

COMMUNE DE FANJEAUX PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Pièce 2

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLU 10 mars 2015

DEBAT SUR LE PADD 20 mars 2017

ARRET DU PLU 9 septembre 2019

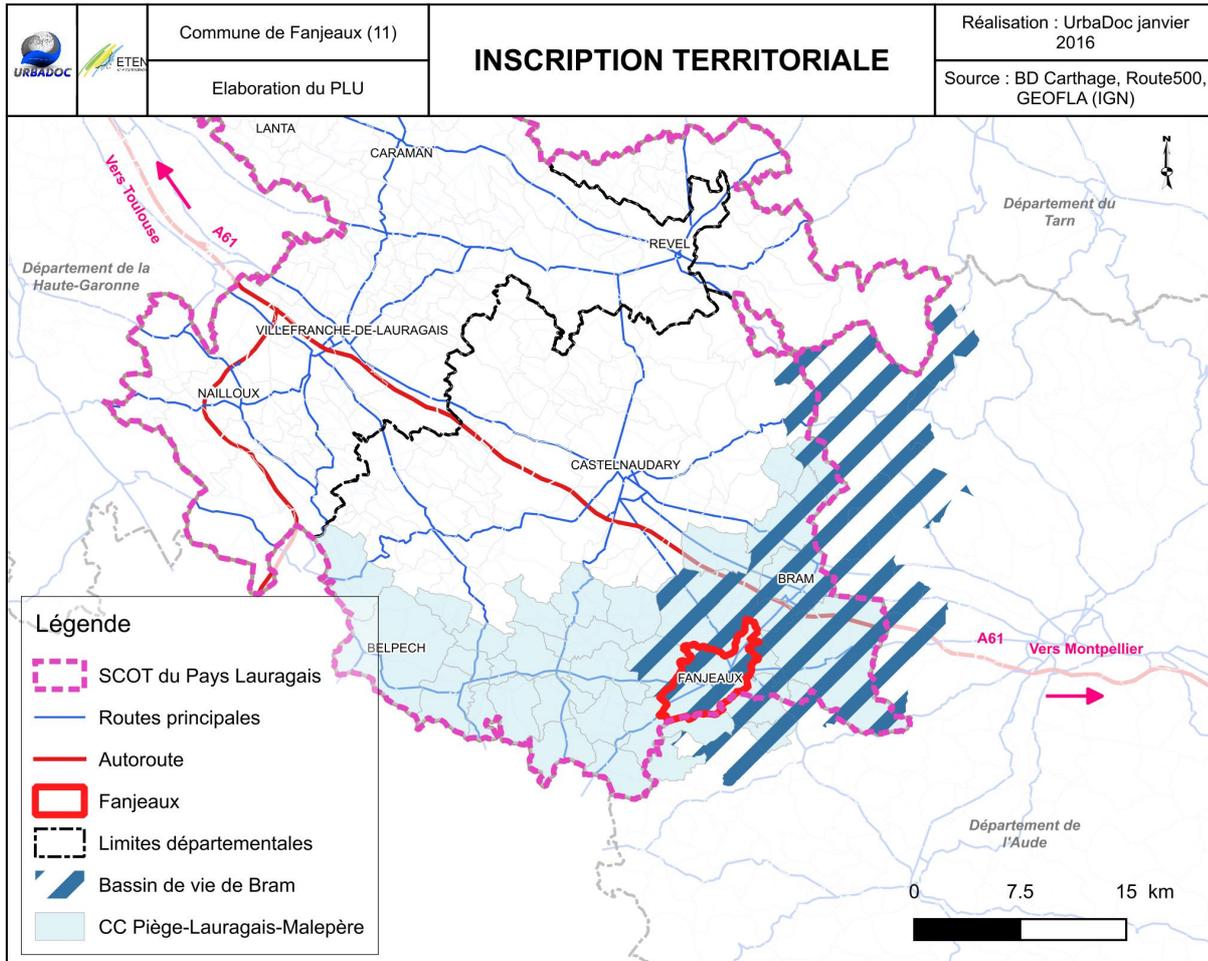
ENQUETE PUBLIQUE 3 février 2020 au 4 mars 2020

APPROBATION DU PLU

UrbaDoc

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

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

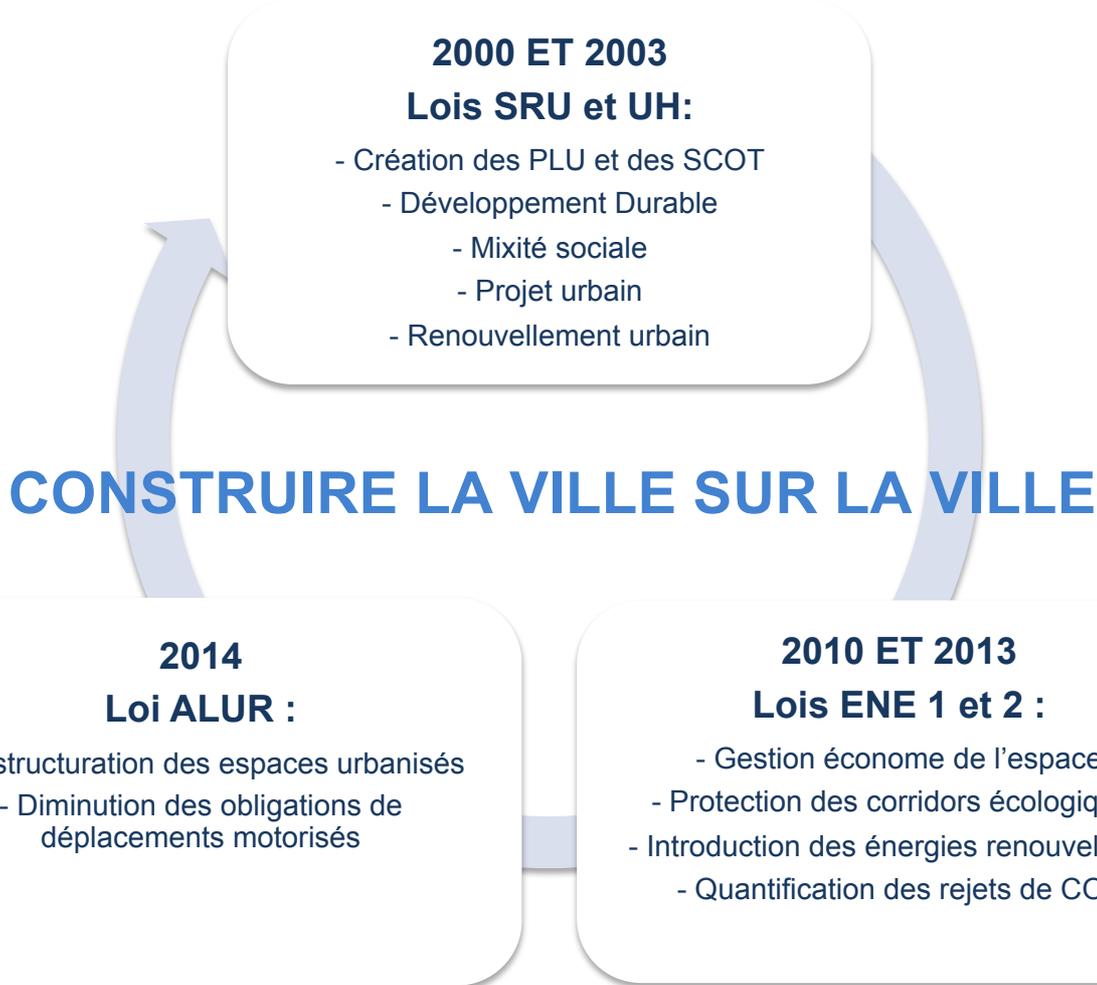


SOMMAIRE

PREAMBULE	5
FANJEUX EN 2015	7
FANJEUX EN 2030	9
FICHE ACTION N°1 1/2	10
FICHE ACTION N°1 2/2	11
FICHE ACTION N°2	14
FICHE ACTION N°3	15
FICHE ACTION N°4	16
FICHE ACTION N°5	17
TABLE DES MATIERES	18
LEXIQUE	19

TABLEAU DE BORD

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



4

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

Article L151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

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



PREAMBULE

1. 15 ans de lois, un seul objectif

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

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

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

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

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

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

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

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

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

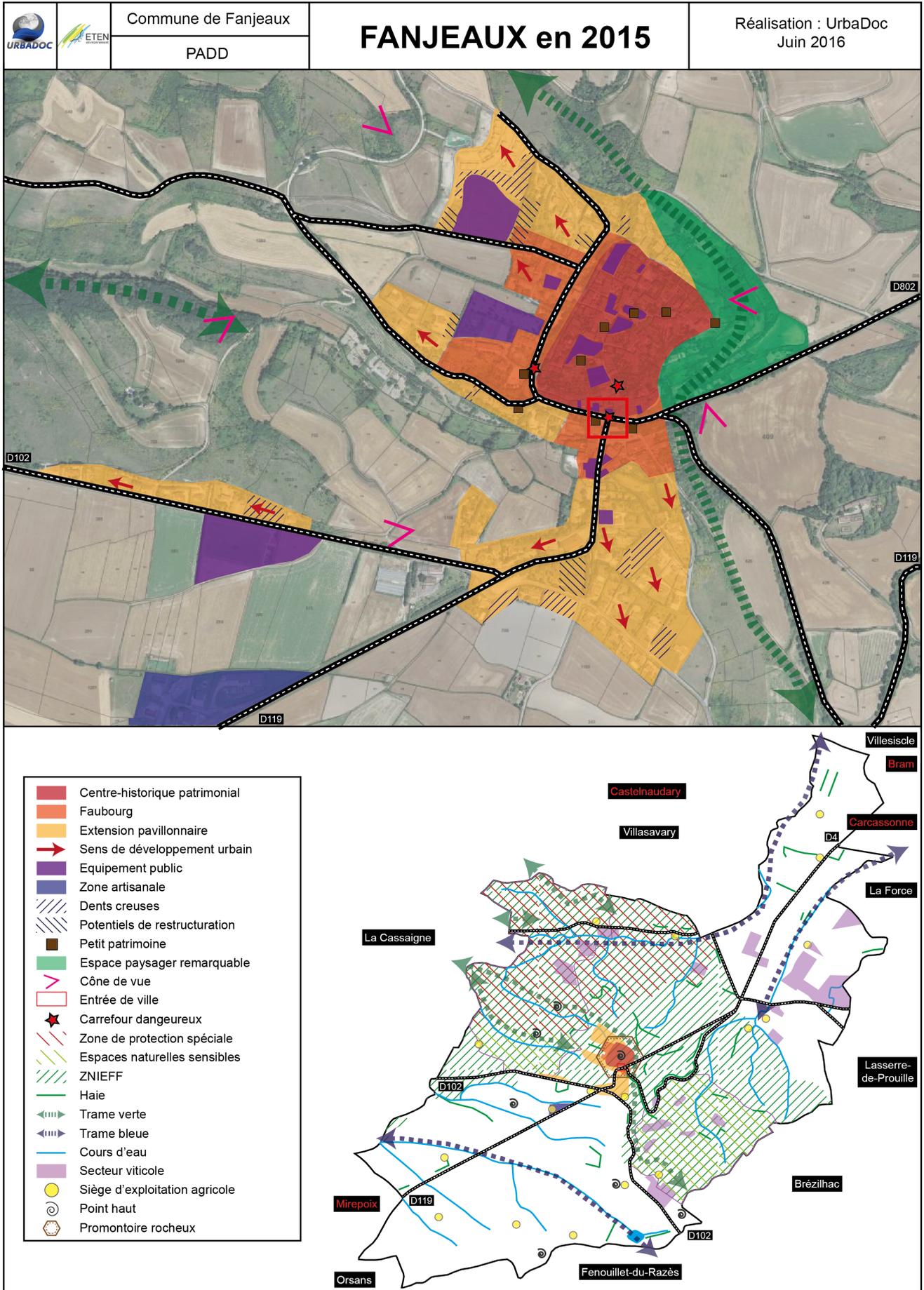
Le présent projet exprime les orientations de développement choisis par les élus en fonction du diagnostic territorial établi en pièce 1. Dans le respect des lois et de l'article susvisés, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir. Ce projet anticipe concomitamment les objectifs du Schéma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

4. Avertissement

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

TABLEAU DE BORD

Carte 1 : Fanjeaux en 2015 ; UrbaDoc 2016



FANJEUX EN 2015

1. Une reprise démographique récente

La population de Fanjeux a longtemps été stable¹. Depuis la fin des années 2000, Fanjeux a connu une reprise, notamment avec l'ouverture à partir de 2012 d'un secteur à l'urbanisation, sur le secteur de la Pomme-Rose. Ce secteur a déjà accueilli 35 logements sociaux, généralement des ménages de 3 à 4 personnes, mais aussi des couples de retraités. C'est donc le développement de ce secteur essentiellement qui a fait que la population a augmenté très récemment, alors que le solde naturel est négatif. La taille des ménages qui est encore en baisse² devrait être amenée à se stabiliser du fait de l'arrivée de nouvelles populations.

Le SCOT a repéré Fanjeux comme pôle de proximité secondaire, la commune est de ce fait vouée à se développer. Cet apport de population permettra à la commune de voir sa population rajeunir³, et de limiter la baisse de la taille des ménages⁴.

Le projet actuel de la commune n'est pas de se développer de manière conséquente, mais de rester une commune dynamique, en attirant des primo-accédants et de maintenir un cadre de vie remarquable. L'urbanisation devra promouvoir des formes urbaines et des typologies variées, tout en préservant et en confortant la structure urbaine du village.

2. Une commune résidentielle équipée, mais également touristique

La proximité de pôles d'emplois et d'équipements majeurs⁵ limite la nécessité d'avoir des équipements sur la commune. Toutefois Fanjeux dispose d'une école, d'équipements sportifs⁶ et culturels⁷, et de commerces et services⁸ de proximité suffisants pour la vie quotidienne. Une zone artisanale s'est aussi développée. Il en ressort donc les traits caractéristiques d'une commune résidentielle où les ménages choisissent de venir s'installer du fait d'un prix du foncier attractif, de la bonne liaison avec les pôles à proximité, de la ruralité et du cadre de vie, mais pas forcément pour l'emploi sur place, même si

l'indice de concentration de l'emploi est intéressant pour une commune rurale⁹.

La typologie du parc de logements atteste d'une résidentialisation accrue avec une large part de résidences principales¹⁰ et une grande majorité de propriétaires occupants¹¹. Avec les récents logements sociaux créés, la part des locataires devrait augmenter. La demande en locatif est d'ailleurs importante.

Il ne faut pas négliger le besoin en résidences secondaires¹². Fanjeux est un site implanté sur un promontoire rocheux qui offre des vues spectaculaires sur la plaine. Elle est aussi le berceau de l'ordre dominicain, plusieurs communautés s'y sont ainsi développées au fil des siècles. Un tourisme culturel existe aujourd'hui qui va de pair avec le tourisme culturel et vert.

3. Une trame urbaine qui doit nécessairement prendre en compte la topographie et l'insertion paysagère

Fanjeux compte un bourg principal, qui est la seule réelle entité de la commune. Le village domine la plaine du Lauragais et dispose d'un fort caractère patrimonial. Le village est implanté sur de fortes pentes ce qui le rend très visible, composé d'habitat dense organisé autour de ruelles étroites. Il ne peut donc être conforté qu'en extension, mais avec de fortes contraintes topographiques et paysagères. Les éléments patrimoniaux y sont très nombreux et doivent être mis en valeur. Les hameaux secondaires ne sont plus forcément agricoles mais ne se sont pas développés.

Les extensions les plus anciennes se sont plutôt bien insérées dans leur environnement, notamment sur toute la façade Ouest.

L'urbanisation des dernières années sur le secteur de la Pomme Rose, très exposé, est un quartier bien intégré à la topographie et par les densités, mais observe des manques. Plus au Sud, au lieu-dit Pouzes ou sur la route de Belpech, l'urbanisation s'est davantage étalée en pavillonnaire le long des axes sans prise en compte de la préservation paysagère. Les entrées de village sont impactées par ce manque de cohérence, notamment lorsqu'on arrive depuis la route de Mirepoix avec la zone artisanale peu valorisante et la vue sur les extensions pavillonnaires de Pouzes ou depuis la route de Belpech et son linéaire en crête qui vient rompre les vues panoramiques. L'entrée de village place du Treil est également confuse, même si elle marque visiblement l'entrée du village.

1 La population a stagné autour de 775 habitant depuis 1982

2 Taille des ménages de 2,3 en 2012

3 L'indice de jeunesse à Fanjeux est de 0,59 alors qu'il est de 0,88 pour la Communauté de Communes

4 La taille des ménages est de 2,3

5 Mirepoix, Castelnaudary, Bram, Carcassonne et l'accès à l'autoroute Toulouse-Montpellier se trouve 10 minutes

6 Stade, terrain de pétanque

7 Salles municipales pouvant accueillir les associations

8 Poste, boulangerie, coiffeur, restaurant, épicerie

9 L'indice de concentration de l'emploi et un rapport entre le nombre d'emplois et le nombre de résidents y ayant un emploi. A Fanjeux, cet indicateur est de 87,5.

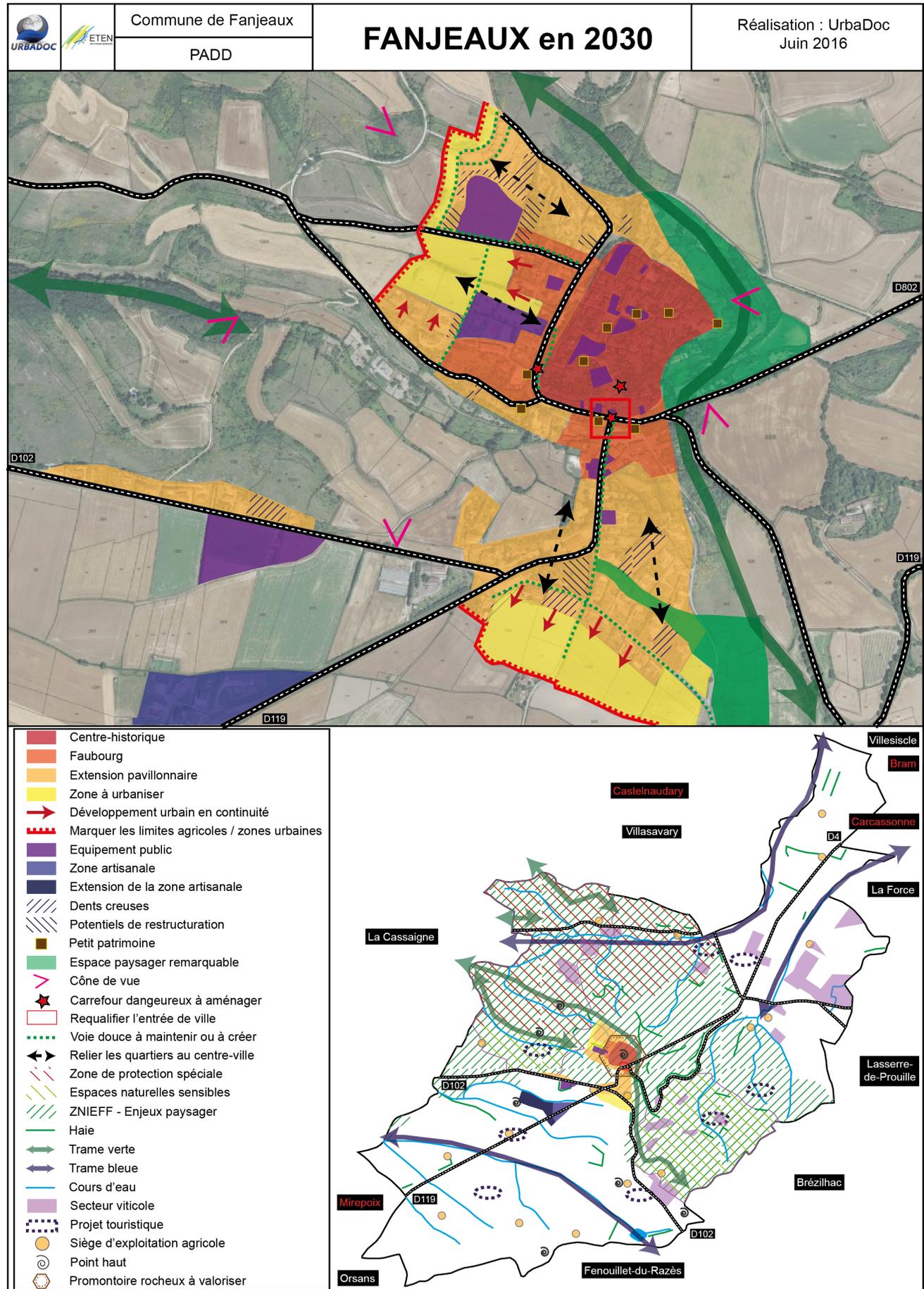
10 Près de 75%

11 Près de 70%

12 18% de résidences secondaires en 2012

TABLEAU DE BORD

Carte 2 : Fanjeaux en 2030 ; UrbaDoc 2016



FANJEUX EN 2030

1. Un développement encadré par le SCOT¹ adapté à la situation

Le projet de développement de la commune doit prendre en compte les objectifs fixés par le SCOT, qui a classé la commune « 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 village². Fanjeaux pourra donc accueillir plus de population que jusqu'à présent, et même prévoir l'implantation de près de 124 logements, puisque 16 ont déjà été produits depuis 2012. La densité globale sera de 15 logements à l'hectare.

2. Une urbanisation tenant compte des spécificités de l'armature urbaine et des plus-values paysagères

La gestion économe de l'espace, c'est moins artificialiser les sols, mais aussi promouvoir un modèle de développement urbain peu consommateur d'espace et économe quant à son impact environnemental, précautionneux en réseaux et équipements et moins dépendant des énergies fossiles. C'est penser une ville pour tous dont l'avenir se pose dans un cycle vertueux. Le PLU établit à court et moyen termes un processus de densification urbaine, tel que cela a déjà été réalisé sur le secteur de la Pomme Rose. Si certains secteurs ont eu une urbanisation bien pensée, il faudra par l'urbanisation future venir créer de nouveaux quartiers, là où l'urbanisation est venue s'étaler le long des linéaires. Des aménagements paysagers seront aussi nécessaires pour ne pas impacter davantage le cadre de Fanjeaux. Peu d'espaces au sein de l'enveloppe urbaine peuvent être comblés, et les extensions ne pourront se faire que sur les secteurs qui impacteront le moins les vues lointaines et devront prendre en compte l'armature urbaine existante et la topographie. Le parti pris est de ne pas venir urbaniser dans les cônes de visibilité, ceux-ci sont très nombreux à Fanjeaux. Le secteur de la Pomme-Rose a déjà un projet d'aménagement, les autres secteurs devront respecter des orientations d'aménagement qui encadreront le développement.

L'urbanisation future se fera donc en continuité de l'urbanisation existante, limitant les coûts liés aux extensions de réseaux et avec le souci d'un urbanisme maîtrisé et protecteur des espaces agricoles et naturels.

3. Un tissu économique renforcé

Si l'accueil et la diversification des activités ne sont pas des enjeux majeurs pour Fanjeaux, commune rurale tournée vers l'agriculture, il est nécessaire de permettre aux entreprises de pouvoir s'implanter sur la commune, notamment au sein de la zone artisanale et en extension de celle-ci, et aux activités présentes de rester en place. Cet espace devra faire l'objet d'aménagements paysagers pour ne pas dévaloriser l'entrée de ville.

Dans le village, de nombreux petits commerces sont présents, notamment le long de la RD119. Ils participent fortement à la vie du village, il est donc nécessaire qu'ils soient maintenus sur le long terme, voire développés puisque la population est amenée à augmenter.

L'activité touristique est également majeure à Fanjeaux. Des projets de création ou d'agrandissement des camping et gîtes existent sur la commune. Le projet doit permettre à ces activités de se développer.

L'agriculture est l'activité principale, la préserver est essentiel, notamment en veillant à ne pas venir urbaniser de trop grands secteurs agricoles et à ne pas partitionner les exploitations. Dans les unités isolées, seule l'évolution des bâtiments existants sera possible, s'ils sont desservis par les réseaux.

4. Un développement qui doit s'accompagner d'aménagements pour le cadre de vie

Si la commune reste un village, il y a une réelle urbanité existante, à la fois du fait de la concentration d'équipements mais aussi parce que la majorité des habitants sont localisés sur le village. Les nouveaux secteurs développés devront donc être bien reliés au centre-ville afin que les habitants privilégient les mobilités douces. Le développement touristique est aussi un des axes majeurs du développement de la commune. La mise en valeur du patrimoine communal est donc nécessaire. L'aménagement du centre-ville est prévu. Une première phase a été réalisée et a permis notamment d'aménager la place de la mairie. Les déplacements seront aussi revus à cette occasion, notamment les stationnements. Sur la place de la mairie, des stationnements ont été supprimés, et les stationnements rue de la Promenade seront repensés. Il est nécessaire pour les habitants de pouvoir circuler en ville, mais cet accès doit être limité. Le petit patrimoine identitaire devra aussi être protégé et mis en valeur.

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

¹ Schéma de Cohérence Territoriale

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

FICHE ACTION N°1 1/2

Fanjeaux en 2030 : une urbanisation qui s'intègre au site

Programmer un urbanisme durable

Favoriser les possibilités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
en comblant les dents creuses et en investissant les potentiels de restructuration

Prévoir une consommation foncière raisonnée selon les objectifs du SCOT :
densité moyenne globale de 15 logements à l'hectare, soit un indice de réduction de la consommation foncière d'environ 20%

Créer des densités sur certains espaces :
Quartier de la Pomme-Rose

Organiser et prévoir les aménagements des plus grandes emprises urbanisables

Programmer l'extension du cimetière

Conforter le bourg principal

Urbaniser uniquement sur le village de Fanjeaux :
Ouvrir des zones à urbaniser en dehors de l'enveloppe pour répondre aux objectifs d'accueil du SCOT, mais dans des secteurs déjà en développement

Urbaniser en priorité à proximité des réseaux :
assainissement collectif, réseaux numériques

Lier les différents quartiers entre eux :
créer des continuités piétonnes entre quartiers et vers le centre bourg, bien doté en équipement, commerces et services

Aménager les entrées de ville
pour mettre en valeur le site et sécuriser les abords (notamment sur la RD)

Valoriser les formes bâties traditionnelles et les paysages

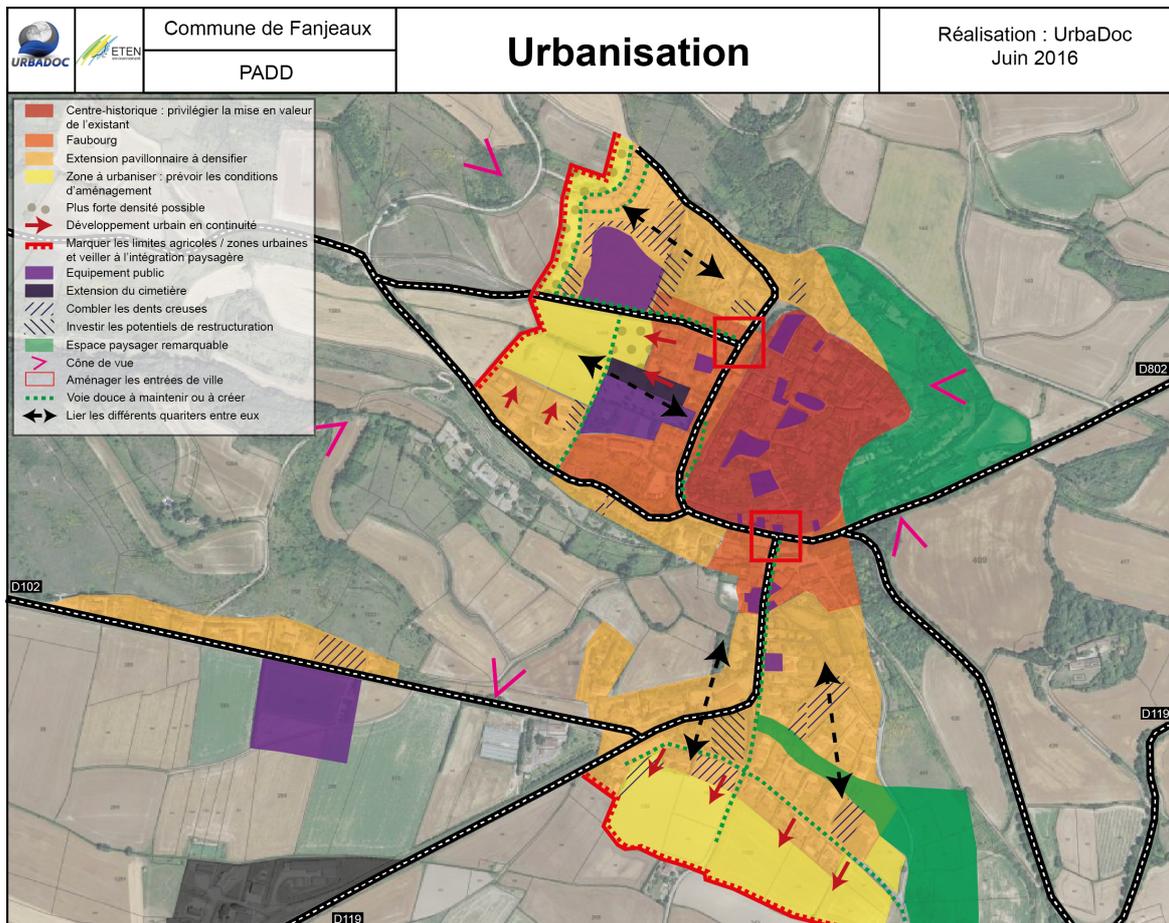
Tenir compte du cadre bâti :
- Planter les maisons en fonction de la topographie des lieux
- Privilégier les murets bas et les clôtures végétales
- Veiller à la bonne intégration visuelle des logements neufs (couleurs, architecture...)

Penser un aménagement qui n'endommage pas les paysages :

- Veiller à ne pas urbaniser dans les cônes de visibilité
- Réaliser des aménagements paysagers pour que les nouvelles constructions ne soient pas perceptibles

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

10



FICHE ACTION N°1 2/2

Fanjeaux en 2030 : Un potentiel maximum de 140 logements favorisant l'accueil de 315 habitants permanents selon le SCOT du Pays Lauragais

Objectif du PLU : 124 logements
16 logements ont déjà été construits depuis 2012

Un potentiel brut de 9,78 ha aux abords du bourg

Dent creuse :
Potentiel de 0,91 ha

Potentiel de restructuration :
0,82 ha

Zone à urbaniser :
7,12 hectares
+0,92 hectare secteur de la
Pomme-Rose

Dent creuse :
7 logements

Potentiel restructuration :
6 logements

Des logiques de rétention foncière à prendre en considération
30% des potentiels de restructuration,
30% pour les dents creuses

Une densité moyenne de 15 logements / hectare à appliquer
Une densité de 27 logements / hectare en moyenne sur le secteur de la Pomme-Rose
Une densité moyenne de 13,3 logements / hectare en moyenne sur les autres secteurs

Dent creuse :
5 logements

Potentiel restructuration :
4 logements

Zone à urbaniser :
96 logements
+25 logements secteur de la
Pomme-Rose

Des potentiels constructibles réappréciés pour la réalisation de 130 logements
Un projet compatible avec les objectifs du SCOT, à +/- 10%
Amener le taux de logements vacants à 7%, en empêchant l'augmentation du nombre de logements vacants.
En 2012, taux de logements vacants 8,4% soit 32 logements.
Maintien du nombre de résidences secondaires
En 2012, taux de résidences secondaires 18% soit 69 logements.

7,5% de l'urbanisation se fera en intensification
20% préconisé par le SCOT, à adapter en fonction de la capacité de la commune

9,78 ha

- Postulat : Une urbanisation qui vient conforter le bourg de Fanjeaux

130 log

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

300 Habs

- Une capacité d'accueil démographique qui résulte des objectifs du SCOT et du croisement des thématiques suivantes : Densité / Type de logement à produire / Taille des ménages

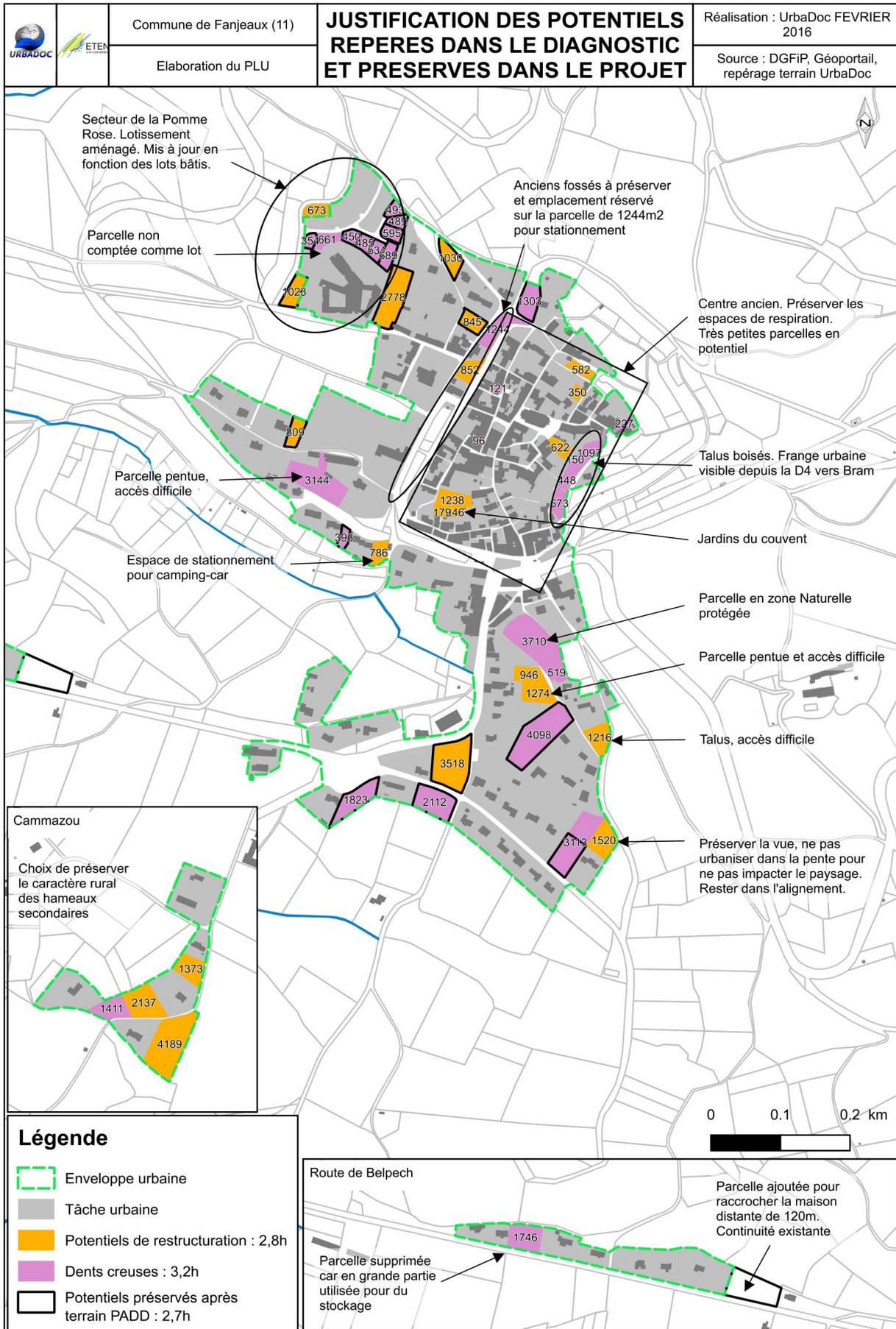
Potentils constructibles :
9,78 ha

Soit la réalisation de 130 logements

Soit l'accueil de près de 300 habitants permanents

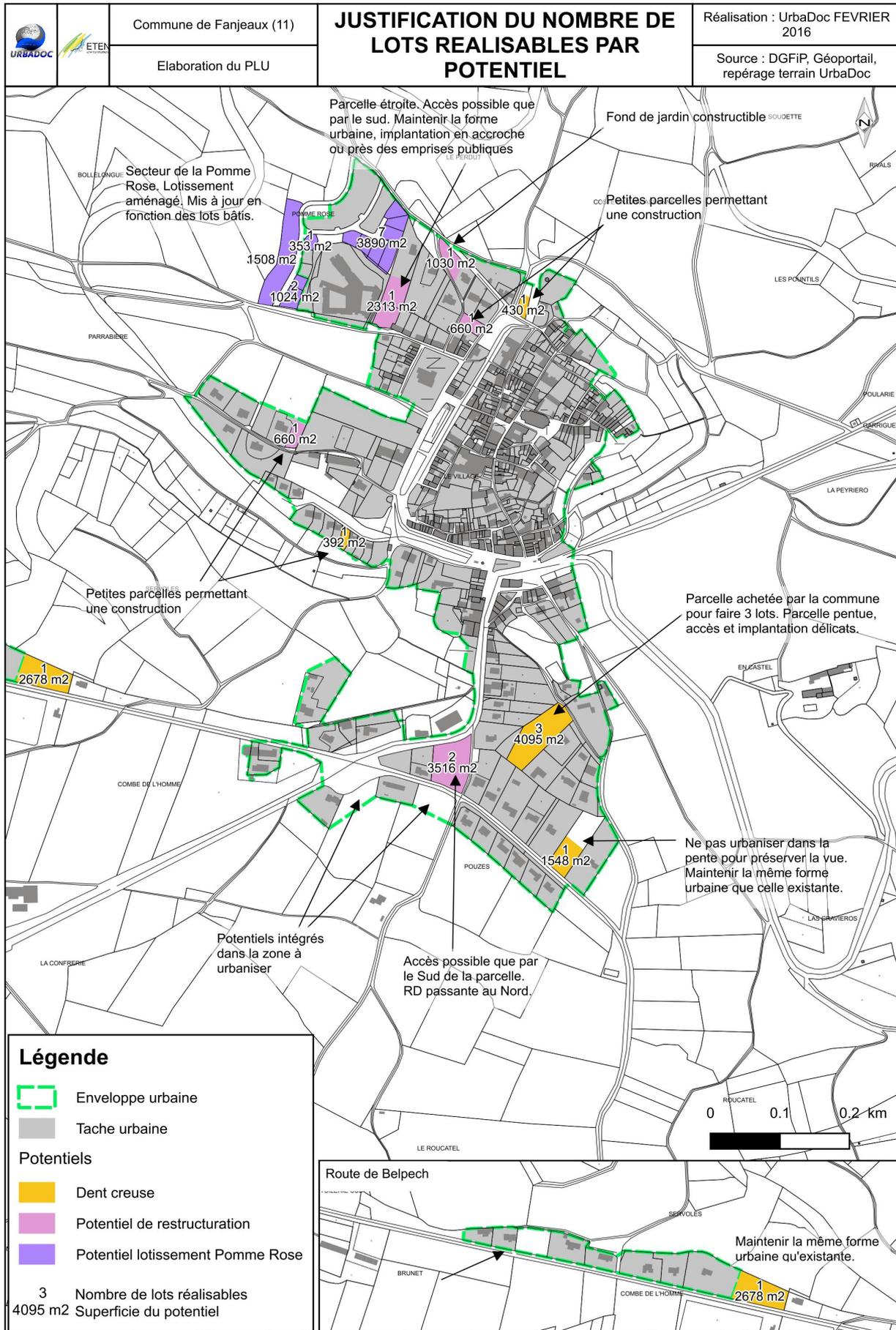
FICHE ACTION N°1

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



FICHE ACTION N°1

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



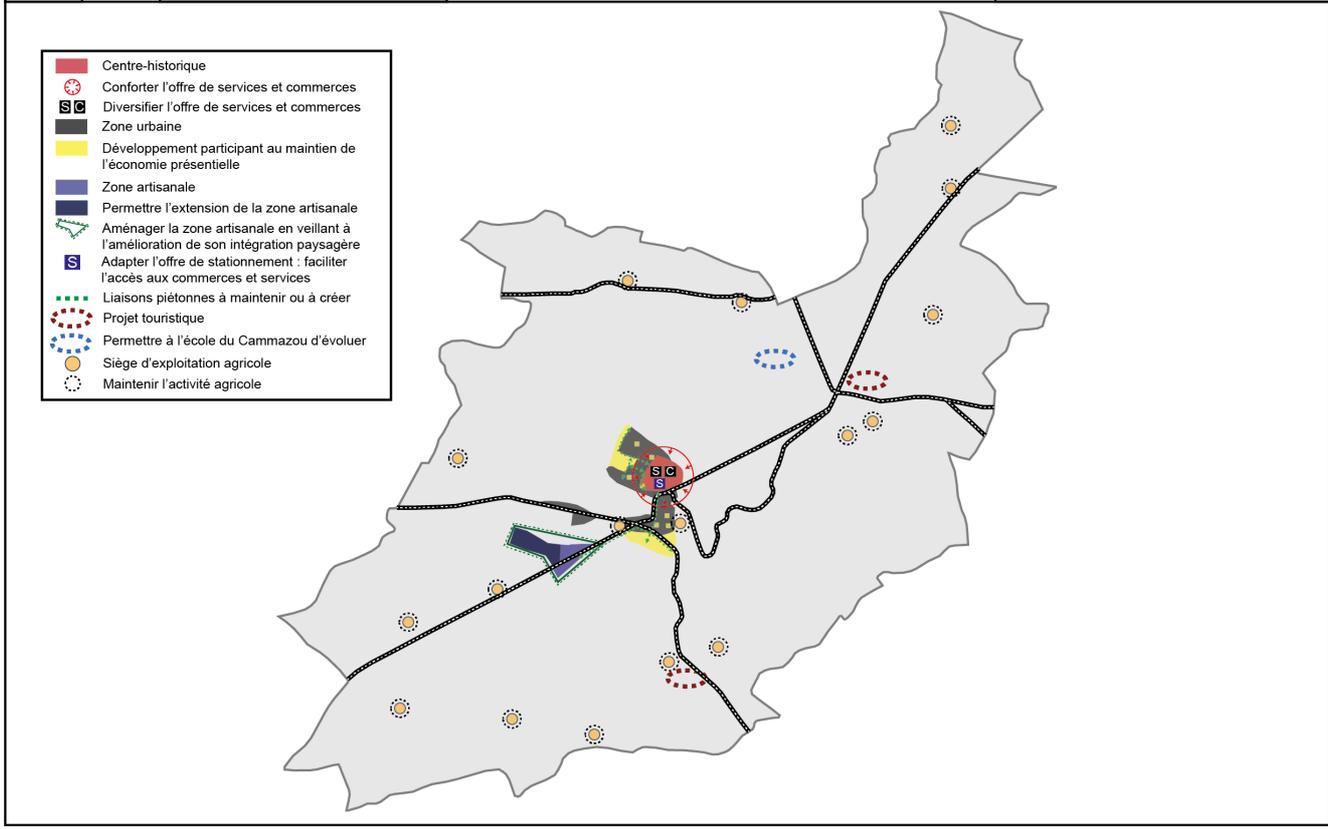
FICHE ACTION N°2

Fanjeaux en 2030 : Maintenir et conforter l'attractivité touristique et l'offre économique

Favoriser le développement des activités économiques	Pérenniser les activités existantes	Construire un projet d'habitat durable	Conforter l'activité touristique
<p><u>Permettre l'extension de la zone à vocation artisanale</u></p> <p><u>Favoriser la diversité des entreprises et encourager le développement des activités présentes au sein de la zone artisanale</u></p> <p><u>Aménager la zone artisanale pour qu'elle s'intègre mieux aux paysages et qu'elle soit plus agréable aux entreprises</u></p>	<p><u>Profiter du réaménagement du centre-ancien pour conforter l'offre en commerces et services proposée</u></p> <p><u>Favoriser la diversification de l'offre de commerces et services</u></p> <p><u>Maintenir l'activité agricole en veillant au bon respect du fonctionnement des exploitations agricoles</u></p> <p><u>Permettre à l'école du Cammazou de se développer</u></p>	<p><u>Considérer l'acte de bâtir comme élément moteur d'une économie présentielle</u></p> <p><u>Tirer profit de l'attractivité touristique de la commune pour pérenniser et diversifier les activités</u></p> <p><u>Adapter l'offre de stationnements à proximité des services et équipements</u></p> <p><u>Aménager des liaisons piétonnes entre l'activité économique et les secteurs à vocation d'habitat</u></p>	<p><u>Profiter du réaménagement du centre pour mettre en valeur le patrimoine</u></p> <p><u>Permettre les changements de destination, Pour permettre la réhabilitation du patrimoine local et le développement de gîtes de caractère, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux et d'un moindre impact paysager</u></p> <p><u>Permettre aux structures touristiques et gîtes de se développer</u> Notamment le camping et l'accueil au Monastère de Prouilhes</p>

14

		Commune de Fanjeaux PADD	<h3>Economie</h3>	Réalisation : UrbaDoc Juin 2016
---	---	-----------------------------	-------------------	------------------------------------



FICHE ACTION N°3

Fanjeaux en 2030 : Encourager les mobilités douces

Créer des liaisons douces

Sécuriser les déplacements

Valoriser les espaces publics de stationnement

Créer, maintenir et aménager des continuités piétonnes vers le centre-bourg

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

Lier les futures extensions urbaines aux quartiers existants

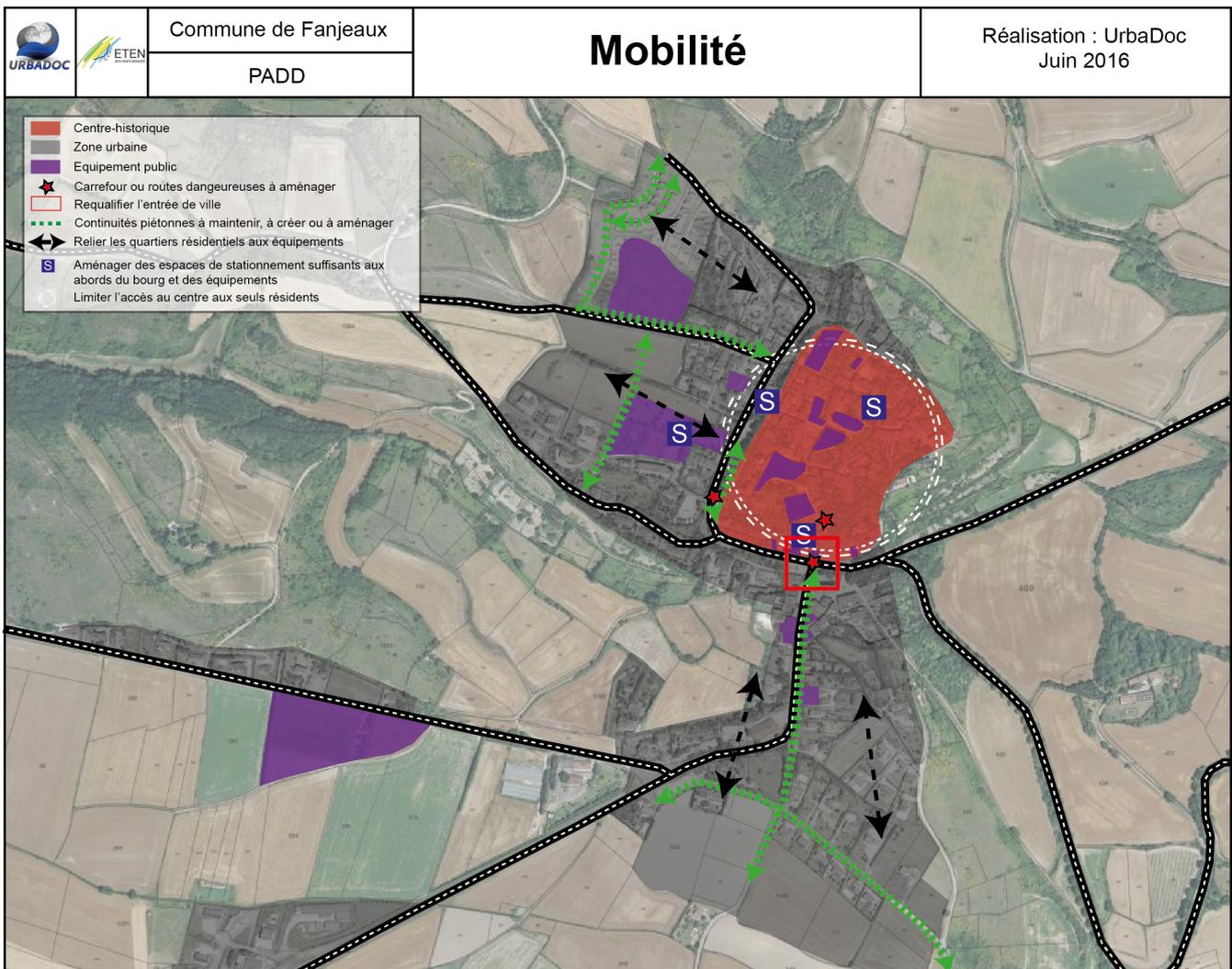
Sécuriser les liaisons douces en les délimitant distinctement, ou en aménageant des voies non utilisées par les véhicules (ex : chemin allant de Pouzes au village)

Limiter l'accès au centre aux seuls résidents, au moins pendant la période touristique, pour sécuriser les déplacements piétonniers

Limiter le stationnement en centre, notamment aux abords de l'église pour valoriser l'espace public

Réaménager les espaces de stationnement aux abords du centre-ville notamment Place du Treil et rue de la Promenade

Aménager un espace de stationnement aux abords du cimetière



FICHE ACTION N°4

Fanjeaux en 2030 : Un territoire à très forts enjeux paysagers et contraint par la topographie

Valoriser l'image du site

Protéger le grand paysage

Poursuivre les actions de valorisation du village

Protéger l'ensemble du petit patrimoine et valoriser le patrimoine remarquable

Limiter le stationnement sur le site

Veiller à préserver les vues vers le bourg, notamment depuis Bram

Empêcher l'urbanisation sur les hameaux secondaires

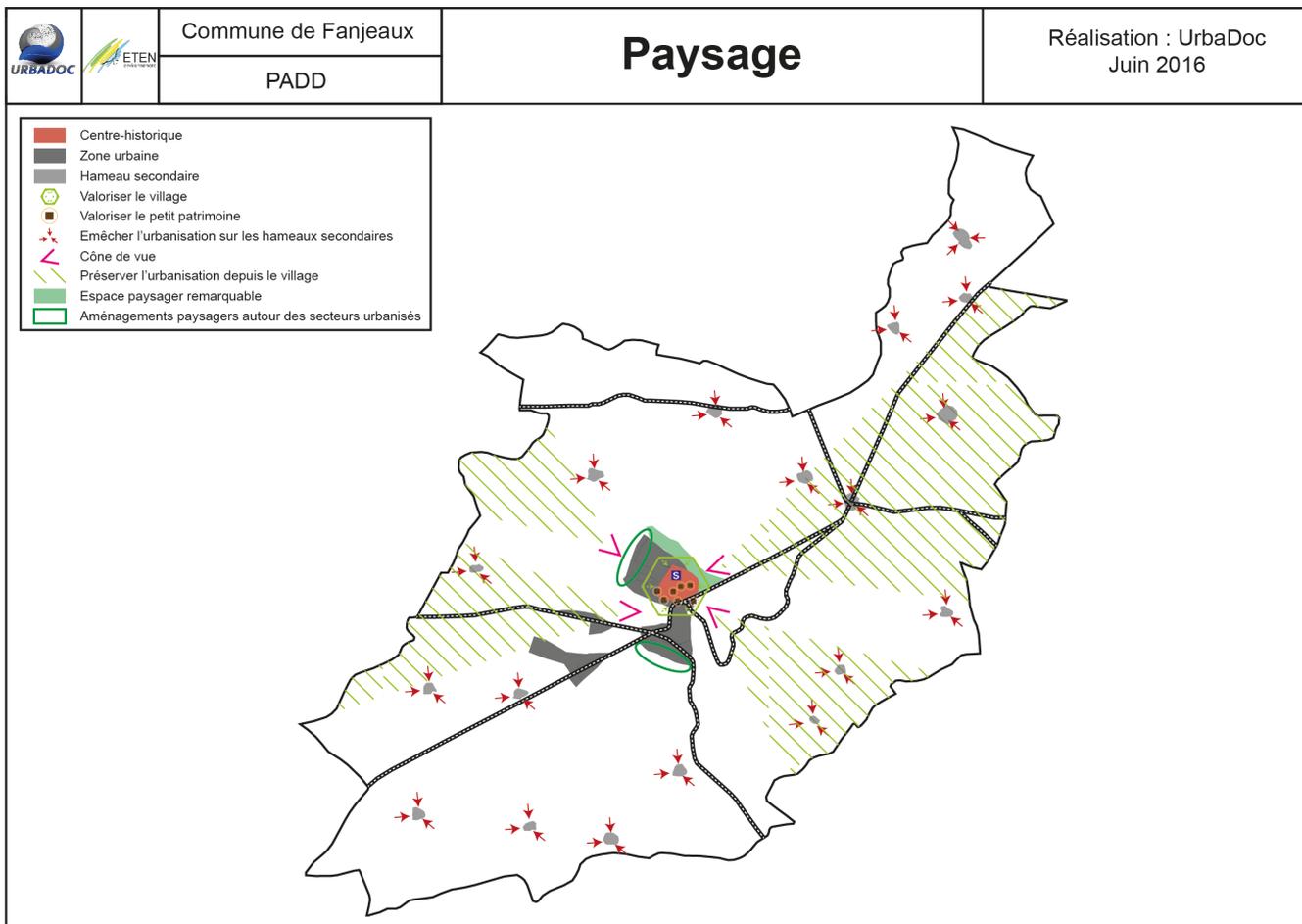
Empêcher l'urbanisation dans les cônes de visibilité

Préserver les vues vers et depuis le village notamment toute la façade Est du village

Bien intégrer architecturalement l'urbanisation des secteurs exposés, essentiellement le secteur de la Pomme-Rose

Réaliser des aménagements paysagers autour des secteurs urbanisés pour limiter leur impact visuel sur le site,
Sur le secteur de la Pomme Rose mais aussi sur le secteur de Pouzes

16



FICHE ACTION N°5

Fanjeaux en 2030 : Un territoire à dominante rurale

Préserver l'identité rurale de la commune	Préserver les espaces agricoles	Protéger les milieux naturels	Valorisation des ressources naturelles
<p>Favoriser l'intégration du bâti dans le cadre paysager</p> <p>Maintenir l'activité agricole en veillant au respect du fonctionnement des exploitations</p> <p>Accompagner les espaces de transitions entre zone urbaine et espaces agricoles</p> <p>Valoriser le patrimoine remarquable de la commune</p> <p>Conserver les espaces de respiration existants au sein de l'enveloppe urbaine (jardins, anciens fossés)</p>	<p>Encourager le maintien de l'activité agricole</p> <p>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</p> <p>Favoriser la diversification des activités agricoles, permettant le maintien de certaines exploitations</p>	<p>Préserver les espaces naturels de la commune, en particulier le territoire concerné par la ZNIEFF et les espaces naturels sensibles</p> <p>Veiller au maintien des corridors écologiques qui sont importants sur la commune</p> <p>Valoriser les éléments de nature ordinaires : formations boisées, ripisylve, haies bocagères</p>	<p>Permettre la création d'un parc solaire photovoltaïque permettant la production d'énergie verte sans émission de CO₂</p>

17

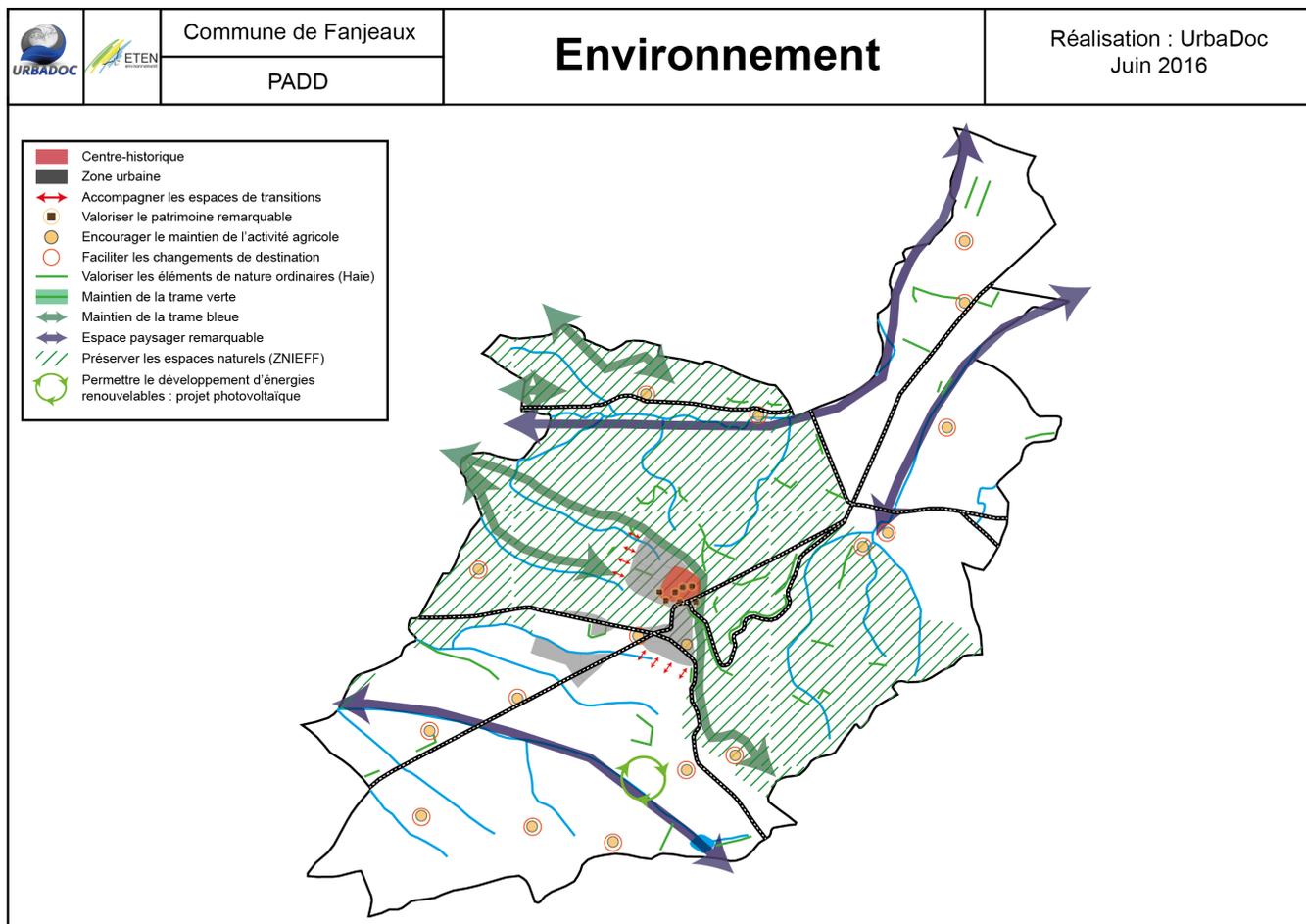


TABLE DES MATIERES

<i>PREAMBULE</i>	5
1. 15 ans de lois, un seul objectif	5
2. Une traduction réglementaire forte : l'article L151-5 du code de l'urbanisme	5
3. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire	5
4. Avertissement	5
<i>FANJEAUX EN 2015</i>	7
1. Une reprise démographique récente	7
2. Une commune résidentielle équipée, mais également touristique	7
3. Une trame urbaine qui doit nécessairement prendre en compte la topographie et l'insertion paysagère	7
<i>FANJEAUX EN 2030</i>	9
1. Un développement encadré par le SCOT adapté à la situation	9
2. Une urbanisation tenant compte des spécificités de l'armature urbaine et des plus-values paysagères	9
3. Un tissu économique renforcé	9
4. Un développement qui doit s'accompagner d'aménagements pour le cadre de vie	9
<i>FICHE ACTION N°1 1/2</i>	10
<i>FICHE ACTION N°1 2/2</i>	11
<i>FICHE ACTION N°2</i>	14
<i>FICHE ACTION N°3</i>	15
<i>FICHE ACTION N°4</i>	16
<i>FICHE ACTION N°5</i>	17
<i>TABLE DES MATIERES</i>	18
<i>LEXIQUE</i>	19

LEXIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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