

Département de la Haute-Garonne

Commune de **BERAT**

REVISION DU P LAN L OCAL D'U RBANISME

Arrêté le 29 juin 2012

Enquête publique du 03 12 2012 au 10 01 2013

Approuvé le 15 avril 2013



2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Préambule.....	2
Une démarche de développement durable	2
Les objectifs du PADD	3
Orientations urbaines.....	4
Organiser et hiérarchiser l'urbanisation du village	4
Diversifier l'habitat et favoriser la mixité sociale.....	5
Conforter les équipements en adéquation avec l'accueil de population	5
Protéger et valoriser le patrimoine bâti	5
Améliorer la qualité des déplacements	6
Orientations économiques.....	8
Conforter les activités économiques sur la commune	8
Conforter le pôle commercial de proximité.....	9
Maintenir l'activité agricole	9
Orientations environnementales et paysagères	12
Préserver les corridors écologiques et les espaces naturels d'intérêt paysager ...	12
Préserver les espaces de « nature ordinaire »	13
Protéger les paysages.....	13
Valoriser le canal de Saint-Martory	13
Prendre en compte les risques recensés sur la commune	13

PREAMBULE

Une démarche de développement durable

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond aux trois principes énoncés par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 :

- **le principe d'équilibre** : entre d'une part la gestion des territoires urbains, et d'autre part la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages ;
- **le principe de diversité et de mixité** : diversité des fonctions urbaines (satisfaire sans discrimination les besoins en matière d'habitat, d'activités et d'équipements) et mixité sociale de l'habitat (prendre en compte l'évolution des relations entre les secteurs d'emploi, d'habitat et de services, produire des logements sociaux pour diversifier l'offre et faciliter le parcours résidentiel des ménages) ;
- **Le principe d'utilisation économe de l'espace** : maîtrise de l'expansion résidentielle, des besoins en déplacements, respect de l'environnement, prévention des risques, des pollutions et des nuisances.

La loi Urbanisme et Habitat a précisé le contenu du PADD défini dans la loi SRU :

Le PADD a pour fonction de présenter le projet communal dans ses grandes lignes : il définit les objectifs de développement et d'aménagement de la commune pour les dix années à venir.

Les objectifs du PADD

Les objectifs du PADD traduisent à l'échelle communale les objectifs généraux préconisés par l'Etat : veiller à l'optimisation des réseaux et des services en privilégiant une densification de l'urbanisation, préserver la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines en se protégeant des mécanismes de spécialisation ou d'exclusion.

Le projet communal prévoit en moyenne la réalisation de 25 logements par an, soit environ 500 logements à l'horizon 2030, correspondant à l'accueil de 1100¹ habitants supplémentaires.

Afin d'atteindre cet objectif, le PLU doit présenter un potentiel d'accueil d'environ 660 logements, compte-tenu d'un taux de réalisation prévisible d'environ 75 %.

Localisation des terrains	Superficie urbanisable (ha)	Nombre potentiel de logements	Densité moyenne (logements / ha)
Centre-bourg ancien	≈ 0,7	≈ 10	14
Espaces libres au sein des zones agglomérées	≈ 24	≈ 300	12,5
Secteurs à urbaniser dans la continuité des zones agglomérées	≈ 20	≈ 310	15
Hameaux	≈ 5	≈ 45	9
Total	≈ 50	≈ 665	13,3

¹ En considérant 2,2 personnes par ménage (référence SCoT Sud Toulousain).

Article L.123-1-3 du code de l'urbanisme :

Le PADD 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 PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

ORIENTATIONS URBAINES

Sous l'influence de l'agglomération toulousaine, l'attractivité du territoire bératais s'est particulièrement accrue au cours des dernières années. Entre 1999 et 2007, 300 nouveaux logements ont été réalisés, et la commune a accueilli plus de 950 habitants. Face à une pression foncière croissante, la commune veut préserver des conditions d'accueil adaptées à la demande locale et plus respectueuses de l'environnement. Les enjeux sont multiples : conforter la centralité et l'animation du village, limiter l'étalement des quartiers résidentiels, organiser un accueil de population compatible avec l'offre de services et d'équipements, préserver la mixité sociale, sécuriser les déplacements.

Organiser et hiérarchiser l'urbanisation du village

- ▶ Conforter l'urbanisation du centre du village :
 - Réaffirmer la centralité et le caractère urbain du centre-bourg ;
 - Valoriser l'entrée de ville depuis la RD 28 ;
 - Favoriser le développement des secteurs de Clavet et Picohort.
- ▶ Privilégier la construction sur les espaces laissés libres au sein de l'agglomération villageoise.
- ▶ Favoriser la densification au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation.
- ▶ Stopper le mitage du territoire en permettant seulement un développement mesuré sur trois hameaux : Les Crocs, Les Vignes et La Grangette.

- ▶ Favoriser la mixité des fonctions urbaines² au sein des zones urbanisées.
- ▶ Assurer des liaisons entre les quartiers en développant notamment le piétonnier et les pistes cyclables.

Diversifier l'habitat et favoriser la mixité sociale

- ▶ Prendre en compte les objectifs de mixité sociale fixés par le SCoT et le PLH.
- ▶ Diversifier le parc de logements : proposer des logements de type collectif et de type individuel ainsi que l'accès à la location ou la propriété.

Conforter les équipements en adéquation avec l'accueil de population

- ▶ Conforter le pôle d'équipements sportifs et scolaires sur le secteur de Clavet.
- ▶ Généraliser le réseau d'assainissement collectif dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Protéger et valoriser le patrimoine bâti

- ▶ Promouvoir les opérations visant à améliorer la qualité de l'habitat ancien : réhabilitation, rénovation, requalification des espaces publics... grâce notamment à la mise en place d'OPAH.

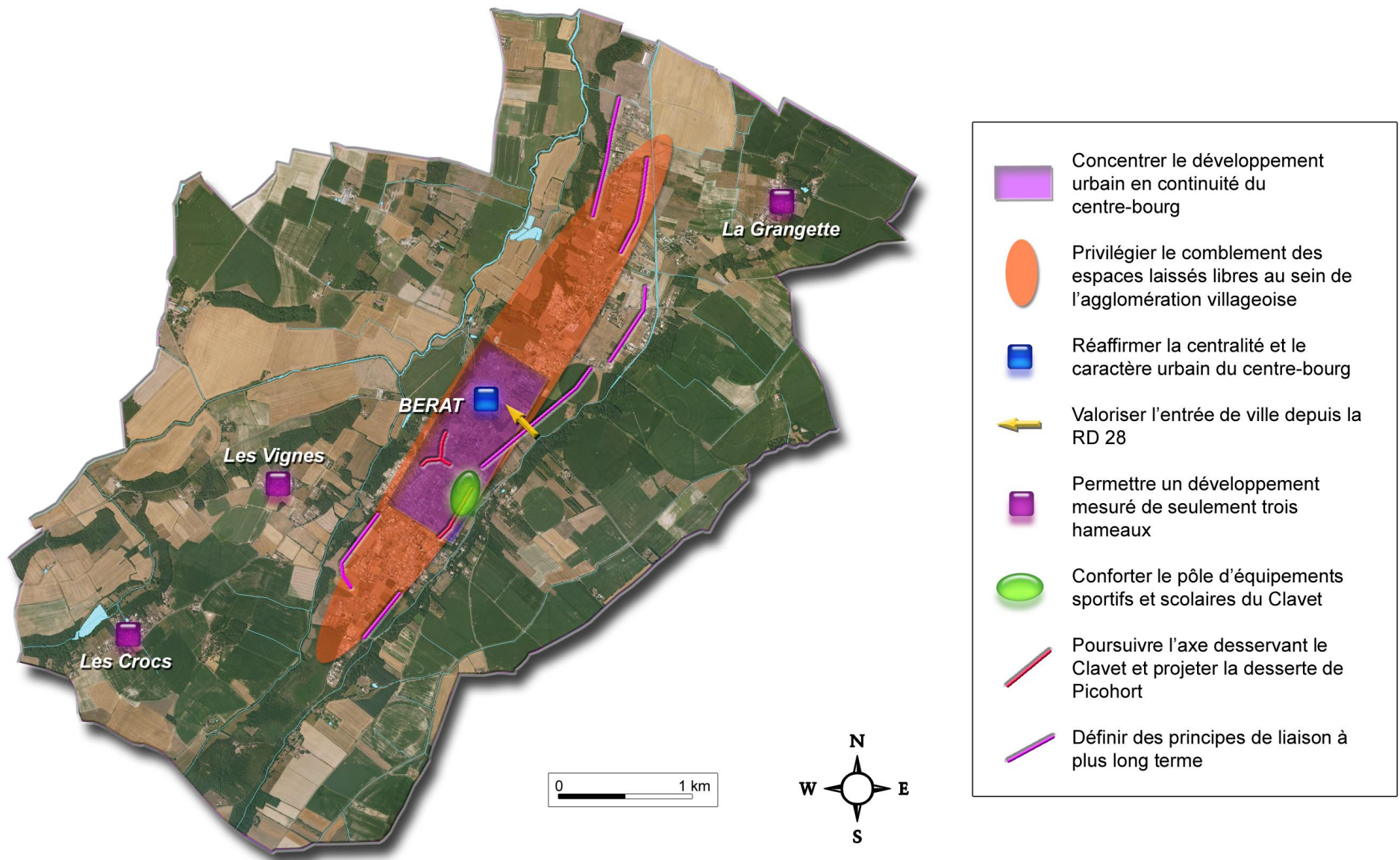
² Présence d'habitat, de commerces, d'équipements publics... au sein d'un même secteur.

- ▶ Identifier les bâtiments de caractère et autoriser le changement de destination du bâti qui n'est plus lié à l'activité agricole.

Améliorer la qualité des déplacements

- ▶ Inciter à limiter l'usage de l'automobile.
- ▶ Compléter et diversifier le maillage du réseau de voiries :
 - Poursuivre l'axe desservant le quartier du *Clavet* et projeter la desserte de *Picohort* depuis le giratoire sur la RD 15 ;
 - Définir des principes de liaison à plus long terme, parallèlement au réseau actuel.
- ▶ Poursuivre la réalisation de chemins piétonniers et cyclistes, principalement sur les axes menant au centre-bourg.
- ▶ Sécuriser les déplacements le long des axes principaux.

Orientations urbaines – carte de synthèse



ORIENTATIONS ECONOMIQUES

Bérat est reconnue au sein du SCOT comme un pôle commercial de proximité : la commune dispose d'une gamme de commerces et de services permettant de répondre aux besoins quotidiens de la population. Le maintien de ces activités en adéquation avec le développement démographique, est un enjeu de premier plan pour l'équilibre social et la qualité du cadre de vie. Le projet communal doit à la fois conforter la diversité des activités économiques, la mixité des différentes fonctions au sein du village et préserver son identité rurale en maintenant les conditions de développement des exploitations agricoles.

Conforter les activités économiques sur la commune

- ▶ Maintenir et développer l'activité artisanale, les commerces et les services.
- ▶ Permettre l'installation de nouvelles activités et développer une mixité fonctionnelle, notamment sur le secteur de la Cave.
- ▶ Poursuivre l'aménagement de la zone d'activité du Bourgail en entrée nord de commune, le long de la RD 23.

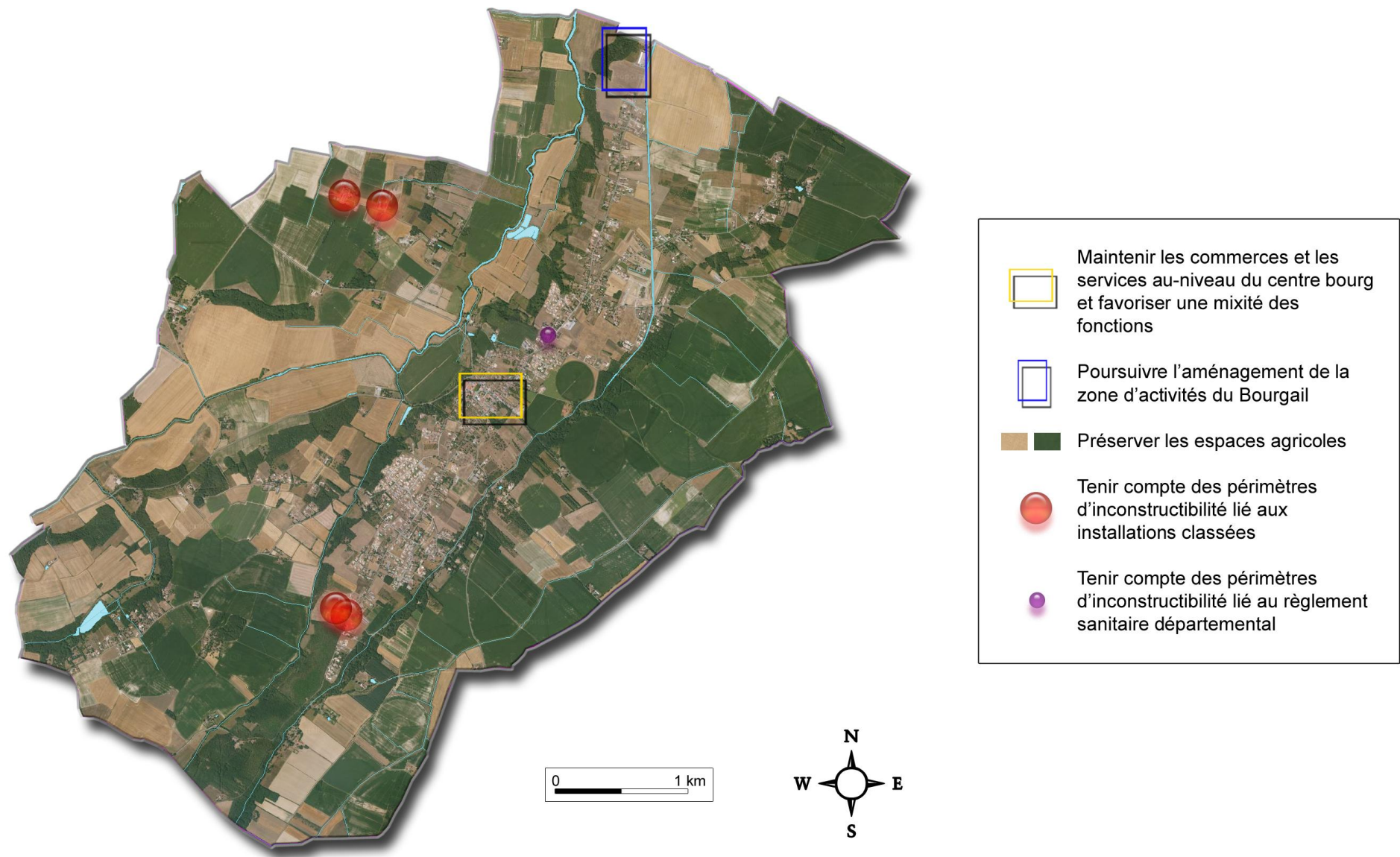
Conforter le pôle commercial de proximité

- ▶ Maintenir les commerces et les services présents au niveau du centre-bourg.
- ▶ Favoriser une mixité fonctionnelle au sein des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

Maintenir l'activité agricole

- ▶ Préserver les espaces agricoles, en particulier les terres des vallées de la Louge, du Touch et des Feuillants.
- ▶ Assurer la pérennité des activités agricoles en limitant les possibilités d'urbanisation en dehors des espaces agglomérés.
- ▶ Tenir compte des périmètres d'inconstructibilité liés aux installations classées et au règlement sanitaire départemental.

Orientations économiques – carte de synthèse



ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Bien que 70 % du territoire soit occupé par des terres agricoles destinées à des cultures de type intensif, de nombreux milieux naturels persistent sur la commune. Qu'ils présentent un intérêt écologique essentiel (cours d'eau, ripisylves, continuités boisées...) ou qu'il s'agisse de milieux plus ordinaires (bosquets, arbres isolés...), ils participent à l'identité paysagère de Bérat et au maintien de la biodiversité. A ce titre, il convient de mettre en place des mesures visant à assurer la préservation et la mise en valeur de ces sites. Le projet communal intègre également la prise en compte des risques naturels dans la définition des secteurs voués à l'urbanisation.

Préserver les corridors écologiques et les espaces naturels d'intérêt paysager

- ▶ Préserver les cours d'eau et leur ripisylve associée, en particulier le Touch, véritable corridor « bleu » au pied du coteau.
- ▶ Assurer une continuité d'espaces naturels boisés entre le plateau urbanisé et les vallées agricoles du Touch, de la Louge et des Feuillants.
- ▶ Préserver les coteaux boisés de la rive droite du canal de Saint-Martory.

Préserver les espaces de « nature ordinaire »

- ▶ Conserver les formations végétales au sein des vastes espaces agricoles qui constituent des lieux de refuge pour la faune (masses boisées, haies, arbres isolés...).
- ▶ Identifier des éléments de paysage à protéger.

Protéger les paysages

- ▶ Stopper l'urbanisation en linéaire des axes de communication.
- ▶ Eviter le mitage du territoire communal en réaffirmant une centralité autour de l'agglomération villageoise.

Valoriser le canal de Saint-Martory

- ▶ Développer un axe paysager entre le canal et l'espace urbanisé au niveau du secteur de Clavet.
- ▶ S'appuyer sur les espaces naturels environnants, principalement l'espace boisé, pour créer un lieu invitant à la promenade le long du canal.

Prendre en compte les risques recensés sur la commune

- ▶ Tenir compte du risque d'inondation lié au Touch et du Plan de Prévention des Risques naturels « Inondation » en cours d'élaboration.
- ▶ Prendre en compte les aléas liés au retrait et gonflement des argiles et se référer au Plan de Prévention des Risques naturels « Mouvement de terrain – Tassements différentiels » une fois approuvé.

Orientations environnementales et paysagères – carte de synthèse

