ul> <p>Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.</p>	<p>Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation d'équipement de la zone.</p>
<p><u>Article Ue5) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><b>5-1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</b> Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.</p>	<p>Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, 20% de la surface de chaque lot ou parcelle devra être non-imperméabilisée ou éco-aménagée.</p>
<p><u>Article Ue6) STATIONNEMENT</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, accès compris.</p> <p><b>6.1 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.</b> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques</p>	<p>Afin d'éviter les problèmes de stationnement, le stationnement des véhicules est réglementé pour la construction neuve.</p>
<b>Ul : zone urbaine à vocation de loisirs</b>	

<p><u>Article U1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</u></p> <p>Les destinations de constructions interdites sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière</li> <li>- les constructions à usage d'habitation</li> <li>- les constructions à usage de commerce et activités de services</li> <li>- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</li> </ul> <p>Les destinations de construction autorisées sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul> <p>Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.</p>	<p>Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation ludique du secteur.</p>
<b>Um : zone urbaine pour le monastère</b>	
<p><u>Article U1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</u></p> <p>Les destinations de constructions interdites sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article Um2</li> </ul> <p>Les destinations de construction autorisées sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'habitation</li> <li>- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.</li> <li>- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière</li> <li>- les constructions à usage de commerce et activités de service</li> </ul> <p>Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.</p>	<p>Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation monacale du secteur.</p>
<b>Ux : zone urbaine à vocation d'activités</b>	
<p><u>Article Ux1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</u></p> <p>Les destinations de constructions interdites sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière</li> <li>- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles listées à l'article Ux2</li> </ul> <p>Les destinations de construction autorisées sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires</li> <li>- les constructions à usage de commerce et activités de service</li> <li>- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.</li> </ul> <p>Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.</p> <p><u>Article Ux2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u></p> <p><b>2-2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières</b></p> <p>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 100m<sup>2</sup>.</p>	<p>Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation économique de la zone.</p>
<p><u>Article Ux4) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></p> <p><b>4-7 Éléments paysagers</b></p> <p>Une Trame Bleue borde la zone Ux, correspondant au ruisseau de Fontanelle et à ses abords. [...]</p> <p>Toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inconstructibilité totale de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des équipements d'intérêt public et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.</li> <li>- Toutes les constructions sont interdites sur la Trame Verte et Bleue</li> </ul>	<p>Afin de préserver l'intégrité de la TVB, toute construction y est interdite</p>
<p><u>Article Ux5) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><b>5-1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</b></p> <p>Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.</p>	<p>Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, 20% de la surface de chaque lot ou parcelle devra être non-imperméabilisée ou éco-aménagée.</p>

<p><u>Article Ux6) STATIONNEMENT</u></p> <p><b>6.1 Stationnement ouvert au public</b>  La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, accès compris.  Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :  - de 20m<sup>2</sup> de surface de vente  - de 30m<sup>2</sup> de surface de bureau  - de 50m<sup>2</sup> de surface d'entrepôt  - de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)  La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	<p>Afin d'éviter les problèmes de stationnement, le stationnement des véhicules est réglementé pour la construction neuve.</p>
<b>AUa : zone à urbaniser à vocation d'habitat</b>	
<p><u>Article AUa1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</u></p> <p>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 AUa2</p> <p>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.</p> <p>Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.</p>	<p>Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation résidentielle et à valoriser l'espace public.</p>
<p><u>Article AUa2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u></p> <p><b>2-4 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation</b></p> <p>Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document.  L'urbanisation devra être réalisée selon une opération concernant l'ensemble du secteur ou en respectant la programmation inscrite dans les OAP. Les densités projetées sont à considérer comme des densités minimales.</p>	<p>Il convient de respecter les règles édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du PLU).</p>
<p><u>Article AUa3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</u></p> <p><b>3-1 Mixité sociale</b></p> <p>Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le nombre de logements sociaux à réaliser, tels que définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, ne pourra être inférieur au seuil minimal indiqué.</p>	<p>Il convient de respecter les règles édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du PLU).</p>
<p><u>Article AUa7) STATIONNEMENT</u></p> <p><b>7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement</b>  Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>7.2 Stationnement ouvert au public</b>  Pour chaque opération comprenant plus de 4 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour deux logements réalisés.</p> <p><b>7.3 Stationnement réalisé dans les secteurs inclus dans les orientations d'aménagement et de programmation</b>  Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p><b>7.4 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :</b>  Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :  - de 20m<sup>2</sup> de surface de vente  - de 30m<sup>2</sup> de surface de bureau  - de 50m<sup>2</sup> de surface d'entrepôt  - de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)</p>	<p>Cette règle vise essentiellement à éviter les stationnements anarchiques sur les voies publiques.</p>

## AUI : zone à urbaniser à vocation de loisirs

<p><u>Article AUI1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</u></p> <p>Les destinations de constructions interdites sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière</li><li>- les constructions à usage d'habitation</li><li>- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.</li></ul> <p>Les destinations de constructions autorisées sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les équipements d'intérêt collectif et services publics</li><li>- les constructions à usage de commerce et activités de services.</li></ul> <p>Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.</p>	<p>Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation ludique et à valoriser l'espace public.</p>
<p><u>Article AUI1) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></p> <p><b>1-1 Éléments paysagers</b></p> <p>Une Trame Bleue borde la zone AUI, correspondant au ruisseau de Fontanelle et à ses abords. [...]</p> <p>Toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Inconstructibilité totale de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des équipements d'intérêt public et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.</li><li>- Toutes les constructions sont interdites sur la Trame Verte et Bleue</li></ul>	<p>Afin de préserver l'intégrité de la TVB, toute construction y est interdite</p>

## AUx: zone à urbaniser à vocation d'activités

<p><u>Article AUx1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</u></p> <p>Les destinations de constructions interdites sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière</li><li>- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles listées à l'article AUx2</li></ul> <p>Les destinations de construction autorisées sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires</li><li>- les constructions à usage de commerce et activités de service</li><li>- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.</li></ul> <p>Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.</p>	<p>Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation économique du secteur.</p>
<p><u>Article AUx3) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><b>3-2 Hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15m.</p> <p><b>3-3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation</b></p> <p>Les constructions seront implantées en retrait de 7m minimum par rapport à l'alignement.</p> <p><b>3-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>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.</p>	<p>Tout comme l'article précédent, cet article du règlement s'attache à préserver la morphologie urbaine mise en exergue au sein des zones à vocation économiques.</p> <p>Lors de l'élaboration du diagnostic, il a été fait état du fait que les constructions réalisées sur les secteurs d'activités économiques sont implantées en milieu de parcelle. Dans un souci du maintien de la continuité urbaine, le PADD a choisi de préserver l'unité architecturale. Les nouvelles constructions seront donc implantées avec un retrait de 7 m minimum.</p>

## 2AUa : zone à urbaniser fermée

<p><u>Article 2AUa1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</u></p> <p>Les destinations de constructions interdites sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière</li><li>- les constructions à usage d'habitation</li><li>- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires</li><li>- les constructions à usage de commerce et activités de service</li></ul> <p>Les destinations de construction autorisées sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.</li></ul> <p>Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.</p>	<p>La zone à urbaniser reste fermée jusqu'à l'évolution du document (modification ou révision) et garde sa vocation actuelle.</p>
<p><u>Article 2AUa2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS</u></p>	

<p><u>USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u></p> <p><b>2-4 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation</b></p> <p>Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document.</p> <p>L'urbanisation devra être réalisée selon une opération concernant l'ensemble du secteur ou en respectant la programmation inscrite dans les OAP. Les densités projetées sont à considérer comme des densités minimales.</p>	<p>Il convient de respecter les règles édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du PLU).</p>
---	---

### **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.

<p><u>Article A1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</u></p> <p>Les destinations de constructions interdites sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles définies au point 2.</li> <li>- Les constructions à usage de commerce et activités de services</li> <li>- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires</li> </ul> <p>Les destinations de construction autorisées sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation définies au point 2.</li> <li>- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.</li> </ul> <p>Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.</p> <p><u>Article A2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u></p> <p><b>2.5 Condition de réalisation d'une construction à usage d'habitat</b></p> <p>Les constructions à usage d'habitat sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p><b>2.6 Extension des constructions</b></p> <p>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.</p> <p><b>2.7 Annexe à l'habitation existante</b></p> <p>Les annexes à une habitation existante ne pourront dépasser 100m<sup>2</sup> de surface bâtie. Les piscines ne sont pas comptabilisées.</p> <p><u>Article A4) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></p> <p>Une Trame Verte et Bleue est identifiée en zone agricole, pour répondre aux dispositions du Grenelle II. [...] Toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.</li> <li>- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage.</li> <li>- Toutes les constructions sont interdites sur la Trame Verte et Bleue, à l'exception des équipements d'intérêt public et des ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole. Les habitations existantes pourront faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection. Les extensions devront être proportionnées, et ne pas dépasser 50% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du présent PLU. Les annexes ne pourront y dépasser 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, et ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle de l'habitation. Les annexes devront s'implanter dans un périmètre de 10m. Au niveau des espaces non bâtis, les formations végétales présentes doivent être conservées.</li> </ul> <p>Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-2 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Ces articles permettent de préserver les espaces agricoles identifiés sur le territoire, mais également d'autoriser l'évolution du bâti existant dans ce secteur sous certaines conditions.</p>
---	--

Article N1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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 définies au point 2.
- Les constructions à usage de commerce et activités de services
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation définies au point 2.
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Article N2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**2.5 Extension des constructions**

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.

**2.6 Annexe à l'habitation existante**

Les annexes à une habitation existante ne pourront dépasser 100m<sup>2</sup> de surface bâtie. Les piscines ne sont pas comptabilisées.

Article N4) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Une Trame Verte et Bleue est identifiée en zone agricole, pour répondre aux dispositions du Grenelle II. [...] Toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.
  - En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage.
  - Toutes les constructions sont interdites sur la Trame Verte et Bleue, à l'exception des équipements d'intérêt public et des ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole. Les habitations existantes pourront faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection. Les extensions devront être proportionnées, et ne pas dépasser 50% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du présent PLU. Les annexes ne pourront y dépasser 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, et ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle de l'habitation. Les annexes devront s'implanter dans un périmètre de 10m. Au niveau des espaces non bâtis, les formations végétales présentes doivent être conservées.
- Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

---

## **CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU**

---

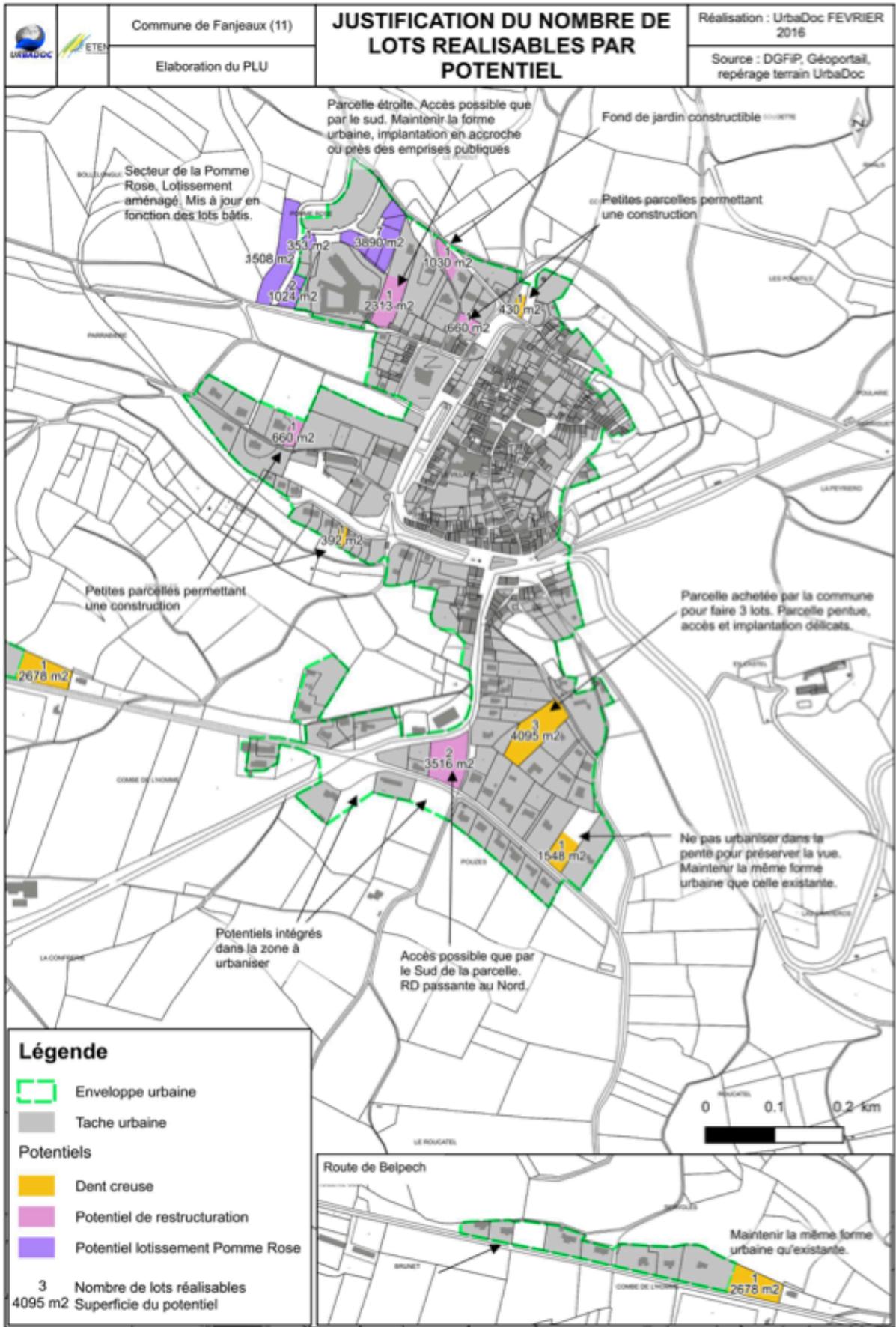
# TABLEAU DE BORD

Fanjeaux en 2030 : Justification de la conservation des potentiels de densification repérés dans le diagnostic



# TABLEAU DE BORD

## Fanjeaux en 2030 : Justification du nombre de lots possibles par potentiel



# TABLEAU DE BORD

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

Tableau 19 : Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2018

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 <sup>a</sup>	Évolution démographique estimée <sup>b</sup>
Ua	6,8					
Ub	8,6	0,04	0,2		2	4
Uc	16,8	0,83	0,8 +0,9 secteur Pomme-Rose (compté en extension)	0,9 secteur Pomme-Rose	11 +25	25 +57
<b>TOTAL</b>	<b>32,2</b>	<b>0,87</b>	<b>1,9</b>	<b>0,9</b>	<b>38</b>	<b>86</b>

Tableau 20 : Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat en prenant en considération la rétention foncière, UrbaDoc, 2018

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 <sup>c</sup>	Évolution démographique estimée <sup>d</sup>
Ua	6,8					
Ub	8,6	0,03	0,14		1	2
Uc	16,8	0,58	0,56 + 0,9 secteur Pomme-Rose* (compté en extension)	0,9 secteur Pomme-Rose	8 +25	18 +57
<b>TOTAL</b>	<b>32,2</b>	<b>0,61</b>	<b>1,33</b>	<b>0,9</b>	<b>34</b>	<b>77</b>

\* Pas de rétention foncière comptabilisée sur le secteur de la Pomme-Rose puisqu'il s'agit d'une zone d'extension

Tableau 21 : Bilan général des zones à urbaniser à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2018

Zones à urbaniser fermée à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)*	Nombre de constructions estimées <sup>e</sup>	Évolution démographique estimée**
AUa	2,9	2,78	Env.30	69
AUb	1,2	1,21	Env. 15	34
2AUa	2,2	2,18	35	80
<b>TOTAL</b>	<b>6,3</b>	<b>6,17</b>	<b>80</b>	<b>183</b>

Aucune rétention foncière n'est prévue sur les zones à urbaniser

<sup>a</sup> Densité de 15 logements à l'hectare sur l'ensemble du projet, avec 27 logements à l'hectare dans le secteur de Pomme-Rose en zone Uc

<sup>b</sup> Selon une taille de ménage projetée de 2,3 personnes

<sup>c</sup> Densité de 15 logements à l'hectare sur l'ensemble du projet, avec 27 logements à l'hectare dans le secteur de Pomme-Rose en zone Uc

<sup>d</sup> Selon une taille de ménage projetée de 2,3 personnes

<sup>e</sup> Densité de 12 et 15 logements à l'hectare conformément aux OAP n°1 et 2

# 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<sup>a</sup>.

Cependant, sur les nouveaux espaces à urbaniser (zone AUa, AUb, 2AUa et secteurs d'OAP), le SCOT ne prévoit pas qu'il y ait de rétention foncière.

Enfin, le SCOT prévoit une taille des ménages de 2,3 pour 2030.

## 1. Les zones urbaines

En confortant les zones urbanisées, le PLU offre une possibilité immédiate d'un minimum de 34 nouvelles constructions au sein des zones Ua, Ub et Uc. 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. Ce minimum de 34 nouvelles constructions permettra une croissance démographique de 77 habitants.

## 2. Les zones à urbaniser AUa, AUb et 2AUa

Les zones à urbaniser, définies dans le règlement graphique, permettent la construction nouvelle de 80 logements.

Avec une taille projetée des ménages de 2,3 personnes, les zones à urbaniser permettront un gain démographique de 183 habitants.

## 3. Compatibilité du projet avec le PADD

Le conseil municipal a évoqué, dans la définition de son PADD, une hausse de la population communale d'environ 300 habitants permanents à l'horizon 2030. En 2012, la population communale était de 785 habitants. Le règlement graphique du PLU traduit cette volonté d'accueil de nouvelles populations avec des zones à bâtir à vocation résidentielle couvrant 7,31 ha (zones AUa, AUb et 2AUa 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.

Les potentiels restants en zones urbaines, ainsi que les secteurs à urbaniser, prévoient un nombre de constructions maximal<sup>b</sup> de 133 logements. Ces données brutes permettent une croissance démographique d'environ 305 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<sup>c</sup> de 8,06 ha permettant la construction de 130 logements et induisant une croissance démographique d'un peu moins de 300 habitants.

Les données brutes et nettes sont très proches les unes des autres car le nombre de potentiels de densification est faible sur la commune. Ceci est la conséquence à la fois d'une urbanisation ancienne très dense, d'extensions actuellement mesurées et parfois organisées laissant peu d'espaces libres, et d'une topographique qui de fait, laisse des espaces non bâtis.

Les données communales relatives à l'urbanisation au cours de la période récente (2003-2016) montrent que la consommation foncière moyenne est établie à environ 844 m<sup>2</sup> par lot.

Le projet de PLU actuel prévoit une densité moyenne de 15 logements à l'hectare, avec un secteur plus dense, celui de la Pomme-Rose en partie construit, qui permet au secteur des Pouzes de proposer une densité légèrement moindre. Cette densité moyenne de 15 logements à l'hectare prend en compte les espaces nécessaires aux VRD. Les secteurs à urbaniser à Fanjeaux nécessitent la création de voiries, de micro-station d'épuration... Les parcelles devraient donc être en moyenne inférieures à 600m<sup>2</sup>. L'objectif affiché de modération de la consommation foncière atteint -0,25% par nouvelle construction<sup>d</sup>. Le projet est donc conforme aux objectifs affichés dans le PADD. Le projet est en faveur d'un développement urbanistique protecteur de l'espace agricole, des paysages, de l'environnement et donc de la qualité de vie.

<sup>b</sup> Hors rétention foncière. Cf. Tableaux n°19 et n°21

<sup>c</sup> Cf. Tableaux n°19 et n°20 et 22

<sup>d</sup> Partie Gestion Économe de l'Espace, Chapitre I, page 73

<sup>a</sup> Cf. Tableau de bord page 124

# TABLEAU DE BORD

Tableau 22 : Bilan général des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2018

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)	Nombre de constructions estimées	Evolution démographique estimée
Ua	6,8			
Ub	8,6	0,24	2	4
Uc	16,8	2,53	36	82
AUa	2,9	2,78	30	69
AUb	1,2	2,16	30	69
2AUa	2,2	1,18	35	80
<b>TOTAL</b>	<b>39,6</b>	<b>8,89</b>	<b>133</b>	<b>304</b>

Tableau 23 : Bilan général des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat en considérant la rétention foncière, UrbaDoc, 2018

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)	Nombre de constructions estimées	Evolution démographique estimée
Ua	6,8			
Ub	8,6	0,17	1	2
Uc	16,8	2,04	33	75
AUa	2,9	2,78	30	69
AUb	2,3	1,21	15	34
2AUa	2,2	2,18	35	80
<b>TOTAL</b>	<b>39,6</b>	<b>8,13</b>	<b>114</b>	<b>260</b>

Tableau 24 : Bilan général des densités attendues sur les secteurs d'OAP hors rétention foncière, UrbaDoc, 2018

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)*	Nombre de constructions estimées	Densité (logts/ha)
AUa et AUb – OAP n°1	4,33	3,46	41	12
2AUa – OAP n°2	2,2	2,18	35	15
Uc – OAP n°3	0,9	0,9	25	27
<b>TOTAL</b>	<b>8,63</b>	<b>6,54</b>	<b>101</b>	<b>15</b>

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

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 plus de 2240 hectares de zones agricoles, l'attachement aux caractéristiques rurales de la commune est préservé puisque les zones agricoles représentent près de 88% de la superficie du territoire communal. Pour rappel, en 2010, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) était de 2725 hectares, soit un ratio de près de 107% de la superficie communale.

Ce chiffre indique la totalité des surfaces, exploitées par chaque exploitant fanjuvéen, situées sur la commune mais également en dehors du territoire communal.

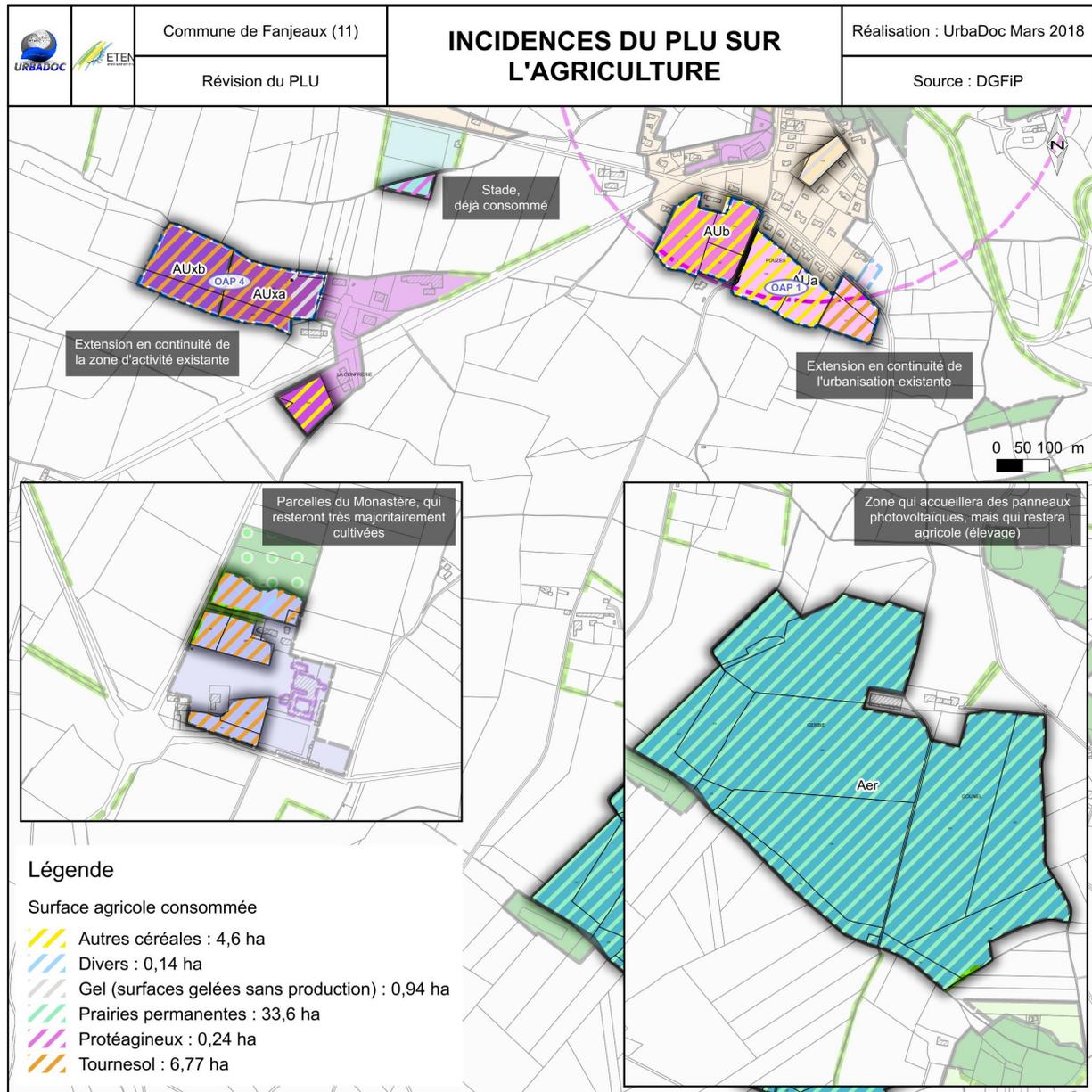
Au total, le projet de PLU prévoit d'ouvrir à la construction les zones AU et 2AU d'une superficie cumulée de 7,4 ha permettant la réalisation d'un maximum de 95 constructions nouvelles. Les autres leviers d'accueil de population (dents creuses, potentiels de restructuration et lotissement de Pomme-Rose) sont enchâssés dans la Partie Actuellement Urbanisée.

#### **5. Les zones naturelles**

Plus de 239 hectares de la commune ont été classés en zones naturelles. Les zones naturelles représentent plus de 9,5% de la superficie communale. A l'intérieur, on retrouve l'ensemble des couverts boisés qui caractérisent le territoire, ainsi qu'une part du réseau de trames vertes et bleues, ce qui témoigne de la volonté de protéger les paysages et la biodiversité du territoire communal ainsi que la Zone de Protection Spéciale, Natura 2000, « Piège et collines du Lauragais » et les ZNIEFF de type 2.

# TABLEAU DE BORD

Carte 55 : Incidences du PLU sur l'agriculture, UrbaDoc, 2018



132

Tableau 25 : Récapitulatif des surfaces consommées, UrbaDoc, 2018

Nom de la zone	Type de culture	Superficie agricole consommée (ha)
Uc	Gel	0,4
UI	Protéagineux	0,24
Um	Tournesol	2,43
	Divers	0,14
Ux	Tournesol	0,62
AUa	Tournesol	0,82
	Autres céréales	1,84
AUx	Tournesol	3,52
	Gel	0,53
2AUa	Autres céréales	2,16
Aer	Prairies permanentes	33,62
<b>TOTAL</b>		<b>46,34</b>

# EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

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

## 1. Compatibilité avec le PADD

Un des objectifs du PADD est de préserver l'identité rurale de la commune<sup>a</sup>. Le PADD veille à maintenir une agriculture de proximité en veillant au respect du fonctionnement des exploitations. Pour cela, il s'agit d'une part de conserver les activités existantes mais aussi de proposer un projet de développement urbain qui évite de consommer des terres arables ou comportant des enjeux agricoles importants.

La réalisation d'un diagnostic agricole sur la commune a permis d'identifier les principaux enjeux liés à l'agriculture et à la pérennité des exploitations existantes. Ce diagnostic a permis d'identifier un certain nombre de bâtiments agricoles. Cette prise en compte permet d'une part d'éviter d'exposer les populations à des activités génératrices de nuisances (sonores et parfois olfactives) tout en permettant aux agriculteurs de maintenir et développer leur activité. En considérant l'agriculture comme une entrée majeure du projet de développement communal, le PLU limite grandement les risques de nuisances et de conflits d'usage.

## 2. Les surfaces agricoles consommées par le projet

Le registre parcellaire graphique (RPG) qui représente les groupes de cultures principaux déclarés en 2016 par les exploitants agricoles pour bénéficier des aides de la Politique Agricole Commune (PAC), couplé à la cartographie des structures parcellaires, réalisée dans le cadre du diagnostic agricole, montre que les surfaces prélevées se font sur la moitié Sud de la Partie Actuellement Urbanisée. Le tableau de bord ci-contre met en évidence que certaines zones à urbaniser (AUa, AUx et 2AUa), le potentiel restant dans les zones urbaines (Uc, UI et Um) et le projet lié au développement des énergies renouvelables (zone Aer) engendrent un

prélèvement total de 46,34 hectares sur les surfaces agricoles.

Si l'on déconsidère ce dernier projet, puisque la parcelle restera agricole, les surfaces consommées peuvent être réappréciées à 12,72 ha.

Les objectifs de densité inscrits dans le PADD ainsi que dans les OAP concernant les zones à urbaniser et les potentiels en zone urbaine, 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'opération 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. Les plus grands espaces agricoles prélevés correspondent aux zones AUa, AUx et 2AUa. Aucune terre arable ou à haute valeur ajoutée n'est concernée puisque les prélèvements concernent des protéagineux, les plantations de tournesol ou d'autres céréales.

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.

<sup>a</sup> Cf. Fiche action n°5 du PADD – Pièce 2 du PLU

# TABLEAU DE BORD

Tableau 26 : Indicateurs de suivi ; UrbaDoc 2018

	Aujourd'hui (avant approbation du PLU)	Les objectifs du PLU pour 2030	Dans 9 ans
<b>Démographie</b>	- 785 habitants en 2012 - Croissance démographique annuelle : + 0,15% entre 1999 et 2012	- + 25 à 27 habitants / an - + 315 habitants (selon le SCOT) - + 300 habitants (selon le PADD)	Selon les projections du PLU, dans 9 ans la commune devra atteindre entre 1010 et 1028 habitants. Est-ce le cas ? La croissance démographique correspond-elle toujours à + 25/27 habitants / an ?
<b>Logements</b>	282 résidences principales en 2012	+ 140 logements à produire soit 11,6 logements annuels (selon le SCOT) + 130 logements à produire soit 12 logements annuels (selon le PADD)	Selon les projections du PLU, dans 9 ans la commune devra compter à minima 100 à 110 logements supplémentaires pour atteindre un maximum de 392 résidences principales. Est-ce que cela correspond à la réalité ?
<b>Superficie consommée</b>	- 47,63 ha (Zones U et AU du PLU actuel) - Densité moyenne de 11,8 logements à l'hectare constaté entre 2003 et 2016	Densité de 15 logts / ha Densité de 27 logts / ha sur le lotissement Pomme-Rose 8,04 ha de surface brute vouée à être urbanisée	Selon le PLU, un objectif de modération de consommation de l'espace a été mis en place. Cela se traduit-il dans la réalité ?
<b>Règlement écrit</b>	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 ?
<b>Règlement graphique</b>	PLU	Règlement graphique : Zone U Zone AU Zone A Zone N	Le règlement graphique est-il adapté à la commune ?
<b>Autres règles</b>	PLU	- Sur-zonage corridors écologiques - Emplacements réservés - Espace boisé classé - L.151-19 du code de l'urbanisme - L151-12 du code de l'urbanisme	Ces règles conviennent-elles toujours au projet communal ? Ces règles n'entravent-elles pas les projets agricoles, le développement économique ou l'habitat ?

# **CRITERES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN**

L'article L.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 entraîne 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 entraînera donc une révision générale de l'instrument PLU.



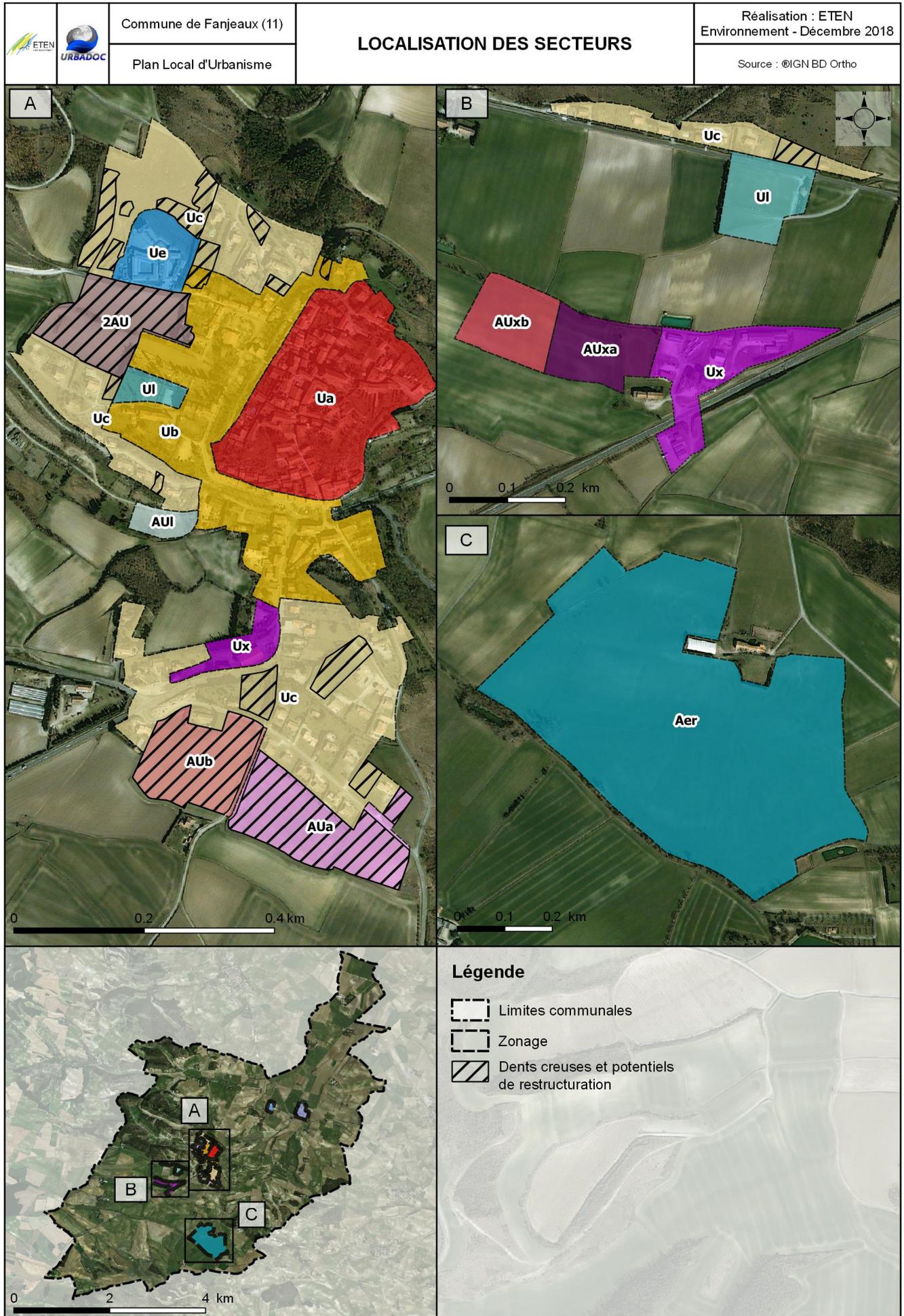
---

**CHAPITRE VI : ANALYSE DES INCIDENCES  
NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE  
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

---

# TABLEAU DE BORD

Figure 4 : Localisation des secteurs d'étude, ETEN Environnement, décembre 2018



# ANALYSE DÉTAILLÉE ET INCIDENCES DES SECTEURS PROJÉTÉS À L'URBANISATION

## 1. Méthodologie

Le but est de caractériser le site du projet de PLU d'un point de vue écologique : ses grandes composantes, sa diversité et sa richesse biologique, ainsi que les potentialités d'expression de cette richesse. Il s'agit donc d'apprécier globalement la valeur écologique du site, l'évolution naturelle du milieu et les tendances pouvant influencer sur cette évolution.

L'étude a été effectuée à partir d'investigations de terrain, ciblées sur les secteurs projetés à l'urbanisation, et également par l'analyse des données bibliographiques disponibles.

Les prospections de terrain ont été réalisées en janvier 2016 pour le diagnostic environnemental et en novembre 2016 pour l'évaluation environnementale.

## 2. Localisation des secteurs d'étude

L'expertise porte sur trois secteurs ; le centre bourg, une zone d'extension et d'activité au sud-ouest du bourg et une zone agricole qui sera ouverte au développement des énergies renouvelables. Les zones étudiées concernent les parcelles ouvertes à l'urbanisation classées AU et 2AU et les parcelles déjà urbanisées faisant l'objet de densification comme les potentiels de restructuration et les dents creuses au sein des zones U.

## 3. Analyse détaillée

Ci-après sont présentés les résultats de l'analyse détaillée suite au passage de terrain du 9 novembre 2016, durant lequel les investigations ont été menées à la parcelle.

### 3.1. Secteur A : le bourg

Le bourg est composé d'une zone Ua, d'une zone Ub, de trois zones Uc dans lesquelles sont identifiés des potentiels de restructuration et des dents creuses, une zone UI, une zone Ue, une zone d'activité Ux, une zone AUa, une zone AUb, une zone AUI destinée aux loisirs et une zone 2AUa.

Les dents creuses et les potentiels concernent des jardins, des prairies, des cultures, des zones artificialisées et une friche. Ces milieux présentent peu d'intérêt d'un point de vue écologique.

Les zones AUa, AUb et la zone 2AUa sont situées sur des cultures, présentant très peu d'intérêt d'un point de vue de la biodiversité.

La zone AUI est située sur une prairie humide présentant un fort potentiel d'expression d'une biodiversité fragile qu'il faut préserver. Cette parcelle est longée par le cours d'eau le Fontanelle.

### Mesures mises en place dans le PLU :

Bande d'inconstructibilité de 10 m au bord des cours d'eau afin de préserver les zones humides en bordure de cours d'eau.

### 3.2. Secteur B : Zone d'extension et d'activité

Ce secteur est composé d'une zone Uc dans laquelle se trouve un potentiel d'urbanisation, une zone UI, une zone Ux et ses extensions AUxa et AUxb.

Le potentiel se situe sur une friche agricole et les zones AUxa et AUxb se trouvent sur des cultures. Ces milieux ne présentent pas d'enjeu écologique particulier.

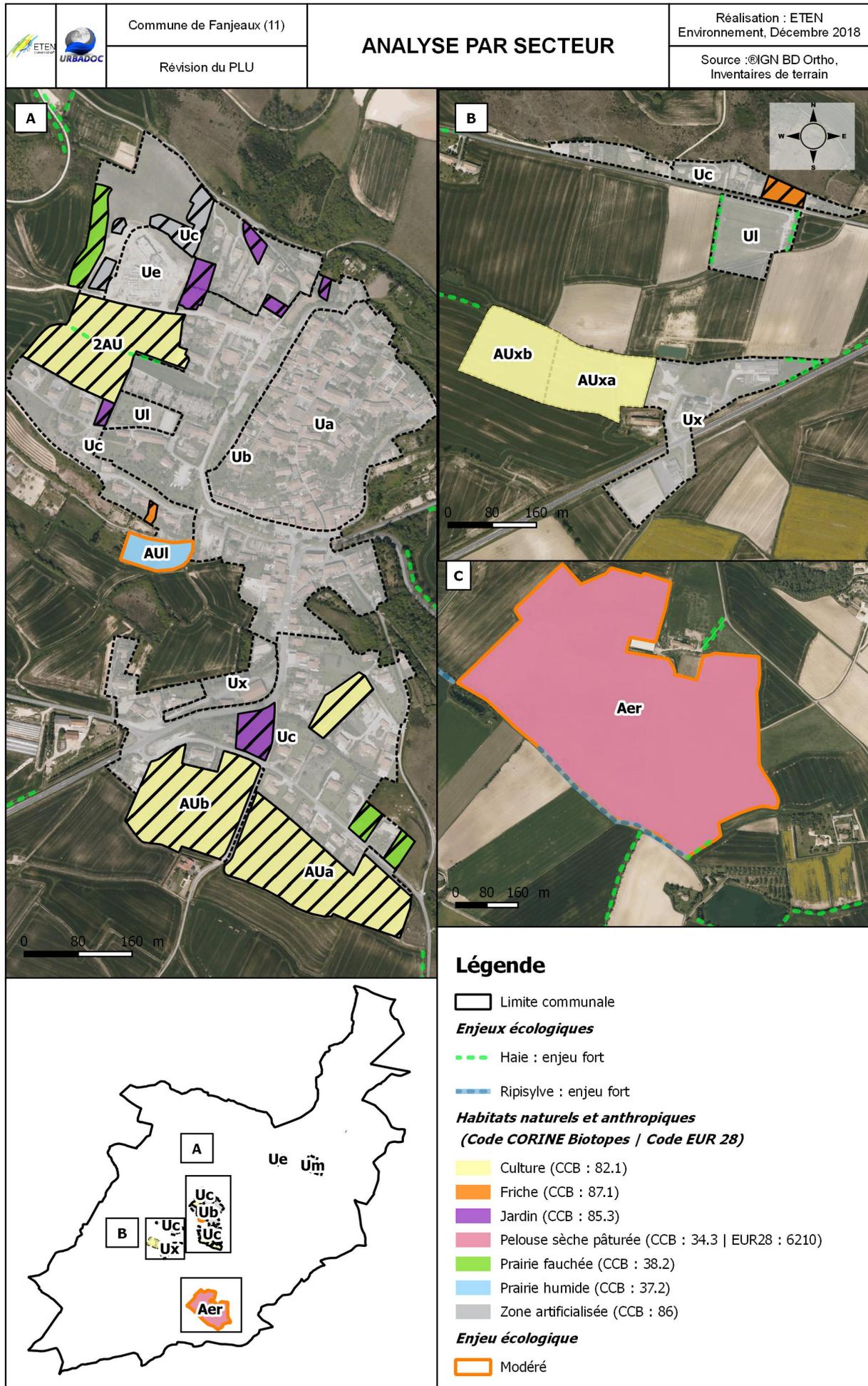
### 3.3. Secteur C : Zone Aer

Ce secteur est concerné par une zone A qui pourra être ouverte au développement des énergies renouvelables.

Cette zone se situe sur des pelouses xériques actuellement pâturées. Ces pelouses sont identifiées comme habitat naturel d'intérêt communautaire. Toutefois, cet habitat étant relativement commun, l'étude d'impact qui aura lieu lors du projet d'aménagement de cette zone permettra de préciser l'enjeu écologique jugé modéré par l'évaluation du projet de PLU. Une étude plus poussée sur ces parcelles permettra d'affirmer ou d'infirmer l'enjeu écologique évalué pour le PLU et prendra en compte la doctrine ERC « Eviter-Réduire-Compenser ».

# TABLEAU DE BORD

Figure 5 : Analyse détaillée des secteurs d'étude, ETEN Environnement, décembre 2018



#### 4. Destruction, dégradation et fragmentation directes et indirectes des habitats naturels

Le projet de PLU va entraîner la destruction des habitats naturels présents au droit des secteurs projetés à l'urbanisation. Ces habitats rencontrés dans le cadre de l'évaluation environnementale sont les suivants :

- Pelouse sèche pâturée (34.3 | 6210 | 34) \*
- Prairie humide (37.2 | / | 0,4) \*
- Prairie fauchée (38.2 | / | 0,3) \*
- Culture (82.1 | / | 11,7) \*
- Jardin (85.3 | / | 0,5) \*
- Zone artificialisée (86 | / | 0,05) \*
- Friche (87.1 | / | 0,5) \*

\*(CCB<sup>a</sup> | Natura 2000 | Surface aménagée par le PLU en ha)

Un habitat d'intérêt communautaire relativement commun à l'échelle communale, départementale et nationale semble être impacté par le projet de PLU. Ces parcelles placées en zone Aer seront ouvertes au développement des énergies renouvelables. L'installation de panneaux solaires ou d'éoliennes est compatible avec la préservation des habitats naturels en place. Toutefois, le projet d'aménagement devra faire l'objet d'une étude plus approfondie et d'un accompagnement par des structures compétentes afin de prendre en compte la dimension environnementale.

Une zone humide sera également impactée par le projet de PLU au niveau de la zone AUI. La surface de la parcelle impactée est limitée à environ 4000 m<sup>2</sup>. De plus, cette parcelle étant longée par un cours d'eau, le Fontanelle, elle bénéficiera d'une bande d'inconstructibilité de 10 m à partir des berges. La détermination des zones humides se basent uniquement sur le critère floristique, aucun relevé pédologique n'a été effectué.

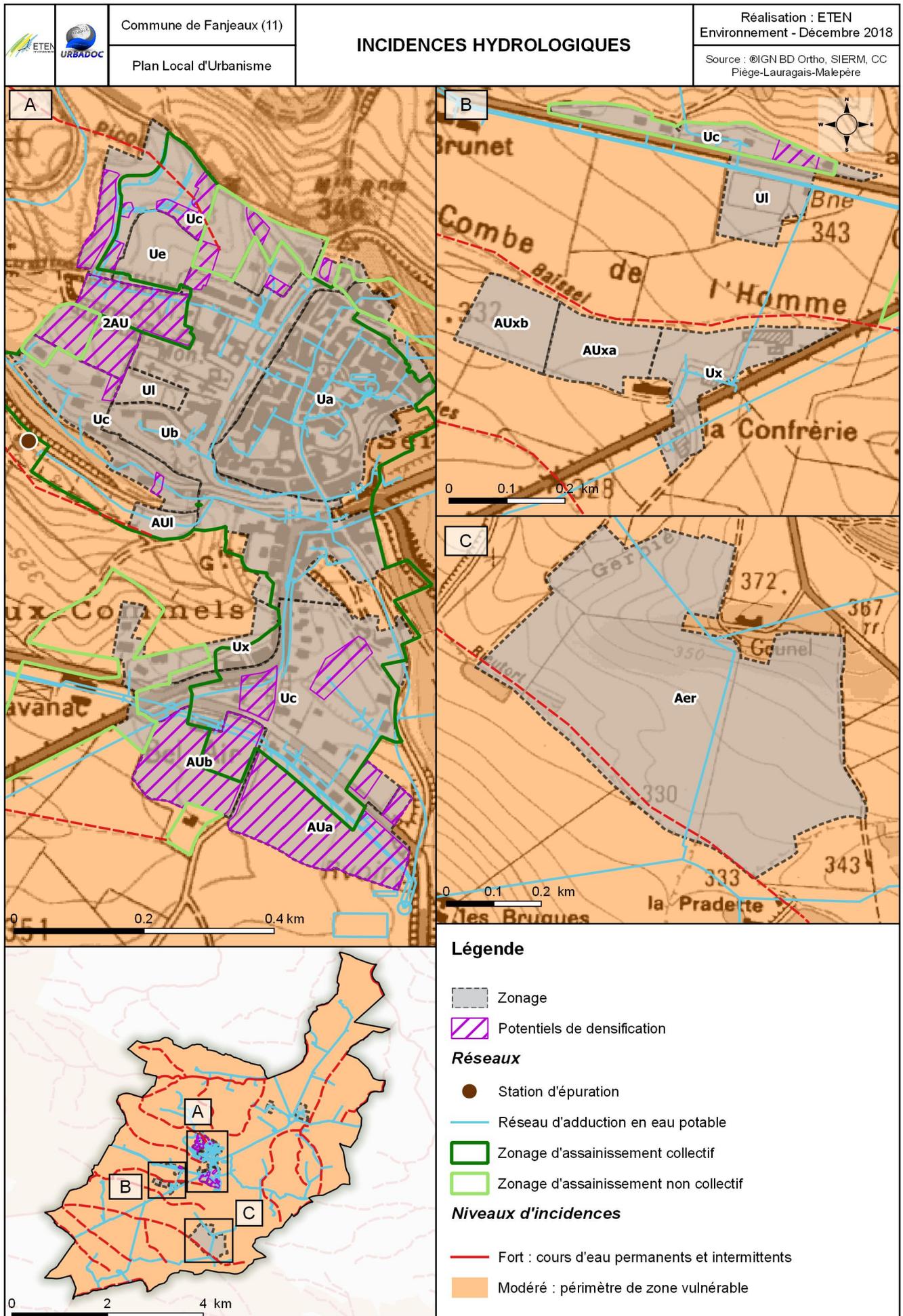
En dehors de ces deux zones, les mesures d'évitement établies par le projet de PLU ont permis d'ouvrir à l'urbanisation des parcelles de surface réduite, impactant principalement des zones proches de l'urbanisation et/ou déjà artificialisées. Le projet de PLU a évité tous les milieux naturels à enjeux écologiques forts comme les boisements ou les milieux aquatiques. De plus, les habitats impactés par le PLU sont des habitats naturels communs voir très communs.

**Les incidences directes du PLU sur les milieux naturels sont jugées faibles à modérées pour les zones Aer et AUI.**

<sup>a</sup> Code CORINE Biotopes

# TABLEAU DE BORD

Figure 6 : Incidences hydrologiques, ETEN Environnement, Décembre 2018



# INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE

## 1. Incidences qualitatives sur la ressource en eau

L'urbanisation peut engendrer une incidence négative directe concernant la qualité des eaux superficielles et des eaux souterraines de faible profondeur. Elle est susceptible d'entraîner des pollutions chroniques ou accidentelles en lien avec les phases d'aménagement et d'emploi de la zone mais également avec l'augmentation de l'imperméabilisation des sols.

### 1.1. Incidences sur les masses d'eau souterraine

Fanjeaux est concernée par deux masses d'eau souterraine. L'une d'entre elles présente un mauvais état chimique selon le SDAGE, lié à des pressions agricoles. Le contrôle des équipements en assainissement non collectif avait montré, au moment du diagnostic environnemental, une pression domestique à considérer. Ainsi, les incidences les plus fortes se localisent au niveau des zones ouvertes à l'urbanisation ou qui sont vouées à être densifiées sans disposer d'un assainissement collectif. Seul le secteur de Pouzes, précisé dans l'OAP 1, présente des zones à urbaniser en dehors du réseau d'assainissement collectif. Toutefois, les îlots concernés, soumis à un permis d'aménager pour l'ensemble des constructions, devront prévoir un espace pour accueillir l'implantation d'une micro-station d'épuration. **Ainsi, les incidences sur les masses d'eau souterraine sont jugées faibles.**

### 1.2. Incidences sur le réseau hydrographique et les zones humides

La commune de Fanjeaux se caractérise par un réseau hydrographique très dense qui emmaille le territoire. Aussi, les incidences prévisibles sur l'hydrographie peuvent être importantes et sont fonction des aménagements. Elles concernent essentiellement les futures zones urbaines traversées ou bordées par un cours d'eau, ce qui est le cas au sud du bourg. Dans le projet de PLU les zones AUI destinée aux loisirs et Aer ouverte au développement des énergies renouvelables sont bordées par un cours d'eau. Toutefois, au sein de ces zones, un recul de 10 mètres des constructions à proximité des cours d'eau est prévu pour

réduire au maximum les impacts potentiels liés aux aménagements.

Quelques zones humides autour des ruisseaux de Fontanelle et de Font-St-Martin avaient été identifiées en phase diagnostic. Le travail de terrain avait également permis d'identifier une prairie humide en zone AUi. Les règles d'inconstructibilité à proximité immédiate des cours d'eau viendront réduire l'impact sur le milieu. Enfin, les incidences prévisibles seront proportionnelles au type d'aménagement réalisé à vocation de loisirs. Des aménagements légers peuvent être compatibles avec la préservation de la zone humide.

**Ainsi, les incidences sur le réseau hydrographique et les zones humides sont jugées faibles à modérés.**

### 1.3. Incidences liées à la gestion des eaux pluviales

L'urbanisation, et de fait, l'imperméabilisation des sols peuvent avoir une incidence directe sur la qualité des eaux qu'elles soient souterraines ou superficielles. De plus, elles peuvent contribuer à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau ou remontée de nappes. Dans ce sens, de grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser ont été formulées dans les OAP en soutien au règlement écrit. Il est attendu que les nouvelles opérations soient neutres au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation initiale. Sont notamment préconisés l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers, de puits d'infiltration ou encore l'utilisation de revêtements perméables quand la nature des sols le permet. **Ainsi, les incidences liées à la gestion des eaux pluviales sont jugées faibles.**

### 1.4. Incidences liées à l'assainissement

La commune présente un mode d'assainissement collectif sur une majeure partie du bourg et autonome sur le reste de la commune.

Fanjeaux dispose d'une station d'épuration communale exploitée à environ 60% de ses capacités maximales de traitement. La densification du tissu urbain prévu par le projet de PLU constitue un atout pour la pérennité et les performances des équipements en place.

Les secteurs non desservis par un assainissement collectif feront l'objet d'études complémentaires visant à proposer les dispositifs d'assainissement autonome les mieux adaptés aux caractéristiques pédologiques du sol en présence. **En l'état de connaissance actuel, les incidences sont jugées faibles.**

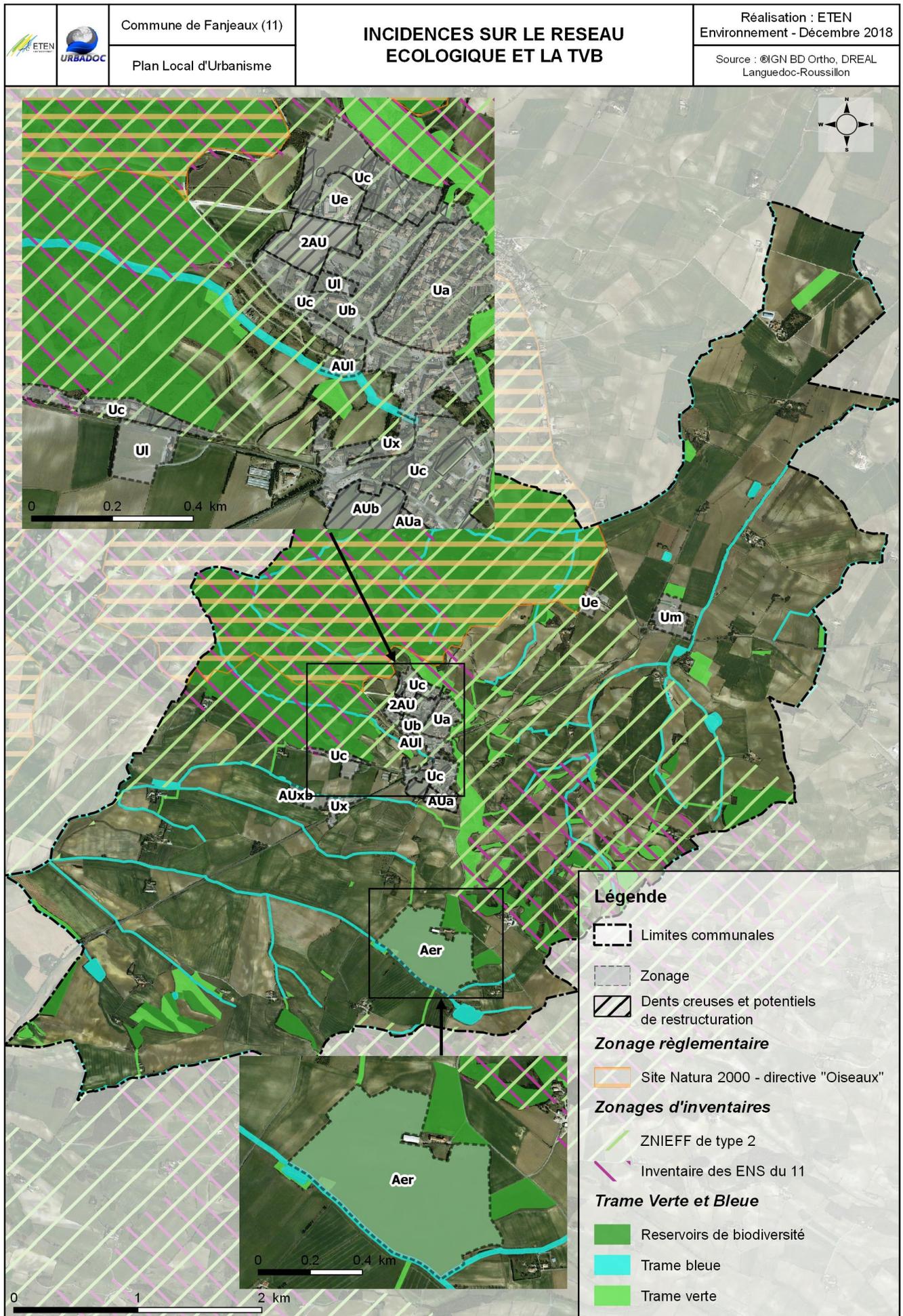
## **2. Incidences quantitatives sur la ressource en eau**

L'urbanisation a pour effet direct d'augmenter la consommation d'eau potable. Les prélèvements ont une incidence certaine sur la quantité en eau. Le réseau d'adduction en eau potable, sur la commune de Fanjeaux, est caractérisé par un bon rendement à hauteur de 85%. Les zones ouvertes à l'urbanisation, toutes desservies par le réseau d'adduction, représentent un atout pour l'optimisation de son rendement et de fait, une réduction des pertes. Enfin, le projet a été abordé en concertation avec le gestionnaire du réseau, ce qui permet d'assurer son adéquation avec la ressource et les infrastructures existantes. **En l'état de connaissance, les incidences liées à l'eau potable sont jugées faibles.**



# TABLEAU DE BORD

Figure 7 : Incidences sur le réseau écologique et la TVB, ETEN Environnement, décembre 2018



# **INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES D'EVITEMENT DU PLU CONCERNANT LE MILIEU NATUREL ET LA BIODIVERSITE**

L'aménagement de zones jusqu'ici non urbanisées aura des conséquences sur les habitats naturels, la flore et la faune de par la dégradation, la réduction ou la destruction de leur milieu de vie.

L'étude de ces incidences comprend les conséquences directes, affectant l'environnement lié au projet et aux travaux nécessaires mais aussi les conséquences indirectes qu'ils entraînent. Les incidences directes traduisent les conséquences immédiates du projet, dans l'espace et dans le temps. Les incidences indirectes résultent d'une relation de cause à effet, engendrée par une incidence directe. Elles peuvent concerner des lieux éloignés du projet ou apparaître dans un délai plus ou moins long après réalisation du projet. Leurs conséquences sont comparables à celles des incidences directes. Ces incidences peuvent également avoir un caractère temporaire ou bien modifier de façon permanente l'environnement.

## **1. Le réseau écologique**

### **1.1 Le site Natura 2000 de la directive Oiseaux : « Piège et colline du Lauragais »**

Dans le cadre de la mise en place du Plan Local d'Urbanisme, les incidences du zonage sur les sites Natura 2000 sont étudiées, au titre du Code de l'Environnement, en application des textes relatifs à Natura 2000.

#### **Incidences directes :**

Des mesures d'évitement ont permis de n'établir aucun zonage qui sera ouvert à l'urbanisation au sein du site Natura 2000 ni à proximité. Une zone Ue se trouve à proximité immédiate du site, le règlement autorise uniquement les constructions d'intérêt collectif et destinées aux services publics. Cette zone étant déjà construite, peu d'incidence directe sur le site natura 2000 sont à prévoir. Une zone Uc sur laquelle une OAP est prévue se trouve à quelques mètres des limites du site, toutefois, cette zone étant déjà urbanisée et se trouvant en continuité du bourg, les incidences directes sur le site 2000 sont jugées faibles.

La totalité du site Natura 2000 est classée en réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue de la commune. Ces zones doivent donc rester perméables à la faune sauvage. Il s'agit uniquement de zone A ou N pour lesquelles les règles en matière de constructions sont limitées.

**Ainsi, les incidences directes et indirectes sur le site Natura 2000 sont jugées faibles.**

## **1.2 Les autres zonages écologiques**

La ZNIEFF de type 2 « Bordure orientale de la Piège » se situe sur une grande partie de la commune et englobe la quasi-totalité du bourg de Fanjeaux. Tous les potentiels d'urbanisation se trouvent en marge du périmètre de la ZNIEFF 2 ou à l'intérieur du périmètre, ils sont toutefois en continuité de l'urbanisation existante. Les zonages AU se trouvent pour la plus part en dehors de la ZNIEFF, toutefois, certains se trouvent à l'intérieur du périmètre.

Le zonage voulant ouvrir à l'urbanisation en continuité de l'existant afin de réduire la fragmentation des espaces naturels, celui-ci n'a d'autre choix que de se trouver au sein de la ZNIEFF de type 2. En dehors du bourg, le PLU prévoit la préservation de la ZNIEFF et des zonages d'inventaire des ENS.

**Les incidences sur les autres zonages écologiques sont jugées faibles.**

## **2. La trame verte et bleue**

147

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs aura une incidence sur les corridors écologiques par la consommation d'espaces naturels. Le projet de PLU prévoit la valorisation des ripisylves et des haies, prévoit le maintien des parcelles ayant un rôle de corridors et prévoit une urbanisation en continuité de l'existant afin de limiter la fragmentation des milieux naturels.

Tous les cours d'eau de la commune sont repris dans le sur-zonage de la trame bleue ce qui implique une inconstructibilité de 10 m de part et d'autre des cours d'eau. Le sur-zonage des réservoirs de biodiversité reprend, lui, la majorité des boisements afin de les préserver et une partie de la Trame Verte est classée en zone N.

Le projet de PLU prévoit le classement de 248 ha en zone Naturelle soit un peu moins de 10 % de la surface communale. Le règlement écrit précise que dans les zones N aucune construction n'est autorisée sauf exceptions soumises à réglementation stricte et à déclaration systématique.

**Les incidences directes et indirectes sur la trame verte et bleue communale sont jugées faibles.**

# TABLEAU DE BORD

Figure 8 : Synthèse des incidences sur le milieu naturel et la biodiversité, ETEN Environnement, décembre 2018

Milieu naturel et biodiversité	Enjeux identifiés lors du diagnostic	Actions du PADD	Règlement graphique (zonage)	Règlement écrit	Incidences prévisibles du PLU	
Réseau écologique	<p><b>Site Natura 2000 « Piège et collines du Lauragais »</b> dont les objectifs principaux sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ODD*1 Maintenir et conforter l'élevage et les zones pâturées,</li> <li>- ODD2 Développer et améliorer le continuum écologique</li> <li>- ODD3 Favoriser une gestion des sols alliant équilibres écologiques et économiques</li> <li>- ODD4 Identifier et gérer si nécessaire les activités pouvant impacter les oiseaux d'intérêt communautaire du barrage de l'Estrade</li> <li>- ODD 5 Informer et sensibiliser</li> </ul>	<p><b>Fiche action 1 :</b> « Maintenir et développer le réseau de haies, notamment sur les limites entre les milieux agricoles et naturels et les milieux urbanisés »</p> <p><b>Fiche action 5 :</b> « Préserver les espaces naturels de la commune, en particulier la ZNIEFF et les espaces naturels sensibles » englobant les autres zonages, sa préservation bénéficie à tout le réseau écologique de la commune</p> <p>« Conserver les espaces de respiration existants au sein de l'enveloppe urbaine »</p> <p>« Veiller au maintien des corridors écologiques qui sont importants sur la commune »</p> <p>« Valoriser les éléments de nature ordinaire : formations boisées, ripisylves, haies bocagères »</p> <p>et « Permettre la création d'un parc solaire photovoltaïque permettant la production d'énergie verte sans émissions de CO<sub>2</sub> »</p>	<p>Parmi les 450 ha de la commune compris dans le site Natura 2000, <b>127 ha ont été classés en zone N.</b></p> <p>Les parcelles ouvertes à l'urbanisation sont en continuités de l'urbanisation existante.</p>	<p><b>Article N1 :</b> « Les destinations de constructions interdites sont les constructions à usage d'exploitation forestière et agricole, à usage d'habitats sauf précision article N2, à usage de commerce et d'activité de services et à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires. »</p> <p><b>Article A1</b> « Les destinations de construction autorisées sont les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière, à usage d'habitations définies au point A2 et les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics. »</p> <p><b>L'article Aer 2.5</b> « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'elles permettent le passage de la faune à proximité. »</p>	Faibles	
	ZNIEFF 2 « Bordure orientale de la Piège »		<p>Parmi les 1 100 ha de la commune compris dans la ZNIEFF, <b>218 ha ont été classés en zone N.</b></p>			<p>Sur-zonage Trame verte et bleue</p> <p><b>248 ha classés en zone N</b></p> <p>Plusieurs zones à urbaniser sont situées sur des éléments de la TVB</p>
	Inventaire des ENS		<p><b>Les zones classées en zone N,</b> concernent les boisements les plus importants, certaines ripisylves et des éléments de nature ordinaire au niveau du bourg.</p> <p>Une zone humide en zone AUI</p>			
Trame verte et bleue	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grands corridors de la trame verte identifiés sur la commune sur la base d'une circulation de la faune par les boisements et les lisières</li> <li>- Trame bleue composée du réseau hydrographique de la commune</li> </ul>				Faibles	
Milieu naturel et biodiversité	<p>Les boisements, le réseau hydrographique et les milieux humides sont les milieux naturels présentant la plus forte biodiversité et donc le plus d'intérêt au niveau écologique</p>				Faibles à modérés	

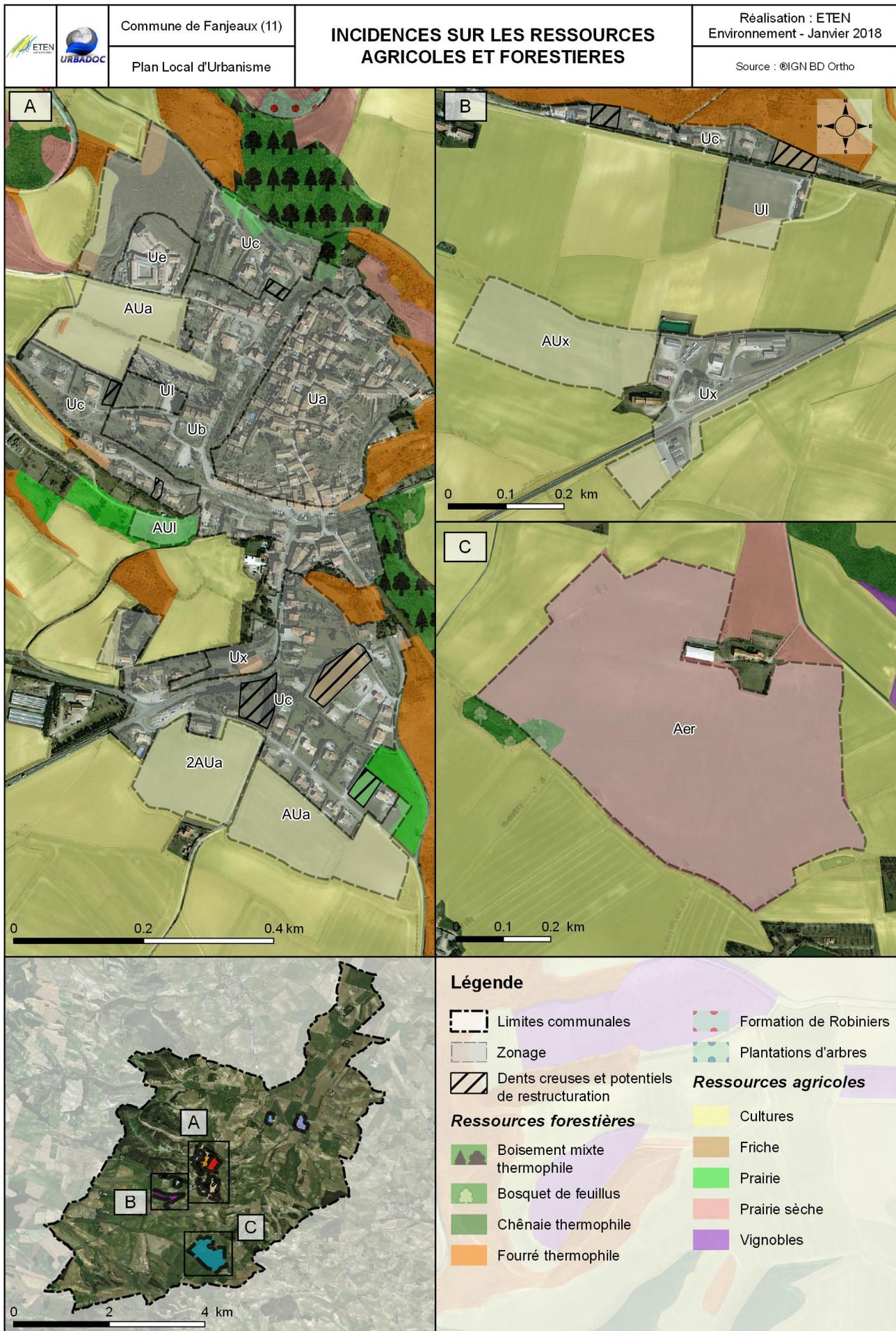
\*ODD : Objectif de Développement Durable

Figure 9 : Synthèse des incidences sur le milieu physique et les réseaux, ETEN Environnement, décembre 2018

Milieu naturel et biodiversité	Enjeux identifiés lors du diagnostic	Actions du PADD	Règlement graphique (zonage)	Règlement écrit et OAP	Incidences prévisibles du PLU
<b>Milieu physique</b>	<b>Eaux souterraines :</b> Deux masses d'eau souterraine affleurantes / Dérogation 2027 pour le bon état chimique pour la masse d'eau FRFG043		Les zones ouvertes à l'urbanisation sont desservis par le réseau d'eau potable	<b>AEP, pour toutes les zones :</b> « Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes. »	<b>Très faibles</b>
	<b>Réseau hydrologique dense :</b> 4 masses d'eau superficielle / Dérogation 2027 pour le bon état écologique de toutes les masses d'eau / Bon état chimique 2015 pour l'ensemble des masses d'eau  <b>Zones humides assez rares:</b> Quelques zones humides mises en évidence dans sur la commune lors des prospections de terrain et dans l'inventaire des zones humides de l'Aude (SMMAR 2014)	<b>Fiche action 1 :</b> « Urbaniser en priorité à proximité des réseaux »	Trame verte et bleue reprise dans le sur-zonage  Le ruisseau de Fontanelle passe à proximité de la Zone AU1 à vocation de loisirs  Le ruisseau de Rieutort passe à proximité de la Zone Aer destinée à développer des énergies renouvelables	<b>Assainissement, zones desservies par le collectif :</b> « Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. »  <b>Assainissement, zones non desservies par le collectif :</b> « Le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas techniquement réalisable. Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée. Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur. »  <b>Eaux pluviales, pour toutes les zones :</b> « Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel. »  <b>Zones AU1 et Aer:</b> « inconstructibilité totale de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des équipements d'intérêt public et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation. »	<b>Faibles à modérés</b>

# TABLEAU DE BORD

Figure 10 : Incidences sur les ressources naturelles, ETEN Environnement, décembre 2018



### **3. Quelles incidences sur les activités humaines ?**

#### **3.1 La ressource agricole**

Sur la commune, il a été recensé 2 024 ha de surface agricole<sup>a</sup> soit 79 % de la surface communale. Le changement d'affectation de ces parcelles a pour impact direct de réduire les zones à vocation agricole.

Le projet de PLU prévoit l'aménagement de 47 ha de parcelles agricoles soit 2,3 % de la surface agricole recensée.

**Les incidences sur le milieu agricole sont très faibles au vu de la superficie totale des terres agricoles de la commune.**

#### **3.2 La ressource forestière.**

L'urbanisation est susceptible d'entraîner la destruction de zones forestières naturelles ou artificielles. Sur la commune, il a été identifié 302 ha de boisements soit 12 % de la surface de la commune.

Le projet de PLU prévoit l'aménagement d'aucune surface boisée.

**Les incidences sur la ressource forestière sont nulles.**

---

<sup>a</sup> Cultures, friches, prairies et vignes.

# TABLEAU DE BORD

Figure 11 : Synthèse des impacts, ETEN Environnement, Janvier 2018

Thématique	Éléments impactés	Caractéristiques de l'impact	Nature de l'impact	Importance de l'impact	Mesures d'évitement intégrées au PLU	Importance de l'impact intermédiaire	Mesures de réduction et préconisations*	Importance de l'impact résiduel
<b>Milieu Physique</b> <b>152</b>	Qualité des eaux	Augmentation des surfaces imperméabilisées Construction à proximité des cours d'eau existants	Négatif	Modéré à fort	Pas d'aménagement à proximité immédiate des cours d'eau	Faible	Faible densité à l'hectare, maintien d'espaces végétalisés, mesures d'aménagements spécifiques	Très faible
	Eau potable	Augmentation de la consommation	Négatif	Modéré	Développement à proximité du réseau existant qui évite les extensions et peut favoriser le renouvellement de l'existant	Faible	-	Faible
	Assainissement	Augmentation de la charge polluante	Négatif	Modéré	Densité adaptée aux contraintes du milieu récepteur	Faible	-	Faible
	Zones humides	Destruction de zones humides	Négatif	Fort	-	Fort	Une seule parcelle en zone AUi comprenant une prairie humide est concernée. Celle-ci sera protégée par une bande d'inconstructibilité aux abords des cours d'eau	Modéré
<b>Site Natura 2000</b>	Destruction d'espèces ou d'habitats d'intérêt communautaire	Négatif	Très fort	Aucune parcelle susceptible d'être aménagée ne se trouve dans le site Natura 2000	Modéré	Le site Natura 2000 bénéficie de mesure spécifique concernant les pratiques agricoles	Faible	
<b>Autres périmètres écologiques</b>	Destruction d'espèces ou d'habitats patrimoniaux	Négatif	Très fort	Quelques zones à urbaniser se trouvent dans les périmètres d'inventaires, toutefois en continuité de l'existant	Modéré	Les périmètres d'inventaires font l'objet de mesures de préservation en dehors des zones à urbaniser	Faible	
<b>Trame verte et bleue</b>	Coupure de la Trame Verte et Bleue	Négatif	Très fort	Quelques zones à urbaniser se trouvent dans la TVB, toutefois en continuité de l'existant	Modéré	Classement en zone N, maintien des corridors et préservation des haies et ripisylves	Faible	

<b>Milieus naturels et biodiversité</b>		Destruction, dégradation et/ou fragmentation d'habitats	Négatif	Fort	Une parcelle en Aer se situe sur un habitat naturel d'intérêt communautaire	Fort	La destination de la parcelle n'entrave pas la présence de l'habitat d'intérêt ni sa fonctionnalité écologique  Mesures spécifiques en phase chantier	Faibles
		Destruction d'habitats d'espèces et mortalité d'individus	Négatif	Fort	Aucune parcelle ouverte à l'aménagement n'est identifiée comme habitat d'espèce protégée.	Faible	Phasage des travaux	Très faible
		Perturbations des activités vitales des espèces	Négatif	Fort	Peu de parcelles à proximité d'espace naturel, une parcelle en bordure de cours d'eau intermittent	Modéré	Bande d'inconstructibilité de 10m  Phasage des travaux	Faible
		Propagation d'espèces exotiques envahissantes	Négatif	Modéré	-	Modéré	Mesures spécifiques en phase chantier	Faible
		Pollutions accidentelles	Négatif	Modéré	-	Modéré	Mesures visant à limiter les risques de pollution accidentelle	Très faible
<b>Ressources agricoles et forestières</b>	Ressources agricoles	Destruction de terres cultivables	Négatif	Fort		Fort	Surface à aménager très faible	Très faible
	Ressources forestières	Destruction de boisement	Négatif	Modéré	- -	Modéré	Aucune surface aménagée	Nul

\* Les préconisations en phase chantier sont détaillées en annexe

# SYNTHESE DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de PLU s'efforce de concilier le développement de la commune et la préservation de ses caractéristiques.

À la croisée des enjeux mis en exergue par l'état initial de l'environnement, il a été choisi de proposer une urbanisation nouvelle en continuité de l'existante. Ce choix implique une consommation d'espace agricole, cependant elle reste limitée au vu des surfaces initiales.

L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement révèle que celles-ci sont limitées. Le choix de la localisation des zones à urbaniser a constitué en lui-même l'évitement de zones à fort enjeu écologique, ce qui a permis d'en réduire les incidences.

Les mesures mises en place lors du projet de PLU permettent de préserver au maximum le réseau écologique et la trame verte et bleue. Les impacts sur les milieux naturels et les ressources agricoles et forestières ont été évités au maximum et demeurent toutefois faibles à modérés.

Une mesure présente des incidences positives vis-à-vis du PLU : 248 ha, soit 10 % de la surface communale, ont été classés en zone Naturelle.

Afin de limiter les incidences résiduelles, des mesures de réduction devront être appliquées et intégrées au CCTP (voire Annexe).

Après application des mesures d'évitement et de réduction, les impacts du projet de PLU apparaissent faibles à nuls sur les thématiques étudiées. De plus, il apparaît que le projet de PLU ne remet pas en cause la viabilité des populations des espèces ni la pérennité des habitats ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000 présents à proximité du territoire communal.

L'importance de l'impact est définie à partir de la sensibilité du territoire à un aménagement tel que l'ouverture de zones à l'urbanisation et les travaux qui y sont associés. Il représente un scénario où il y aurait aménagement sans qu'aucune mesure de prise en compte de l'environnement ne soit appliquée. L'impact indiqué est donc le niveau le plus fort qu'il

pourrait atteindre sur le territoire sans tenir compte de l'hétérogénéité de celui-ci.

L'impact intermédiaire constitue l'impact résiduel du PLU avec l'application des mesures d'évitement seules. L'impact résiduel représente l'impact du projet de PLU, une fois que les mesures d'évitement et de réduction ont été appliquées.

Il apparaît que pour certaines problématiques telles que le dérangement des espèces, la propagation des espèces exotiques envahissantes ou les pollutions accidentelles, les mesures de réduction soient indispensables pour pouvoir limiter leur impact résiduel.

**Du fait de la mise en place des mesures de réduction, aucune mesure de compensation n'est nécessaire.**

## 1. Limites méthodologiques

### 1.1 Difficultés techniques

Cette étude se base sur des inventaires naturalistes effectués aux mois de janvier et de novembre 2016 avec des conditions météorologiques favorables. Les surfaces considérables prospectées, ne faisant l'objet que d'un seul passage faune-flore, ne permettent pas d'avoir l'exhaustivité quant aux espèces recensées, à la définition des habitats, aux effectifs des espèces, etc.

De plus, les prospections étant très limitées dans le temps, aucun sondage pédologique ne peut être fait pour confirmer la présence de zones humides. Ainsi, les zones humides sont déterminées à partir du seul critère floristique.

### 1.2 Difficultés scientifiques

Aucune difficulté scientifique n'a entravé le bon déroulement de la mission d'expertise.

# TABLEAU DE BORD

Figure 12 : Indicateurs de suivis, ETEN Environnement, janvier 2018

Thématiques	Sous-dimension	Indicateurs de suivi proposés	Données à T0	Source	Périodicité
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	Réseau écologique	Inventaire des espèces d'intérêt communautaires sur le site Natura 2000 et de leurs habitats de reproduction, de halte migratoire ou d'hivernage sur la commune	Zone de nidification de l'Aigle Botté, de la Bondrée apivore, du Bruant ortolan, du Busard St Martin et du Circaète Jean-le-blanc en limite Nord de la commune	LPO Aude Chambre d'Agriculture de l'Aude	T+9 Au maximum
		Pourcentage du territoire communal compris dans le réseau écologique, protégé par le PLU	1 100 ha de la commune sont compris dans le réseau écologique dont 218 ha sont classés en zone N → <b>8,5 %</b> de la surface communale	INPN, DREAL Occitanie, Commune	
	Trame Verte et Bleue	Pourcentage du territoire communal maintenu en zone N	248 ha du territoire sont classés en zone N → <b>10%</b>	Commune	
	Milieux naturels et biodiversité	Consommation d'espaces naturels dans le cadre de la mise en œuvre du PLU en ha et en pourcentage	Ce sont 9,4 ha qui sont ouverts pour l'habitation, 4h qui sont ouverts pour l'activité et 34 ha qui sont ouverts pour l'exploitation d'énergie renouvelable solaire → <b>47,3 ha soit 1,85 %</b> de la surface communale	Commune	
<b>Eau et Milieux aquatiques</b>	Eaux souterraines et superficielles	- Évolution de l'état des masses d'eau	SDAGE Rhône Méditerranée et Adour-Garonne → <b>inventaire 2013</b>  Dérogation état écologique 2027 pour l'ensemble des masses d'eau superficielle  Dérogation 2027 état chimique pour FRFG043	Agences de l'eau	
	Assainissement	- Bilans de la station d'épuration et adéquation du RPQS assainissement - Densité affichée au sein des nouveaux projets - Taux de conformité des installations ANC	Rapport délégataire 2015 → STEP conforme en équipement et en performance, exploitée à 64% de sa capacité hydraulique et 60% de sa capacité épuratoire	Commune, Veolia Eau	
	Alimentation en eau potable	-Volumes d'eau moyens produits, distribués et consommés (RPQS) - Évolution du linéaire de réseau (RPQS)	RPQS 2014 rendement de réseau AEP → <b>85%</b>	Commune, Veolia Eau, communauté de communes Piège-Lauragais-Malepère	

# MESURES DE SUIVI

Dans un souci de proposer le meilleur suivi possible de la mise en œuvre du PLU, il est nécessaire, conformément à la réglementation en vigueur, de proposer une série d'indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'impact effectif de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

Le Code de l'Urbanisme, article L153-27, impose un suivi des effets du PLU tous les 9 ans au plus.

Les thématiques retenues pour les indicateurs de suivi sont les thématiques ayant présentées des sensibilités et enjeux forts sur le territoire communal, suite à l'état initial de l'environnement ainsi que les orientations du PADD.

## 1. Indicateurs de suivi

Afin de réaliser une évaluation environnementale complète et conforme à la législation, il est donc nécessaire de dresser une liste d'indicateurs pertinents et facilement mobilisables, à T0 (soit au moment de sa mise en œuvre), mais également à T+3 à 9, soit 3 à 9 ans après le début de la mise en œuvre effective du PLU pour en analyser les effets intermédiaires.

156

Les éléments à enjeu fort sur le territoire sont :

- Le réseau écologique ;
- La TVB ;
- Les milieux naturels ;
- Les milieux aquatiques et leurs abords directs.

Pour le site Natura 2000, les données des inventaires sont disponibles auprès de la LPO Aude en charge de la co-élaboration du DocOb avec la chambre d'agriculture de l'Aude et la Fédération de Chasse de l'Aude. Ces données peuvent notamment permettre d'identifier les espèces d'intérêt communautaire et les habitats de ces espèces présents au droit du site au niveau de la commune. Ces données peuvent être comparées entre l'élaboration du DocOb (inventaire en 2012, approbation du DocOb en 2013) et l'évaluation qui sera mise en place pour la révision du DocOb (à l'horizon 2020).

Des indicateurs de suivi simples peuvent se matérialiser sous la forme d'une comparaison des surfaces du réseau écologique, de la TVB ou des espaces naturels qui sont protégés par le classement en zone N.

---

## **ANNEXE : PRECONISATIONS EN PHASE CHANTIER**

---

# MESURES DE REDUCTION

La construction concertée du projet de PLU a permis de limiter les incidences négatives. Cependant, des mesures supplémentaires de réduction sont proposées afin de réduire les impacts résiduels.

## 1. Recommandations pour l'élaboration du CCTP pour l'aménagement des secteurs

Les travaux devront être régis par un Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) exigeant et donnant à l'entreprise retenue des indications nécessaires à l'élaboration des travaux. Il apparaît également important de choisir une entreprise reconnue pour sa compétence en matière environnementale, en plus de ses autres compétences en matière de réalisation des travaux et un suivi de chantier rigoureux en passant par une assistance à maîtrise d'ouvrage, par exemple. Dans ce CCTP, toutes les mesures de réduction présentes en Annexe devront être inscrites.

Nous suggérons que soient notamment inclus dans le CCTP les points suivants pour une meilleure prise en compte de l'environnement :

- l'entreprise s'engage à respecter scrupuleusement les recommandations indiquées dans l'étude environnementale et à ne pas s'en écarter ;

- la réalisation des travaux fera l'objet d'un phasage afin d'être limité aux périodes en dehors des périodes de reproduction des espèces. Dans le cas de contraintes, un travail de défrichage de la parcelle sera réalisé entre les mois de novembre et de février avec une attention particulière aux chiroptères lors des mois de décembre et janvier qui peuvent éventuellement hiverner dans des arbres présentant des cavités ;

- la réalisation de travaux doit être faite en préservant les habitats naturels<sup>a</sup> situés en bordure immédiate. Dans le cas où des habitats seraient impactés lors des travaux, l'entreprise devra réhabiliter ces secteurs ;

- l'emploi de produits chimiques de dévitalisation ne doit être utilisé qu'exceptionnellement, en accord avec le maître d'œuvre, en utilisant une préparation homologuée pour le respect de la faune. Les modes d'utilisation et les précautions d'emplois fournis par le fabricant devront être scrupuleusement suivies ;

- l'entreprise s'engage à protéger la ressource en eau contre tout déversement accidentel

d'hydrocarbures, produits de traitement ou autres produits chimiques ;

- l'entreprise retenue devra éviter toute vidange même partielle de produit dans les fossés, sur les délaissés, sur la végétation, etc.;

- l'entreprise devra s'engager à effectuer un tri sélectif des déchets issus du chantier ainsi que leur exportation en décharge.

## 2. Les mesures de réduction

Les mesures de réduction tentent de réduire les impacts que l'on ne peut pas supprimer dans le temps et/ou dans l'espace.

### 2.1 Phasage des travaux

Il est probable que l'urbanisation des différents secteurs, en phase chantier, ait une influence non négligeable sur la faune présente.

En effet, les chantiers sont source de pollutions :

1. visuelles : les émissions lumineuses perturbent les animaux dans leur déplacement,

2. auditives : les déplacements d'engins de chantier, le défrichage, les déplacements de matériaux, l'utilisation d'outils bruyants, etc. sont des sources de dérangement importants de la faune et en particulier de l'avifaune.

Les espèces seront donc perturbées :

3. dans leurs déplacements en quête de nourriture,

4. dans leurs phases de repos,

5. dans leurs phases de reproduction.

La phase de chantier d'un aménagement aura donc un impact non négligeable sur les activités vitales des espèces animales.

Cela est particulièrement le cas pour des aménagements en contexte très naturel. Dans un contexte déjà anthropisé, les espèces présentes sont moins farouches et moins dérangées par les phases travaux.

Afin de limiter l'impact sur les activités vitales des espèces, un phasage des travaux peut être mis en place. Cela concerne les secteurs qui présentent des zones arborées en périphérie, des haies ou des arbres isolés et qui constituent des milieux intéressants pour la faune.

Il est préconisé de réaliser les travaux **entre septembre et mars** pour être en dehors des périodes sensibles pour de nombreuses espèces, notamment la période de reproduction. Cette mesure limitera le dérangement des espèces aux périodes les moins sensibles. Lors de la période de décembre à janvier, les arbres offrant des cavités sont susceptibles d'abriter des chiroptères, une vérification des cavités avant

<sup>a</sup> Haies, boisements, prairies, etc.

travaux permet d'éviter tout dérangement d'espèces.

## **2.2 Limiter l'emprise des travaux**

Les activités auxiliaires du chantier<sup>a</sup> devront être localisées précisément, de manière à ne pas induire d'impact direct ou indirect sur les secteurs sensibles situés à proximité. La circulation des engins de chantier peut induire des impacts directs de destruction ou d'altération des habitats et/ou des espèces présents à proximité. Un itinéraire pour la circulation des véhicules devra être mis en place et strictement respecté.

Plusieurs impacts temporaires lors de la phase chantier peuvent être fortement diminués si les entreprises en charge d'effectuer les travaux sont soumises à un cahier des charges strict et qu'un suivi de chantier sérieux est effectué.

## **2.3 Limiter les risques de pollutions accidentelles**

Les travaux peuvent engendrer des incidences spécifiques sur l'eau et les milieux aquatiques. L'incidence des travaux ne sera que temporaire. Ces incidences seront essentiellement dues à des rejets de matières en suspension (MES) provenant des sols remaniés qui n'ont pas encore reçu leur protection définitive. De plus, il existe un risque de pollution des eaux pendant les travaux, lié à la présence des engins de chantier. Les sources potentielles de pollution sont principalement les huiles de vidange et les hydrocarbures.

Pour lutter contre ce risque de pollutions accidentelles lors des travaux, des mesures simples pourront être prises :

- Tous les matériaux et fournitures utilisés sur le chantier seront entreposés avec soin, dans la mesure du possible à l'abri des dégradations et des intempéries et loin de toute zone écologique sensible (haies, secteur bocager), de façon à ne pas risquer de polluer la nappe phréatique ou de générer des ruissellements dommageables pour le milieu hydraulique superficiel ;
- L'absence de stockage d'hydrocarbures sur le site et la mise en œuvre de plateforme de ressuyage en cas de stockage de matériaux sur site avec ouvrages de décantation permettront de réduire le risque d'impact sur les espèces et les habitats naturels ;
- Les véhicules de chantier devront justifier d'un contrôle technique récent et leur stationnement se fera hors zone sensible ;

<sup>a</sup> Zone de stockage de matériaux, zone de fabrication, etc.

- La collecte des déchets de chantier, avec poubelles et conteneurs, sera mise en place.

## **2.4 Limiter la propagation d'espèces envahissantes**

Par les remaniements qu'ils entraînent, les chantiers, sont propices au développement d'espèces adventices et à la propagation et la prolifération d'espèces envahissantes. Le développement d'espèces envahissantes induit des modifications significatives de structures et/ou de fonctionnement des écosystèmes. Cela affecte la composition végétale des milieux qui impacte directement l'habitat que ces milieux représentent pour la faune. Ce phénomène amène une banalisation des milieux et une perte de biodiversité, floristique et faunistique. Le risque vient du fait que les travaux d'aménagements sont des lieux privilégiés pour le développement de plantes envahissantes. En effet, des graines ou des parties de végétaux peuvent être transportées par les engins de chantiers, permettant la colonisation de la zone par des plantes étrangères au territoire jusque-là.

Il est préconisé de minimiser les apports de matériaux exogènes afin de limiter la propagation des espèces invasives. La réutilisation de la terre issue du chantier sera préférée, dans la mesure du possible, pour toutes les opérations de remblaiement et de terrassement. De la même manière, les matériaux issus des chantiers ne devront pas être utilisés pour d'autres chantiers et exportés vers l'extérieur.

## **2.5 La plantation et l'entretien des espaces verts**

Dans le cadre de l'aménagement des terrains identifiés, la réalisation d'espaces verts et de plantations peut être envisagée afin de permettre une meilleure intégration paysagère et un cadre de vie plus agréable.

Dans ce cas, des préconisations simples peuvent être émises :

- La plantation des haies, bosquets, massifs arbustifs, etc. devra être réalisée à partir d'espèces locales adaptées. Cette mesure a pour but de favoriser le maintien d'une biodiversité commune sur ces terrains. Il est conseillé d'éviter la plantation d'espèces exotiques ornementales, elles sont souvent envahissantes et inappropriées et demandent donc plus d'entretien. De plus, cette mesure sera bénéfique à de nombreuses espèces patrimoniales potentiellement présentes dans le secteur comme les chiroptères en chasse, les oiseaux ou les insectes patrimoniaux.

- L'entretien des espaces verts devra se faire par des traitements mécaniques évitant ainsi les risques de pollution du site et d'empoisonnement des espèces. Il apparaît très intéressant de maintenir des bandes enherbées entre la limite parcellaire et les aménagements eux-mêmes, fauchées avec exportation chaque année à partir du mois d'août. Il s'agira d'une mesure très favorable à la biodiversité patrimoniale et ordinaire, notamment les insectes. Aucun engazonnement ne doit être effectué. Le développement spontané des espèces herbacées permettra à moyen terme (2 ou 3 ans) le retour de faciès prairiaux naturels. Aucun amendement ne doit être apporté.

### **2.6 Limiter les sources lumineuses**

Les sources lumineuses peuvent être source de dérangement pour les espèces animales dans leur déplacement nocturne ou leur recherche de nourriture. Le contexte péri-urbain des surfaces aménageables permet de tempérer cependant cet impact.

Il est préconisé de ne pas prévoir de source lumineuse nocturne. En cas de nécessité absolue (pour des raisons de sécurité par exemple), une réflexion précise devra être menée afin de déterminer leur nombre, leur positionnement et le type technique (spectre de lumière, minuterie, permanent, à détection, etc.).

160

### **2.7 Limiter l'impact sur la topographie**

Afin de limiter les incidences des aménagements sur la topographie, l'urbanisation des secteurs devra être définie de manière à limiter au maximum les terrassements et à minimiser les contraintes techniques. Par conséquent, les constructions devront être limitées aux secteurs les plus plats.



# TABLE DES MATIERES

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
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.....	6
5. La procédure.....	6
5.1 La concertation et le débat au sein du conseil municipal.....	6
5.2 La conduite de la procédure.....	7
5.3 Pendant la procédure.....	7
<b>CHAPITRE I : INSCRIPTION TERRITORIALE ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS. 8</b>	
<b>SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS</b> .....	<b>10</b>
1. L'articulation avec les autres documents.....	10
1.1 Les documents de référence.....	10
1.2 Les documents à prendre en compte .....	10
1.3 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible.....	10
<b>L'INSCRIPTION TERRITORIALE</b> .....	<b>12</b>
1. La communauté de communes Piège-Lauragais-Malepère .....	12
1.1 Le territoire administratif.....	12
1.2 Les compétences exercées .....	12
2. Le Bassin de vie de Bram.....	12
3. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Lauragais .....	12
3.1 Un territoire sous influence toulousaine .....	12
3.2 Des objectifs.....	12
4. Les servitudes d'utilité publique .....	14
4.1 La servitude AC1 – Monuments historiques .....	14
4.2 La servitude I3 – Etablissement des canalisations de transport de gaz .....	14
5. Autres éléments de prescription .....	14
5.1 Retrait-gonflement des argiles .....	14
5.2 Risques d'inondations .....	14
5.3 Zone de présomption de prescription archéologique .....	14
5.4 Site Natura 2000 .....	14
5.5 ZNIEFF de type 2.....	14
<b>CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC</b> .....	<b>15</b>
<b>LA DEMOGRAPHIE</b> .....	<b>17</b>
1. Des dynamiques démographiques lentes.....	17
1.1 Des effectifs quasiment stagnants .....	17
1.2 Un solde migratoire qui compense un solde naturel peu élevé .....	17
2. Une population vieillissante et un desserrement des ménages.....	17

3.	Profil des nouvelles populations du territoire .....	19
3.1	Des nouveaux habitants provenant de communes proches .....	19
3.2	Des populations constituées essentiellement de personnes âgées .....	19
4.	Une majorité de retraités et de professions intermédiaires .....	19
5.	Prospectives : quels enjeux ? .....	19
<b>EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT</b>	<b>.....</b>	<b>21</b>
1.	Un parc de logements en constante augmentation. ....	21
2.	Caractéristiques du logement .....	21
3.	Les moteurs de développement .....	21
4.	Les logements sociaux .....	21
5.	Bilan et perspectives.....	21
<b>EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX</b>	<b>.....</b>	<b>23</b>
1.	L'équipement public structurant.....	23
1.1	Les bâtiments techniques .....	23
1.2	Les bâtiments culturels .....	23
1.3	Le cimetière.....	23
1.4	L'église .....	23
1.5	Les équipements ludiques et sportifs.....	23
1.6	Inscription territoriale et perspectives.....	23
2.	Le scolaire et périscolaire .....	23
2.1	L'offre pour le territoire .....	23
2.2	Perspectives.....	25
3.	Les réseaux .....	25
3.1	La défense incendie .....	25
3.2	La distribution de l'eau potable .....	27
3.3	L'assainissement.....	27
3.4	La distribution de l'électricité .....	29
3.5	La collecte et le traitement des déchets.....	29
3.6	L'aménagement numérique .....	29
4.	Dimensionner le projet au regard des atouts du territoire.....	29
<b>ECONOMIE</b>	<b>.....</b>	<b>31</b>
1.	Situation Générale .....	31
1.1	Une faible augmentation du nombre d'emplois.....	31
1.2	Quelques actifs attirés sur le territoire communal .....	31
2.	Un indicateur de concentration important.....	31
3.	Typologie des établissements actifs .....	31
4.	Prise en compte du SCOT et perspectives.....	31
<b>ECONOMIE AGRICOLE</b>	<b>.....</b>	<b>33</b>
1.	Le dynamisme agricole comme moteur économique du territoire .....	33
1.1	Géomorphologie du territoire .....	33
1.2	Typologie des activités agricoles .....	33
1.3	Objectifs pour le maintien de l'activité agricole .....	33
1.4	Point méthodologique .....	35
2.	Prospectives .....	35

<b>CHAPITRE III : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>37</b>
<b>AMENAGEMENT DE L'ESPACE .....</b>	<b>39</b>
1. Préservation et mise en valeur des paysages.....	39
1.1 Caractéristiques de l'entité paysagère à Fanjeaux .....	39
1.2 Quels enjeux pour le maintien du cadre de vie ? .....	39
1.3 Les éléments et secteurs de paysages à protéger .....	41
2. La morphologie urbaine .....	41
2.1 Analyse historique et patrimoine bâti .....	41
2.2 Un cœur de village dense, entre ouverture et fermeture .....	43
2.3 Les faubourgs .....	43
2.4 L'habitat pavillonnaire : une forme urbaine qui se manifeste de plus en plus.....	43
2.5 Les entités rurales, reflet de la prégnance agricole du territoire .....	43
3. Les modalités insertion du bâti au sein de la trame existante .....	45
3.1 Dans le centre-bourg.....	45
3.2 Sur les faubourgs .....	45
3.3 Sur les zones d'habitat pavillonnaire.....	45
<b>MOBILITES .....</b>	<b>47</b>
1. Rappel législatif .....	47
2. Emploi, équipements et services : des mobilités supra-communales .....	47
2.1 Les capteurs de flux pour Fanjeaux.....	47
2.2 Les principales voies structurantes .....	47
3. Les capacités de stationnement .....	47
4. Prospectives .....	47
<b>CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE .....</b>	<b>49</b>
1. Masses d'eau souterraine, une ressource fragile .....	49
2. Un réseau hydrographique superficiel à protéger.....	49
3. Un territoire à enjeux .....	51
3.1 Pour la pérennité de l'eau potable et de la ressource en eau.....	51
3.2 Pour la qualité du milieu aquatique .....	51
4. Prélèvements, rejets et conséquences.....	51
5. Conclusion et recommandations .....	51
<b>CONTEXTE ECOLOGIQUE.....</b>	<b>53</b>
1. Directive oiseaux, des zonages pour la gestion des populations d'oiseaux sauvages.....	53
2. Espaces naturels Sensibles, des sites protégés .....	53
3. Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), une prise en compte indispensable.....	53
<b>PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE .....</b>	<b>55</b>
1. Milieux aquatiques et humides riches.....	55
1.1 Cours d'eau.....	55
1.2 Plans d'eau .....	55
1.3 Fossés.....	55
1.4 Les zones humides .....	55
2. Milieux forestiers naturels ou artificiels .....	57
2.1 Boisements thermophiles : favorables à un grand nombre d'espèces .....	57
2.2 Plantations .....	57

2.3 Espèces invasives observées .....	57
3. Milieux semi-ouverts .....	59
3.1 Landes thermophiles .....	59
3.2 Fourrés thermophiles .....	59
4. Milieux ouverts .....	59
4.1 Prairies sèches.....	59
4.2 Friches .....	59
4.3 Espèces invasives observées .....	59
5. Milieux cultivés.....	61
5.1 Cultures et vignobles.....	61
6. Haies et linéaires arborés .....	61
7. Milieux urbanisés et nature ordinaire.....	61
7.1 Espèces invasives observées .....	61
<b>RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET CORRIDORS BIOLOGIQUES .....</b>	<b>63</b>
1. Continuité écologique à préserver .....	63
2. Trame verte et bleue, un outil d'aménagement indispensable .....	63
2.1 Les réservoirs de biodiversité .....	63
2.2 Les corridors écologiques .....	65
2.3 La Trame Verte et Bleue à Fanjeaux .....	65
2.4 Compatibilité avec les SRCE .....	65
3. Les enjeux écologiques .....	65
<b>URBANISATION ET MILIEU NATUREL .....</b>	<b>67</b>
1. Consommation urbaine, quel type de milieu et quels impacts ?.....	67
2. Potentiel d'urbanisation et de densification, quels milieux sont touchés .....	67
<b>BILAN DU PLU APPLICABLE .....</b>	<b>69</b>
1. Une urbanisation lente en concomitance avec l'existant et le zonage à court terme .....	69
2. Des espaces à valeur paysagère laissés à l'abandon.....	69
3. Des zones naturelles conservées et un patrimoine agricole protégé. ....	69
<b>GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE .....</b>	<b>71</b>
1. La gestion économe de l'espace, une nécessité ? .....	71
1.1 Les nuisances de l'étalement urbain.....	71
1.2 Le cadre législatif .....	71
2. 5,8 hectares consommés en 12 ans.....	71
2.1 Moins de trois hectares consommés pour l'habitat .....	71
2.2 L'activité agricole.....	71
2.3 La maison de retraite .....	71
3. Des possibilités de densification.....	73
3.1 Les dents creuses .....	73
3.2 Les fonds de jardins .....	73
4. Premier scénario de prélèvement.....	73
<b>DES POTENTIELS A PRESERVER .....</b>	<b>75</b>
1. Quelques périmètres de préservation identifiés par le diagnostic agricole.....	75
2. Peu d'enjeux environnementaux identifiés .....	75
3. Densification et servitudes.....	77
4. Des éléments patrimoniaux, paysagers et naturels à mettre en valeur.....	77

	5. Scenarii de densification après lecture des enjeux et étude du site .....	77
	<b>BILAN ANALYTIQUE .....</b>	<b>79</b>
	1. Quel projet pour Fanjeaux ? .....	79
	2. Le tourisme comme moteur de développement .....	79
	<b>BILAN RÉCAPITULATIF .....</b>	<b>81</b>
	<b>CHAPITRE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS .....</b>	<b>83</b>
	<b>LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>86</b>
	1. Fanjeaux 2030 : un développement encadré par le SCOT, adapté à la situation .....	86
	2. Fanjeaux 2030 : une urbanisation tenant compte des spécificités de l'armature urbaine et des plus-values paysagères.....	86
	3. Fanjeaux 2030 : un tissu économique renforcé.....	86
	4. Fanjeaux 2030 : un développement qui doit s'accompagner d'aménagements pour le cadre de vie 86	
	<b>CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES .....</b>	<b>89</b>
	1. Les zones urbaines.....	89
	1.1 La zone Ua : zone urbaine correspondant centre historique .....	89
	1.2 La zone Ub : zone urbaine correspondant au faubourg de Fanjeaux .....	89
	1.3 Les zones Uc : zones urbaines correspondant aux extensions pavillonnaires .....	91
	1.4 Les zones Ue : zones urbaines à vocation d'équipements .....	93
	1.5 Les zones Ui : zones urbaines à vocation de loisirs .....	93
	1.6 La zone Um : zone urbaine pour le monastère .....	95
	1.7 Les zones Ux : zones urbaines à vocation d'activités .....	95
	2. Les zones à urbaniser .....	97
166	2.1 La zone AUa : zone à urbaniser à vocation d'habitat – phase 1 .....	97
	2.2 La zone AUb : zone à urbaniser à vocation d'habitat – phase 2.....	97
	2.3 La zone AUi : zone à urbaniser à vocation de loisirs .....	99
	2.1 La zone AUxa : zone à urbaniser à vocation d'activité .....	99
	2.2 La zone AUxb : zone à urbaniser à vocation d'activités.....	101
	2.3 La zone 2AU : zone à urbaniser fermée à vocation d'habitat .....	101
	3. Les zones naturelles.....	103
	3.1 La zone Np : zone naturelle protégée .....	103
	3.2 Les zones Nt : zone naturelle à vocation touristique.....	105
	4. Les zones agricoles .....	107
	4.1 La zone Aer : zone agricole de développement d'énergies renouvelables.....	107
	5. Comparatif PLU opposable et nouveau PLU.....	111
	<b>AUTRES PRESCRIPTIONS.....</b>	<b>113</b>
	1. Les emplacements réservés.....	113
	2. Les zones à risques et de protection .....	113
	2.1 L'atlas des zones inondables .....	113
	2.2 Le périmètre de protection lié à la protection des Monuments Historiques .....	113
	3. Les espaces boisés classés .....	113
	4. Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	113
	5. Les éléments constitutifs du réseau de trame verte et bleue .....	113
	6. Les éléments de petit patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme .....	113

7. Les bâtiments susceptibles de changer de destination .....	113
<b>CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU .....</b>	<b>125</b>
<b>EVALUATION DES INCIDENCES DEMOGRAPHIQUES .....</b>	<b>129</b>
1. Les zones urbaines.....	129
2. Les zones à urbaniser AUa, AUb et 2AUa .....	129
3. Compatibilité du projet avec le PADD.....	129
4. Les zones agricoles .....	132
5. Les zones naturelles .....	132
<b>EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE .....</b>	<b>134</b>
1. Compatibilité avec le PADD.....	134
2. Les surfaces agricoles consommées par le projet.....	134
<b>CRITERES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN .....</b>	<b>136</b>
<b>CHAPITRE VI : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>138</b>
<b>ANALYSE DETAILLEE ET INCIDENCES DES SECTEURS PROJETES A L'URBANISATION .....</b>	<b>140</b>
1. Méthodologie .....	140
2. Localisation des secteurs d'étude.....	140
3. Analyse détaillée.....	140
3.1. Secteur A : le bourg .....	140
3.2. Secteur B : Zone d'extension et d'activité .....	140
3.3. Secteur C : Zone Aer .....	140
4. Destruction, dégradation et fragmentation directes et indirectes des habitats naturels .....	142
<b>INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE.....</b>	<b>144</b>
1. Incidences qualitatives sur la ressource en eau .....	144
1.1. Incidences sur les masses d'eau souterraine .....	144
1.2. Incidences sur le réseau hydrographique et les zones humides .....	144
1.3. Incidences liées à la gestion des eaux pluviales.....	144
1.4. Incidences liées à l'assainissement .....	144
2. Incidences quantitatives sur la ressource en eau.....	145
<b>INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES D'EVITEMENT DU PLU CONCERNANT LE MILIEU NATUREL ET LA BIODIVERSITE.....</b>	<b>148</b>
1. Le réseau écologique .....	148
1.1 Le site Natura 2000 de la directive Oiseaux : « Piège et colline du Lauragais » .....	148
1.2 Les autres zonages écologiques.....	148
2. La trame verte et bleue .....	148
3. Quelles incidences sur les activités humaines ? .....	152
3.1 La ressource agricole.....	152
3.2 La ressource forestière. ....	152
<b>SYNTHESE DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>155</b>
1. Limites méthodologiques .....	155
1.1 Difficultés techniques .....	155
1.2 Difficultés scientifiques.....	155
<b>MESURES DE SUIVI.....</b>	<b>157</b>
1. Indicateurs de suivi .....	157
<b>ANNEXE : PRECONISATIONS EN PHASE CHANTIER .....</b>	<b>158</b>
<b>MESURES DE REDUCTION.....</b>	<b>159</b>

1. Recommandations pour l'élaboration du CCTP pour l'aménagement des secteurs .....	159
2. Les mesures de réduction .....	159
2.1 Phasage des travaux .....	159
2.2 Limiter l'emprise des travaux .....	160
2.3 Limiter les risques de pollutions accidentelles .....	160
2.4 Limiter la propagation d'espèces envahissantes .....	160
2.5 La plantation et l'entretien des espaces verts .....	160
2.6 Limiter les sources lumineuses .....	161
2.7 Limiter l'impact sur la topographie .....	161
<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>163</b>
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>170</b>

# LEXIQUE

<sup>1</sup> **Article L.101-1 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.

<sup>2</sup> **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.

<sup>3</sup> **Atlas des paysages** : L'atlas des 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.

<sup>4</sup> **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 R122-1 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).

<sup>5</sup> **Équipement culturel** : Équipement collectif public ou privé destiné à l'animation culturelle, dans lequel se mêlent les dimensions d'éducation et de loisirs : salles de spectacles, d'expositions, bibliothèques, médiathèques, musées, centres culturels...

Les équipements culturels ont pris une importance de plus en plus grande depuis le début des années 1960. Les métropoles régionales, départementales ou villes d'une certaine importance, disposent d'un musée, d'une bibliothèque, d'un théâtre, d'un conservatoire, d'une maison de la culture... Les villes de moindre importance disposent d'un centre socioculturel, équipement polyvalent destiné à l'animation culturelle, comportant généralement des équipements divers : salle de spectacle, club de jeunes et/ou du troisième âge... Les communes rurales disposent souvent d'une salle polyvalente.

<sup>6</sup> **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-écocorégion. 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.

<sup>7</sup> **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, 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....).

<sup>8</sup> **Solde migratoire** : En démographie, le solde migratoire est la différence entre les arrivées (ou entrées) et les départs (ou sorties) d'habitants d'un territoire donné. Autrement dit le solde migratoire est égal à la différence entre immigration et émigration. Le solde migratoire peut donc être positif ou négatif. Ajouté à l'accroissement naturel ou *solde naturel*, il permet de calculer la variation totale d'une population. Une région au solde migratoire positif est dite attractive. À l'opposé, une région au solde migratoire négatif est dite répulsive.