

Département de la Haute-Garonne

Commune de **LAVELANET-DE-COMMINGES**

Elaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme



PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
Le contexte réglementaire	2
Le respect des politiques intercommunales	3
LES ENJEUX	4
LES OBJECTIFS	4
LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT A L'HORIZON 2030	5
LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD.....	7

PREAMBULE

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PLU prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, au paysage, aux déplacements. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le fondement du PLU** : un cadre de référence et de cohérence qui définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera établi le règlement du PLU qui détaillera les conditions d'utilisation des sols et les principes de construction opposables aux tiers.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à de grands principes, instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et complétés par la loi Grenelle et ALUR :

- ▶ **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.
- ▶ **La qualité** urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.
- ▶ **La diversité des fonctions** urbaines et rurales et **la mixité sociale** dans l'habitat ;
- ▶ **La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- ▶ ...

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.

LE RESPECT DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

En application du code de l'urbanisme, « **les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions relatives à l'utilisation de l'espace** ».

La mise en place du PLU doit ainsi être **réalisée en cohérence** avec les options de développement et d'aménagement retenues sur les territoires limitrophes.

Cette **démarche de dépassement du cadre communal**, qui garantit la coordination entre les politiques des collectivités territoriales, est notamment nécessaire puisque la commune s'inscrit dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Toulousain, document prospectif élaboré par** le Pays Sud Toulousain et qui permet l'expression d'un projet collectif pour l'avenir d'un vaste territoire **au Sud de l'agglomération toulousaine**.

Conformément au code de l'urbanisme, le PLU doit obligatoirement être compatible avec le SCoT, comme avec d'autres documents d'intérêt communautaire, notamment le Plan Local de l'Habitat du Volvestre : à ce titre, les dispositions du PLU ne devront pas remettre en cause les options fondamentales de ces documents et n'empêcheront pas la réalisation des objectifs qu'ils affichent.

L'élaboration du PLU est ainsi l'occasion de mettre en place un projet global de développement réalisé dans le respect des politiques intercommunales.

Article L101-2 du code de l'urbanisme

... l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales / b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux / c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels / d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables / e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources

LES ENJEUX

Le PLU a pour objectif de poser les bases du devenir de la commune pour les 10 à 15 prochaines années.

Dans cette perspective, le PADD définit une stratégie d'aménagement et de développement conciliant les contraintes et dynamiques communales mais aussi intercommunales : urbaines et sociales, économiques, paysagères et environnementales,...

Cette stratégie est bâtie afin de répondre à un enjeu principal : **conforter l'identité communale et inscrire son évolution dans le cadre d'un développement partagé et durable du territoire.**

Ce parti se traduit par la mise en place de diverses orientations permettant **d'organiser et de maîtriser le développement urbain en valorisant les qualités du cadre de vie (l'environnement, les paysages, le patrimoine bâti,...) tout en préservant les intérêts des activités agricoles, très dynamiques sur la commune, disposition qui trouve un écho dans les préoccupations actuelles d'une gestion économe et équilibrée de l'espace.**

Ces choix sont retenus en cohérence avec la capacité de la commune à faire évoluer les équipements communaux afin de faire face à ce développement.

Les principaux enjeux identifiés :

- **l'enjeu économique et social** lié à la diversité des fonctions et à la mixité sociale.
- **l'enjeu urbain** lié à l'organisation de l'espace bâti, à la maîtrise de ses extensions.
- **l'enjeu paysager et environnemental** lié à la protection des paysages et à l'équilibre entre l'urbanisation, les secteurs agricoles et les milieux naturels.

LES OBJECTIFS

Le PADD retient les objectifs suivants :

- *Maîtriser le développement du centre-bourg : valoriser, conforter, densifier, organiser et structurer l'espace urbain, diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité urbaine,...* ;
- *Conforter l'urbanisation des hameaux de Gargaillous et de Douat grâce à la valorisation des constructions existantes ;*
- *Recomposer le périmètre de la zone d'activités autour des activités existantes et valoriser la zone ;*
- *Favoriser et contrôler le développement et la diversification des activités en limitant le mitage du territoire ;*
- *Organiser et sécuriser les déplacements ;*
- *Préserver et valoriser les espaces agricoles et les milieux naturels constitutifs notamment de la trame verte et bleue.*

Le PADD répond à trois objectifs principaux :

- Objectif économique et social : **Conforter la place de la commune dans son bassin de vie**
- Objectif urbain : **Maîtriser le développement de l'urbanisation**
- Objectif paysager et environnemental : **Valoriser les qualités du cadre de vie**

LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT A L'HORIZON 2030

HABITAT

Compatibilité avec le SCOT et le PLH

Potentiel maximum de développement¹

12 ha : 7 ha à consommer d'ici 2020 et 5 ha à consommer entre 2020 et 2030.
Environ 100 nouveaux logements.

Densité (voirie et espace public compris)

- 10 à 20 logements par hectare en secteur d'assainissement collectif.
- 5 à 10 logements par hectare en secteur d'assainissement non-collectif.
- Consommation foncière moyenne de 1000 m² par logement.

Densification de l'espace urbain

Au moins 20% de la production totale de logements envisagée à l'horizon 2030.

Lutte contre l'étalement urbain

10 ha maximum pour les zones d'extension urbaine.

Mixité

Tendre vers la production d'au moins 12% de logements à loyer modéré et de 20% de logements locatifs.

¹ Déduction faite de la consommation foncière enregistrée depuis l'approbation du SCOT, soit 1 ha.

² Le parc compte moins de 7% de vacants.

De l'ordre de 110 logements

Dont 22 logements pour compenser le desserrement des ménages

De l'ordre de 190 habitants

Soit une population d'environ 790 habitants en 2030

Bases de calcul

6 à 7 log./ par an soit 90 à 105 logements d'ici 2030
Taille moyenne des ménages estimée à 2,2 personnes en 2030 (2,4 en 2012).

Densification de l'espace urbain²

De l'ordre de 33 logements

Potentiel total de densification (urbanisation de jardins ou des dents creuses, remobilisation de vacants,...) : 8,80 ha soit environ 66 logements.

Base de densification à l'horizon 2030 : 50% de ce potentiel soit environ 33 logements.

La densification de l'espace urbain représente près de 28% de la production totale de logements

A noter : entre 2001 et 2011, 35 logements ont été réalisés dans l'espace urbain mais avec un POS ne disposant pas d'offre foncière opérationnelle en zone d'extension urbaine (problèmes de rétention foncière)

Zones d'extension urbaine 75 logements

Densité : 1000 m² par logement
Consommation foncière de 7,5 ha

Coefficient de rétention de 1,3
Consommation foncière maximale de l'ordre de 9 à 10 ha

Mixité sociale

Au moins 12 logements à loyer modéré
Au moins 22 logements locatifs

1. Potentiel total de densification urbaine → 8,8 ha soit environ 66 logements
Potentiel estimé de densification urbaine à l'horizon 2030 → 4,4 ha soit environ 25 logements (7 log./ha)

2. Potentiel total d'extension urbaine → 10 ha (coefficient de rétention foncière de 1,3)

Potentiel estimé d'extension urbaine à l'horizon 2030 → 7,5 ha soit environ 75 logements (10 log./ha)

3. Consommation foncière moyenne par logement³ → 1100 m² (plus de 2000 m² par logement ces 10 dernières années).

ACTIVITES

Conformément au SCOT, aucune enveloppe foncière supplémentaire n'est prévue par rapport à celle existante dans le document d'urbanisme révisé.

ENVIRONNEMENT

Protéger les espaces naturels et les éléments de continuités écologiques qui structurent le territoire.

Préserver et valoriser les éléments de nature et de patrimoine « ordinaires ».

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

1 - Conforter la place de la commune dans son bassin de vie

Enjeux

Intercommunalité

Mixité sociale

Diversité des fonctions

Maintien de l'agriculture

➔ *Promouvoir l'intercommunalité de projet*

- Conforter les démarches engagées aux différents échelons territoriaux favorisant le développement local et contribuant à une politique d'aménagement « cohérente, équitable et durable » du territoire (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du pays du sud Toulousain, Schéma de Cohérence Territorial, EPCI intercommunal, PLH,...).

➔ *Développer la mixité de l'espace urbain*

- Diversifier l'offre résidentielle notamment au travers de la réalisation de logements à loyer modéré³
- Développer la mixité des fonctions urbaines (commerces, services,...)
- Diversifier l'offre de services et d'équipements publics : extension de l'école, bâtiment de stockage, salle des associations / locaux pour les commerces.

➔ *Conforter les activités agricoles et maîtriser le développement des autres activités du reste du territoire*

- Favoriser le développement et la diversification des activités agricoles : extension des activités existantes, installation de nouvelles exploitations,... activités de vente directe à la ferme ou liées par exemple à l'agro-tourisme, circuits courts,...

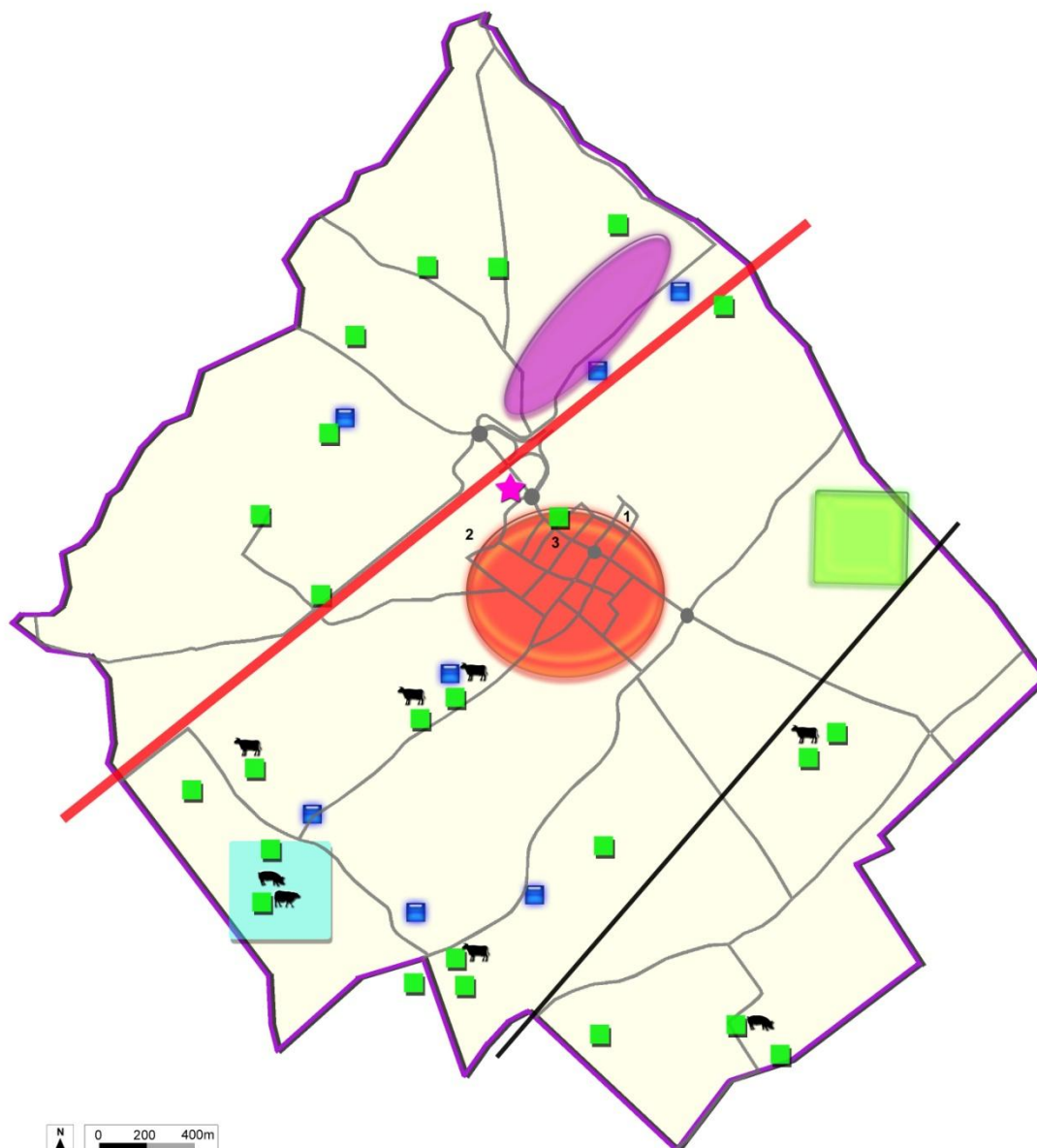
³ La commune planifie la construction de 10 à 12 logements locatifs communaux d'ici 2030, soit environ 10% du parc total de logements projetés.

- Permettre la préservation et le développement de la ferme de découverte et pédagogique de Paillac
- Limiter la consommation des terres agricoles en faveur de l'urbanisation
- Orienter l'urbanisation de la zone intercommunale d'activités de Magarran vers un développement plus qualitatif : valoriser la façade urbaine sur l'A64 (effet vitrine), limiter l'impact paysager des constructions visibles depuis l'arrière de la zone (côté Nord) / Intégrer au périmètre de la zone, les espaces périphériques effectivement utilisés par les activités (zones de parking ou d'exposition de véhicules qui ont été réalisées en bordure de la zone d'activités).
- Assurer le maintien et le développement des activités « diffuses » non agricoles existante en limitant l'impact sur la consommation foncière, l'environnement et les paysages.
- Maitriser le développement des gravières en limitant leurs impacts sur le territoire
- Prendre en compte les périmètres réglementaires de protection autour des activités afin d'éviter les conflits d'usage.

→ *Créer de nouveaux liens avec les territoires environnants*

- Développer le réseau des liaisons douces « intercommunales ».
- Aménager une aire de co-voiturage à proximité de l'échangeur de l'A64.
- Favoriser le développement des communications numériques.

Conforter la place de la commune dans son bassin de vie



Légende

-  Développer la mixité de l'espace urbain
 - 1 / 2 / 3 Diversifier l'offre de services et d'équipements publics
 - 1 - Extension de l'école / 2 - Bâtiment de stockage / 3 - Salle des associations - locaux commerciaux - appartements à loyer modéré
 -  Limiter la consommation des terres agricoles
 -  Orienter l'urbanisation de la zone d'activités de Magarran vers un développement plus qualitatif
 -  Assurer le maintien et le développement des activités diffuses non agricoles
 -  Favoriser le développement et la diversification des activités agricoles
 -  Permettre le développement de la ferme pédagogique
 -  Maîtriser le développement des gravières en limitant leurs impacts sur l'environnement
 -  Prendre en compte les périmètres réglementaires autour des activités d'élevage
 -  Aménager une aire de co-voiturage

2 - Maîtriser le développement de l'urbanisation

Enjeux

Conforter le centre bourg et les hameaux anciens

Maîtriser l'urbanisation de l'espace rural

Sécuriser les déplacements

Améliorer le fonctionnement des réseaux

→ *Modérer la consommation de l'espace*

- Réduire la surface dédiée à l'urbanisation par rapport au POS afin de répondre aux besoins identifiés à l'échéance du PLU.
- Réduire la surface consommée par logement.
 - Mobiliser le potentiel d'urbanisation du centre bourg et de ses secteurs périphériques : valorisation des vacants ou des logements sous-occupés, changement de destination de bâtiments agricoles d'intérêt, urbanisation des « dents creuses », densification des parcelles déjà bâties,...
 - Promouvoir de nouvelles formes d'urbanisation en privilégiant le développement d'un habitat intermédiaire en continuité du centre-bourg afin de conforter les liens entre les secteurs d'habitat anciens et les constructions nouvelles.

→ *Conforter l'urbanisation du centre-bourg*

- Valoriser les qualités urbaines du centre ancien.
- Conforter la centralité en favorisant la diversité urbaine (activités, équipements, formes d'habitat), la mixité sociale et une plus grande densification de l'espace urbain.
- Anticiper l'organisation de nouveaux quartiers d'habitat au contact du centre ancien en lien avec leur environnement naturel et bâti en particulier sur la partie Sud du centre bourg : entre le centre ancien et le secteur d'habitat de Carretère.
- Aménager des espaces publics de qualité permettant de fédérer l'espace urbain.
- Stopper l'étirement de l'urbanisation sur les entrées de ville : RD8, RD 49, route de Toumiou.
- Préserver la zone de transition entre l'A64 et le centre bourg.

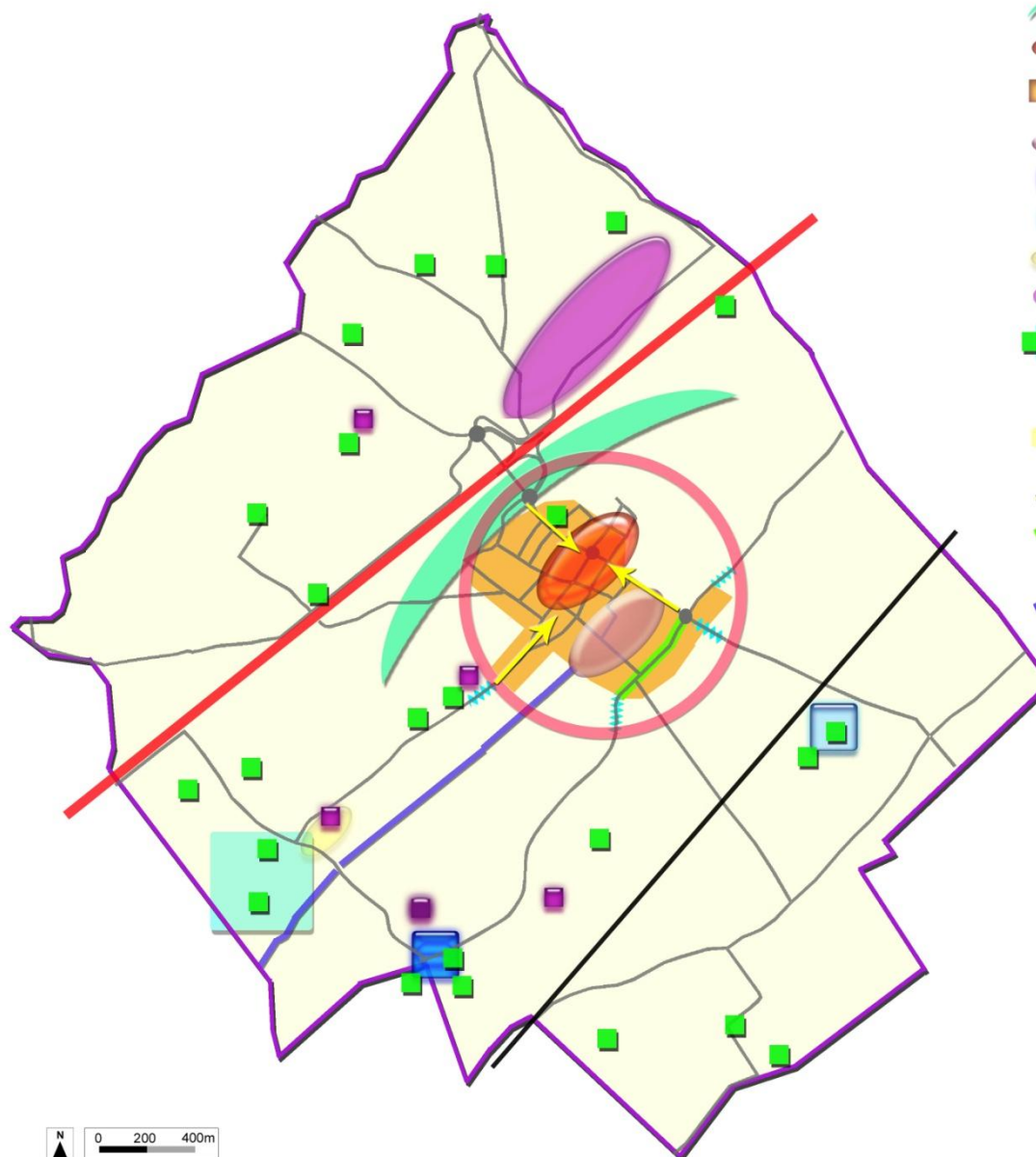
→ *Maitriser l'urbanisation des parties rurales du territoire*

- Densifier le hameau de Gargaillous : changement de destination de bâtiments agricoles d'intérêt, urbanisation des « dents creuses », densification des parcelles déjà bâties par des constructions nouvelles, démolition de bâtiments... le cas échéant avec la possibilité de reconstruction d'un nouveau logement,...) mais sans processus d'extension.
- Autoriser un développement très limité du secteur de Paillac sur une parcelle de 5000 m² enclavée entre une voie, deux groupes de constructions non agricoles et un boisement.
- Permettre l'aménagement, l'extension et les annexes des autres constructions existantes sans lien avec l'agriculture (sans création de nouveau logement),... et dans le cas du secteur de Douat, le changement de destination de bâtiments agricoles d'intérêt avec création de nouveaux logements.
- Permettre le maintien et l'évolution des activités existantes : agricoles et non agricoles.
- Autoriser l'installation de nouvelles exploitations agricoles.
- Préserver et valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial (agricoles ou sans lien avec l'agriculture).
- Organiser le développement de la zone d'activités.

→ *Conforter l'ossature urbaine*

- Aménager la voirie existante : valoriser les entrées de ville, sécurisation de carrefours, élargissement ponctuel, travaux de requalification de la RD 49 à hauteur du secteur de Carrière (aménagement de la voie et de ses abords permettant de réduire la vitesse des véhicules, de sécuriser les déplacements et l'accès aux arrêts de transport scolaire...).
- Compléter et hiérarchiser le maillage urbain
 - conforter le réseau de voies en s'inspirant notamment de la trame viaire du secteur « les jardiniers »,
 - limiter et sécuriser le nombre d'accès directs aux routes départementales ou aux voies communales,
 - privilégier un raccordement à la RD 49 pour le secteur Sud du centre bourg afin de rejoindre la RD8 sur un carrefour sécurisé,
 - préserver et conforter le réseau de liaisons douces : dans l'espace urbain, mais aussi dans l'espace rural par exemple, la voie romaine,....
- Anticiper la mise à niveau des réseaux techniques : AEP, assainissement (eaux usées, eaux pluviales), défense incendie, réseau électrique, réseau numérique...

Maîtriser le développement de l'urbanisation



Légende

- Conforter la centralité en favorisant la diversité urbaine et la mixité sociale
- Préserver la zone de transition entre l'A64 et le centre ancien
- Valoriser les qualités urbaines du centre ancien
- Développer et densifier l'urbanisation en valorisant le maillage urbain en place
- Anticiper l'organisation de nouveaux quartiers d'habitat
- Gargaillous : densifier le hameau
- Douat : permettre l'évolution des constructions existantes
- Autoriser un développement très limité du secteur de Paillac
- Organiser le développement de la zone d'activités de Magarran
- Permettre le développement et la diversification des activités agricoles et de la ferme pédagogique de Paillac
- Autoriser l'extension de s'activités sans lien avec l'agriculture
- Autoriser les nouvelles exploitations agricoles et permettre l'aménagement, l'extension et les annexes des autres constructions
- Valoriser les entrées de ville
- Requalifier les abords de la RD49 à hauteur de "Carrière"
- Stopper l'étiement de l'urbanisation le long des voies
- Développer le réseau de liaisons douces, par exemple entre le village et Paillac

3 - Préserver les qualités du cadre de vie

Enjeux

Valoriser l'identité du territoire : les paysages, le patrimoine naturel et bâti,...

Préserver les conditions d'un développement durable

➔ *Valoriser les paysages et les espaces naturels de qualité*

- Conforter la qualité urbaine des noyaux d'habitat ancien
- Protéger les éléments remarquables du paysage, tant naturel (plan d'eau de la Barraque, haies, ripisylves, points de vue...) que urbains et architecturaux (site du château, bâti de caractère, petit patrimoine,...)
- Valoriser la présence de l'eau dans l'espace urbain : ruisseaux, canaux, fossés
- Promouvoir l'aménagement du plan d'eau de la Barraque pour la promenade et les loisirs
- Valoriser le réseau de chemins
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur les paysages

➔ *Favoriser un développement durable du territoire*

- Limiter les effets du développement sur l'environnement
 - Réduire l'impact sur le changement climatique et la qualité de l'air
 - Préserver les ressources : eau, sous-sols
 - Limiter les effets liés à l'imperméabilisation des sols par la promotion de techniques de gestion alternative des eaux pluviales
 - Favoriser le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif
 - Favoriser le recours aux énergies renouvelables / Réduire le risque de dépendance aux énergies fossiles
 - Favoriser le recours à une démarche architecturale et urbaine qualitative et le recours aux écomatériaux
 - ...

- Préserver et conforter les milieux naturels
 - Protéger les espaces naturels : boisements (le cas échéant bois, bosquets et leurs abords, alignements, arbres isolés...), plan d'eau,....
 - Préserver, si possible développer, le linéaire de haies (des haies peuvent donc être arrachées si elles sont remplacées à minima à l'équivalent, c'est-à-dire en quantité, et à terme, en qualité).
 - Assurer le maintien et la protection des continuités écologiques (trames verte et bleues) notamment ceux qui participent à la structuration de l'espace urbain et ceux qui sont identifiés comme étant « sous pression » (corridors bleus). Dans ce cas, les dispositions du PLU ne devront pas porter atteinte à leur bon fonctionnement écologique et n'aggraveront pas la pression anthropique subie.
 - Les zones à enjeux pour la faune des milieux ouverts et semi-ouverts et les zones potentiellement humides identifiées par l'étude de la fédération départementale des chasseurs de la Haute-Garonne.

- Prendre en compte les risques et les nuisances
 - Préserver les périmètres de protection du puits de Cap blanc et du canal de Tuchan.
 - Intégrer les contraintes liées aux mouvements de terrain
 - Limiter l'exposition des populations aux nuisances et aux risques : A64, voies ferrées, exploitations agricoles, activités,...

Préserver les qualités du cadre de vie

