

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2 : Projet d'aménagement  
et de Développement Durables



Le Cabanial





# SOMMAIRE

<b>AVANT-PROPOS</b> .....	<b>5</b>
Préambule .....	6
<b>AXE 1 / PRÉSERVER ET CONFORTER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES</b> .....	<b>7</b>
PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE LIÉE .....	8
Maintenir l'agriculture sur le territoire .....	8
Encourager la diversification des exploitations agricoles .....	8
PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS .....	8
Sauvegarder les espaces naturels et forestiers .....	8
Préserver les haies structurantes et les cours d'eau .....	8
MAINTENIR LA QUALITÉ DES PAYSAGES.....	8
Préserver les points de vue .....	8
Adapter les projets d'aménagement au paysage .....	8
<b>AXE 2 / ADAPTER L'URBANISATION AU CONTEXTE RURAL DU TERRITOIRE</b> .....	<b>10</b>
ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENT AU TERRITOIRE.....	11
Diversifier l'offre de logements.....	11
Assurer un développement modéré en matière de constructions de logements.....	11
limiter l'urbanisation à certains secteurs .....	11
ADAPTER LES RÈGLES D'URBANISME.....	11
Adapter les règles de constructibilité au territoire .....	11
Permettre le changement de destination .....	11
Restructurer les espaces publics .....	12
Repenser les entrées de villes et les lisières urbaines .....	12

ENCOURAGER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS À LA VOITURE DANS UN CONTEXTE RURAL .....	12
Inciter à la pratique des mobilités douces.....	12
Favoriser le covoiturage sur la commune.....	12

## **AXE 3 / RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ET PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DU CABANIAL.... 13**

RENFORCER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE .....	14
Favoriser et simplifier l'installation d'entreprises.....	14
Permettre l'installation de commerces et d'artisans .....	14
PRÉSERVER LE PATRIMOINE LOCAL.....	14
Préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire .....	14
Prendre en compte le patrimoine lié à l'eau .....	14
PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE .....	14
Préserver le cadre de vie rural sur la commune.....	14
Favoriser la création de lieux de rencontre et des connexions entre ces espaces .....	15
ANTICIPER L'ARRIVÉE DU RÉSEAU NUMÉRIQUE .....	15
Encourager le développement de la fibre optique .....	15
FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES.....	15
Permettre la production d'énergies renouvelables dans un contexte de changement climatique.....	15



# AVANT-PROPOS

# Préambule

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** a vocation à définir les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement pour la collectivité, il se veut pour cela pragmatique. **Le PADD** est basé sur le diagnostic ainsi que sur l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) réalisé sur le territoire et de la volonté des élus du Cabanial.

## Article L 151-5 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 PADD** conserve les principes fondamentaux introduits par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et conformément à **l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme**, il précise les objectifs de développement durable à retrouver à travers l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme :

**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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
- 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 renouvelables.

**Le PADD doit faire l'objet d'un débat par le Conseil Municipal du Cabanial.**

# AXE 1 / PRÉSERVER ET CONFORTER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

## PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE LIÉE

### Maintenir l'agriculture sur le territoire

La commune souhaite préserver les espaces agricoles et limiter le mitage de ces espaces. L'urbanisation trop consommatrice de terres agricoles et qui pourrait à terme altérer l'activité agricole, sera proscrite. L'activité agricole des exploitations communales sera encouragée. Pour cela, plusieurs éléments seront pris en compte et notamment :

- > Le maintien des exploitations agricoles,
- > La prise en compte des projets des agriculteurs, précisés notamment dans l'EIE,
- > L'installation de nouveaux agriculteurs sur le territoire.

Afin de répondre au mieux à ces éléments et de pérenniser ces exploitations, des dispositions réglementaires particulières seront mises en œuvre dans le cadre du PLU.

### Encourager la diversification des exploitations agricoles

La commune souhaite laisser la possibilité aux agriculteurs de la commune de diversifier leurs exploitations agricoles afin de pérenniser cette activité économique.

Afin de conforter cette activité économique, importante pour le territoire, certains bâtiments agricoles pourront faire l'objet d'un changement de destination dans le PLU (Cf. Axe 2 : Adapter les règles d'urbanisme, Permettre le changement de destination).

## PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS

### Sauvegarder les espaces naturels et forestiers

Les espaces naturels relevant d'un intérêt écologique particulier (boisements, espaces de ripisylve, haie, etc...) identifiés dans l'EIE seront maintenus et des dispositions réglementaires permettront leur préservation.

Les éléments identifiés dans le SCOT du Lauragais comme « espace de grande qualité » ou « les grands écosystèmes » seront pris en compte dans le projet de PLU communal. Les constructions seront permises dans ces espaces mais feront l'objet de dispositions réglementaires permettant de préserver les espaces naturels.

A l'inverse, dans les « espaces remarquables », identifiés dans le SCOT, l'urbanisation ne sera pas permise. Les ZNIEFF et les inventaires connus sur le territoire seront pris en compte dans le PLU.

### Préserver les haies structurantes et les cours d'eau

Les haies structurantes du territoire communal seront maintenues et préservées. Au besoin, des linéaires de végétal (arbres ou haies) pourront être replantés afin de redessiner une continuité végétale adaptée au territoire et fonctionnelle d'un point de vue écologique. La plantation d'essences locales est privilégiée.

La trame verte et bleue, identifiée par le SCOT du Pays Lauragais et les éléments issus de l'EIE, sera maintenue et préservée. Les ruisseaux traversant le territoire communal identifiés dans l'EIE seront préservés de même que les espaces de ripisylve associés.

## MAINTENIR LA QUALITÉ DES PAYSAGES

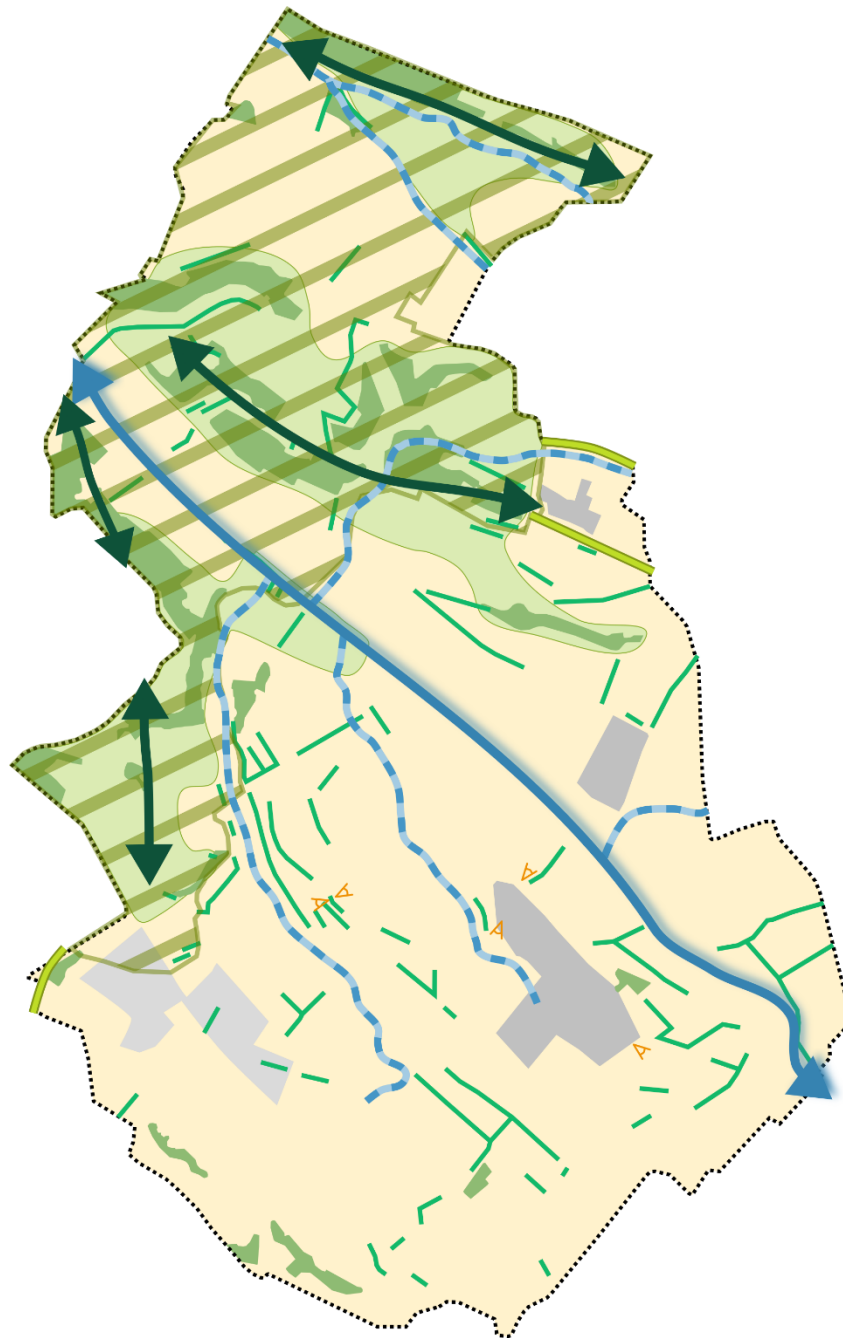
### Préserver les points de vue

Les points de vue présentant un intérêt majeur seront préservés et les impacts visuels seront autant que possible limités dans ces cônes de vue (hauteur des bâtiments adaptée, maintien de percée visuelle majeure...).




Dans le cadre du PLU, certains sites ayant une vue remarquable pourront faire l'objet d'un traitement et d'une valorisation particulière par la mise en place de règles spécifiques.

### Adapter les projets d'aménagement au paysage



Au vu de la position particulière du bourg, sur une crête et surplombant les deux vallées de part et d'autre, le paysage fera l'objet d'une attention particulière dans le projet urbain développé sur le territoire, avec notamment un traitement spécifique des lisières urbaines, où le végétal et notamment les essences locales seront privilégiées.







**Existant**

-  Trame urbaine (centre-bourg, Le Cuing, En Durand)
-  Zone d'activités en cours d'urbanisation
-  Limite communale





**Orientations**

-  Maintenir les espaces agricoles
-  Principaux points de vue à préserver

Préserver les espaces naturels et les grands espaces environnementaux à enjeux de la commune :

-  Espace à fort potentiel d'accueil pour la biodiversité, identifié dans l'EIE
-  Grands écosystèmes de la trame verte, identifiés au SCOT
-  Boisement existant, identifié dans l'EIE
-  Haies, identifiées dans l'EIE, comme corridors de déplacement

Maintenir et préserver les continuités écologiques, et la trame verte et bleue :

-  Trame bleue
-  Cours d'eau intermittent, identifiés au SCOT
-  Principales continuités écologiques identifiées dans l'EIE
-  Corridors verts, identifiés au SCOT



# AXE 2 / ADAPTER L'URBANISATION AU CONTEXTE RURAL DU TERRITOIRE

## ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENT AU TERRITOIRE

### Diversifier l'offre de logements

La commune souhaite répondre au mieux aux besoins des habitants en matière de logements. Les futurs projets d'aménagement offriront donc une diversité en matière d'habitat, notamment dans les typologies proposées. En effet, la quasi-totalité de l'habitat du Cabanial est composée de maisons individuelles. Avec le vieillissement de la population et l'arrivée de jeunes ménages, la création de logements de plus petites tailles sera envisagée afin de répondre aux besoins futurs.

### Assurer un développement modéré en matière de constructions de logements

Afin de répondre aux prescriptions du SCOT, la commune souhaite être en capacité de disposer d'un parc total de 203 logements à l'horizon 2030. Au regard des logements d'ores-et-déjà construits en 2017, ce sont 30 nouveaux logements qui devraient ainsi être construits sur le territoire, répartis entre :

- > Le changement de destinations de certains bâtiments,
- > La construction de nouveaux logements.

Par ailleurs, la commune autorise les logements de fonction dans la zone d'activités de la Bartelle à condition qu'ils soient bien intégrés dans le paysage communal (Cf. page 14) et limités à un logement par activité.

Les ménages de la commune sont composés d'environ 2,7 habitants par logement, donnée exposée dans l'EIE. Avec la création de 30 logements supplémentaires entre 2017 et 2030 et en tenant compte du desserrement des ménages, le Cabanial pourrait accueillir entre 75 et 80 habitants supplémentaires.

Dans le projet du Cabanial, la commune envisage que les parcelles futures soient d'en moyenne 800m<sup>2</sup>, soit une densité d'environ 12 logements/hectare. Les nouveaux logements prévus consommeront approximativement 2 ha en 12 ans ; ce projet permet de modérer la consommation d'espace en sachant que ces dix dernières années 32 constructions ont consommé 2,5 ha. Un scénario au fil de l'eau consommerait 3 ha à l'horizon 2030.

### Limiter l'urbanisation à certains secteurs

Dans le cadre de la révision du PLU, deux secteurs ont été déterminés pour le développement de l'urbanisation et pour répondre aux objectifs de création de logements :

- > Les espaces directement contigus au bourg du village,
- > Le hameau d'En Durand qui sera densifié et conforté sans pour autant que cette urbanisation consomme davantage d'espaces agricoles et naturels aux alentours.

Le développement du hameau d'En Durand permettra, comme le permet le SCOT du Pays Lauragais, une densification en matière de logements.

## ADAPTER LES RÈGLES D'URBANISME

### Adapter les règles de constructibilité au territoire

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune prévoit de fixer des règles adaptées au contexte communal. La réglementation édictée sera réalisée afin de préserver le style architectural typique du Lauragais et plus spécifiquement de la commune. Enfin la réglementation des bâtiments futurs devra, autant que possible, limiter l'impact sur le paysage communal. La réglementation du PLU et celle des lotissements existants seront mises en adéquation.

### Permettre le changement de destination

Certaines constructions, après identification dans le PLU, feront l'objet d'un possible changement de destination. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination seront identifiés en accord avec l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Au Cabanial, l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destinations se fera selon certains critères :

- > Avoir un intérêt architectural et patrimonial,
- > Ne pas altérer l'activité agricole et limite le mitage urbain,
- > Disposer d'une bonne desserte par les réseaux (humides, secs et accès).

### Restructurer les espaces publics

Les projets en cours (requalification de l'entrée nord-ouest du centre-bourg, aménagement d'équipements multisport dans le bourg, réfection des rues dans le cœur du village) seront intégrés dans le PLU. Par ailleurs, si des compléments en matière d'aménagement sont nécessaires, des dispositions réglementaires pourront être envisagées, notamment au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### Repenser les entrées de villes et les lisières urbaines

Lors de nouveaux projets d'aménagement, les entrées de villes et notamment l'arrivée dans le centre-bourg au nord-ouest et au sud-ouest du territoire feront l'objet d'une attention particulière pour ne pas altérer la silhouette du bourg et le grand paysage. Des dispositions réglementaires seront définies pour atteindre cet objectif.



Entrée nord-ouest



Entrée sud-ouest sur le bourg

## ENCOURAGER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS À LA VOITURE DANS UN CONTEXTE RURAL

### Inciter à la pratique des mobilités douces

La commune souhaite autant que possible favoriser la pratique des mobilités douces sur le territoire communal. Ces déplacements permettent de préserver la qualité de l'air et de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Pour ce faire, des chemins pédestres pourront être créés, remis en bon état et entretenus. L'ancien tracé de la voie ferrée pourrait permettre de créer un linéaire pour les déplacements doux en lien avec un fonctionnement communal mais aussi intercommunal. A terme, la promotion de ces espaces pourra être réalisée.

### Favoriser le covoiturage sur la commune

La commune envisage la mise en place d'un espace dédié au covoiturage, à proximité de l'ancienne gare ferroviaire où l'arrêt de bus de "Las Barthes" est d'ores-et-déjà installé. Cet aménagement, le long de la D1, permettrait de limiter l'usage de la voiture particulière. Dans cette zone, les espaces de stationnement pourront être mutualisés.

## **AXE 3 / RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ET PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DU CABANIAL**

## RENFORCER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

### Favoriser et simplifier l'installation d'entreprises

Le PLU doit permettre de faciliter l'installation de nouvelles entreprises, notamment dans la zone d'activités de la Bartelle dont la volonté communale est de maintenir cet espace dans son périmètre actuel. Néanmoins, les entreprises souhaitant s'installer dans cette zone devront autant que possible limiter les impacts sur les espaces environnants et sur les paysages.

La proximité de la D1 est également un élément à prendre en compte dans le choix des entreprises à installer sur la zone (accès à sécuriser), de la même manière que la proximité de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), dans la mesure où cette structure accueille un public vulnérable nécessitant un environnement calme et apaisé, préservé de nuisances et des désagréments que peuvent engendrer certaines entreprises.

Comme précisé en amont, les logements de fonction sont autorisés dans la zone de la Bartelle. Ces logements devront cependant être intégrés dans le bâtiment des activités de manière à conserver le caractère économique de cet espace. Cette zone devra par ailleurs prévoir des dispositions d'intégration paysagère pour s'insérer de manière optimale dans le grand paysage communal et notamment par rapport aux covisibilités depuis la RD1 et le bourg.

### Permettre l'installation de commerces et d'artisans

Le PLU permettra l'installation de commerces, d'artisans, de services et de professions libérales dans la zone d'activités de la Bartelle mais aussi dans les zones habitées du Cabanial. La commune s'assurera néanmoins que les activités implantées dans ces espaces limitent les nuisances sur les espaces agricoles et naturels mais aussi sur les habitants résidant à proximité.

## PRÉSERVER LE PATRIMOINE LOCAL

### Préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire

Le caractère historique et patrimonial de la commune, notamment dans le centre-bourg, devra faire l'objet d'une réglementation particulière. Les aménagements futurs devront limiter leur impact sur les bâtiments à caractère patrimonial, historique et ayant un intérêt architectural particulier.

A terme, ce patrimoine spécifique à la fois pour le territoire intercommunal et pour la commune pourra faire l'objet d'une promotion et d'une valorisation.

Les éléments vernaculaires du patrimoine de la commune présents en dehors du centre-bourg seront également préservés dans le cadre du nouveau PLU.

### Prendre en compte le patrimoine lié à l'eau

Le PLU visera à limiter tout impact sur les nombreux éléments patrimoniaux relatifs à l'eau (lavoirs, puits...) en mettant en place des dispositions réglementaires pour les préserver.

## PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

### Préserver le cadre de vie rural sur la commune

La commune souhaite limiter le mitage des espaces agricoles et des campagnes pour que le caractère rural de son territoire soit préservé.

La végétalisation des espaces publics, des projets d'urbanisation et de la zone d'activités sera encouragée afin de participer à la préservation d'un cadre de vie rural et à la promotion des paysages, très qualitatifs sur la commune. Les essences locales seront privilégiées pour la constitution des haies et de la végétalisation de ces espaces.

### **Favoriser la création de lieux de rencontre et des connexions entre ces espaces**

L'espace de loisirs composé de jeux pour les enfants et de bancs situé au sud du bourg historique est un élément participant à l'attractivité du Cabanial. Par conséquent, cet espace sera préservé et conforté.

La commune souhaite encourager la pratique de mobilités douces sur le territoire et favoriser les interconnexions via ce type de mobilités entre le bourg, les équipements, les lotissements et les habitations à proximité.

## **ANTICIPER L'ARRIVEE DU RÉSEAU NUMÉRIQUE**

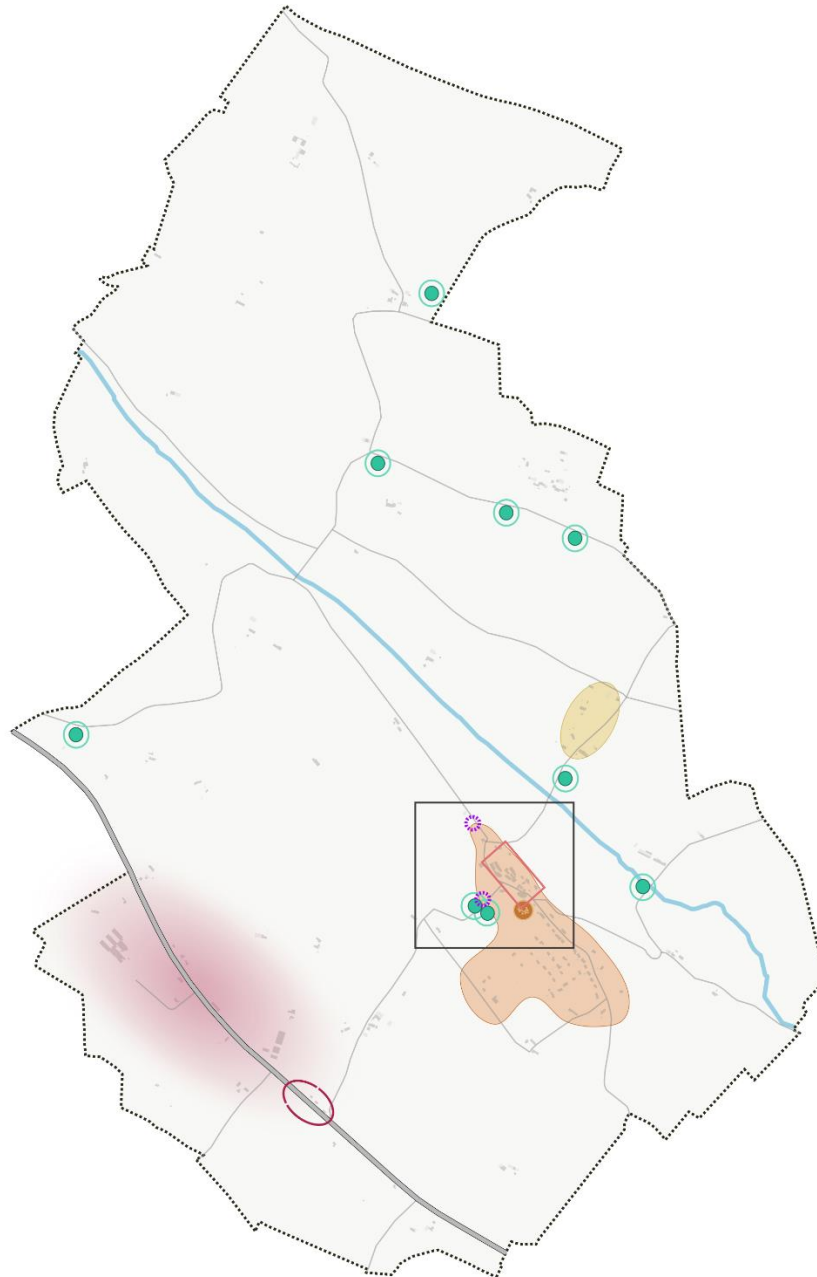
### **Encourager le développement de la fibre optique**

L'absence de débit internet à certains endroits de la commune est un frein à l'arrivée de nouveaux habitants, à l'installation de commerces ou d'entreprises sur le territoire. La commune souhaite encourager le déploiement de la fibre optique sur le territoire communal pour favoriser notamment le travail à domicile des habitants. Cet objectif s'inscrit dans le projet d'intensification du débit internet dans le département de la Haute-Garonne. Les nouveaux projets d'aménagement faciliteront le déploiement futur de la fibre optique avec la mise en place des équipements nécessaires à sa mise en œuvre.

## **FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES**

### **Permettre la production d'énergies renouvelables dans un contexte de changement climatique**

La production d'énergies renouvelables pourra être envisagée sur le territoire communal sans pour autant compromettre l'environnement naturel, l'agriculture et le paysage.



**Existant**

- Desserte locale
- Route départementale structurante
- Le Peyrencou
- ..... Limite communale

**Orientations**

- ⊗ Requalifier les entrées de villes
- Zone d'activités à conforter et faciliter l'installation d'entreprises
- Limiter l'usage de la voiture particulière avec l'installation d'une aire de covoiturage
- ⊗ Espace de loisirs à préserver et à conforter

**Préserver le patrimoine du Cabanial :**

- ⊗ Patrimoine lié à l'eau
- ◇ Centre-bourg historique

**Urbaniser de manière limitée la commune :**

- Renforcement du hameau d'En Durand
- Conforter la trame urbaine

