

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune d'AUREVILLE

REVISION
SIMPLIFIEE n°2

2

PADD



Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL

Mise en révision simplifiée le : 27/08/2012
Approuvé le

Mairie d'Aureville

Le village

31320 AUREVILLE

SOMMAIRE

I -	PREAMBULE.....	2
II -	LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D	3
II.1.	LES ENJEUX	3
II.2.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	4
II.2.1.	Promouvoir un développement urbain maîtrisé.....	4
II.2.2.	Créer une nouvelle centralité sur le village	5
II.2.3.	Favoriser l'installation d'activités artisanales	6
II.2.4.	Protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie	6

I - PREAMBULE

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et il exprime le projet communal sur lequel la commune souhaite s'engager pour les années à venir. Clef de voûte du PLU, il fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal, et permet de guider le processus d'élaboration du PLU dans son intégralité.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, d'équité et d'équilibre spatial, conformément aux articles L 110, L 121-1, et L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il répond ainsi à **3 principes fondamentaux**, que sont :

- L'équilibre entre d'une part, le renouvellement urbain, le développement durable urbain et rural (satisfaire les besoins des générations actuelles sans compromettre ceux des générations futures) et d'autre part, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages.
- La diversité et la mixité sociale dans l'habitat.
- L'économie (utilisation économe de l'espace et gestion économe des réseaux et des services), la maîtrise des besoins, la préservation de l'environnement, des sites et des paysages, la réduction des nuisances, la sauvegarde du patrimoine bâti, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances.

Ces principes se déclinent de la façon suivante :

- Rechercher les zones à urbaniser en périphérie des parties agglomérées existantes (épaissir plutôt qu'étirer), en adaptant leurs capacités à la pression foncière, en phasant leur réalisation, en analysant leurs incidences en terme d'équipements et de services publics (économie d'échelle des réseaux) et en fixant leurs limites, notamment par rapport au paysage.
- Contenir l'urbanisation linéaire le long des voies fréquentées dans un souci de sécurité routière (cause nationale) et de bonne gestion des réseaux et des services (une urbanisation dispersée entraîne un coût public supérieur).
- Préserver les zones agricoles et permettre leur développement (gérer la cohabitation agriculture et habitat)
- Protéger les paysages et les zones naturelles et forestières.

II - LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D

II.1. Les enjeux

La commune d'Aureville souhaite conforter sa situation, son ambiance et sa fonction de village rural proche de ces habitants afin de préserver la cohésion sociale existante qui a su se maintenir parallèlement au développement qu'a connu la commune durant ces dernières années.

Dans un souci de maîtrise et de cohérence urbaine, l'objectif communal est donc de poursuivre son développement démographique en permettant l'accueil de nouvelles populations tout en favorisant l'installation d'activités à vocation artisanale et ce, en entretenant et améliorant l'offre de proximité à destination des habitants.

Ces axes prioritaires de développement trouveront cependant leurs sources dans une nécessaire protection du cadre paysager (qu'il soit urbain, agricole, fluvial ou naturel), base essentielle du maintien du cadre de vie des habitants, de la préservation de la biodiversité et de l'image extérieure et intérieure de la commune.

Pour cela la commune devra mener un certain nombre d'actions dans les domaines suivants :

- développement démographique et urbain ;
- aménagement de l'espace ;
- paysage et qualité urbaine ;
- équipements et infrastructures.

II.2. Les orientations d'aménagement

II.2.1. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

La commune qui compte 676 habitants (selon les données du recensement de 2003) souhaite conserver sa population et même accueillir de nouveaux habitants tout en répondant à la demande actuelle en matière de logements et ainsi s'inscrire dans les objectifs fixés par la communauté d'agglomération du Sicoval à laquelle elle adhère.

L'objectif de la commune est double :

- à la fois accueillir une population permanente de ménages résidents, pour atteindre les 1400 à 1500 habitants à l'échéance 2030.
- et mettre en place une logique de mixité sociale, afin d'engager une diversification de sa population.

Pour assurer le développement souhaité, de nouvelles zones devront être urbanisées. La localisation de ces zones d'urbanisation en devenir est déterminante pour assurer l'équilibre et la dynamique de la commune.

Il est ainsi proposé de :

- Donner au noyau originel une forme urbaine cohérente et homogène, de le densifier et de l'étoffer sur ses périphéries directes, afin d'affirmer son assise territoriale sur la commune et de rentabiliser l'espace disponible à proximité des principaux équipements et services.

Ces actions seront menées dans une logique de mixité sociale et de mixité des fonctions, avec une diversification des typologies de logements. Les propositions envisagées sont les suivantes et répondent largement aux objectifs fixés par le P.L.H. approuvé en décembre 2003 par la communauté d'agglomération du Sicoval :

- 15% de logements locatifs sociaux,
- 25% de logements locatifs privés,
- 60% de logements pour l'accession à la propriété.

Ces volontés se traduiront par :

- **une urbanisation et une organisation de l'aménagement des parcelles disponibles dans le tissu urbain ancien du village centre** en veillant à l'intégration paysagère et urbaine de ces nouveaux quartiers, et à leurs conditions de desserte.
- **Un réinvestissement du bâti ancien vacant** pour favoriser sa remise sur le marché, en particulier pour la création de logements locatifs.

- une organisation et un renforcement de polarités d'habitats complémentaires dans la proche périphérie du village d'Aureville ainsi que sur les hameaux de « Sabatery » et « Les Dames », pour proposer une offre foncière en relais de celle du village et ainsi palier à d'éventuelles carences foncières.

Ce développement urbain devra être bien géré pour :

- Ramasser le village centre sur lui-même tout en veillant au contrôle de ses limites. Nous préconisons à cet effet, de venir caler le développement urbain sur la trame paysagère (boisements ou haies) que l'on exploitera pour traiter les franges de la zone urbaine.
- Veiller aux conditions d'accès et de desserte de ces quartiers en devenant en prévoyant une organisation spatiale en relation avec le village dont ils seront la continuité.
- Ne pas chercher à raccrocher les poches d'urbanisation qui se sont développées en marge du village, qui mitent le territoire communal et nécessitent des extensions démesurées de réseaux, mais au contraire de les contenir.
- Que l'extension des hameaux de Sabatery et des Dames s'appuient sur les équipements existants pour en limiter leurs extensions et les ramasser sur eux-même.

- un remplissage des « dents creuses » présent sur les hameaux de « Nadalle », de « La Favasse », de « Poumarol », de « Les Carreaux »,....., sans permettre une extension de l'urbanisation.

II.2.2. CREER UNE NOUVELLE CENTRALITE SUR LE VILLAGE

La commune souhaite améliorer son offre en équipements publics et anticiper sur les besoins à venir. Ainsi, elle envisage :

- De favoriser l'installation de petits commerces de proximité,
- L'aménagement d'une salle polyvalente et d'une maison des associations dans le hangar existant situé sous le château après sa réhabilitation.
- Le déplacement des ateliers municipaux et la reconversion du bâtiment ainsi libéré en logements locatifs,
- L'aménagement d'une halle ouverte pour accueillir des festivités,
- L'installation d'un hangar métallique (ancienne gare) pour accueillir l'association « Pastel » et notamment un hall d'exposition relatif aux anciens métiers,
- L'aménagement d'un cheminement piétonnier accompagné d'un parcours de santé pour assurer la liaison entre les différents quartiers du village centre.

II.2.3. FAVORISER L'INSTALLATION D'ACTIVITES ARTISANALES

La commune ne souhaite pas créer une zone artisanale, mais elle souhaite permettre l'installation de petits artisans et surtout préserver ceux qui sont installés aujourd'hui sur la commune, en leur offrant la possibilité de s'agrandir. Le secteur de Sabatery pourra accueillir cette vocation, cependant l'activité économique autorisée devra être compatible avec le caractère résidentiel dominant du secteur afin de préserver le cadre de vie cher à ses habitants.

II.2.4. PROTEGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

Aureville doit rester une commune agréable à vivre et attractive. La préservation des paysages permet d'assurer cette fonction. Il s'agit donc de :

- **Assurer l'unité agricole** en préservant des zones agricoles homogènes, non polluées par des coupures intempestives provoquées par le mitage de l'urbanisation et les infrastructures. Le voisinage des exploitations agricoles existantes sera ainsi préservé de toute nouvelle urbanisation, afin de perpétuer l'activité existante et d'exploiter la taille importante des parcelles propice pour l'exploitation extensive des terres.
- **Protéger les boisements**, qui constituent des animations sur les coteaux et la plaine et dont l'existence permet d'intégrer en douceur l'urbanisation dans cet environnement de nature.

Nota : pour intégrer les nouveaux quartiers et éviter qu'ils apparaissent comme des éléments étrangers dans le paysage d'Aureville, il est préconisé d'atténuer les contrastes entre les zones bâties et la campagne et de rééquilibrer les masses bâties, en venant appuyer ces dernières contre les boisements ou haies bocagères existants, qui ainsi assurent une fonction d'écran et de transition entre les espaces.

- Mettre en place une politique de **préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager** de la commune. A cette fin, il est ainsi envisagé :
 - D'édicter des prescriptions architecturales pour toutes rénovations et constructions neuves, afin de préserver le caractère et l'authenticité de la commune et du « Pays » (volumes, matériaux, couleurs...) qui aujourd'hui, ont tendance à se perdre.
 - De protéger les arbres isolés et les haies d'intérêt.
 - De poursuivre la réhabilitation des chemins ruraux existants pour découvrir la commune.

-
- **Protéger les habitants des risques éventuels d'inondations**, occasionnés par les débordements du Cossignol, en éloignant l'urbanisation des zones soumises à des risques.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable : Les grandes orientations d'aménagement



LEGENDE

Préserver la qualité du cadre de vie en promouvant un développement urbain maîtrisé

- Donner au noyau villageois une forme urbaine cohérente et homogène, en le densifiant et engager la commune dans une logique de mixité sociale
- Créer de nouveaux quartiers dans la continuité de l'urbanisation existante tout en contrôlant les limites. Exploiter la trame paysagère (les structures bocagères et les boisements) pour assurer la transition entre les zones bâties et les zones naturelles et agricoles
- Réserves foncières à long terme
- Contenir les poches d'urbanisation qui se sont développées en marge du village et lutter contre le mitage

Créer une nouvelle centralité sur le village

- Favoriser l'installation de petits commerces de proximité et d'artisanat de service
- Aménager une salle polyvalente et une maison des associations
- Déplacer les ateliers municipaux et aménager des logements locatifs dans le bâtiments communal ainsi libéré
- Aménager une halle pour accueillir des festivités
- Aménager des cheminements piétonniers accompagnés d'un parcours de santé;

Favoriser l'installation d'activités artisanales

- Espaces réservés pour l'installation d'artisans à condition que leur activité soit compatible avec la vocation dominante résidentielle du secteur.

Protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie

- Assurer l'unité agricole
- Protéger les boisements et arbres isolés d'intérêt
- Mettre en place une politique de préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain
- Protéger les habitants des risques éventuels d'inondation en empêchant l'urbanisation sur les secteurs à risques identifiés par l'étude Sogreah et la DIREN