

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de Haute-Garonne

COMMUNE DE CAIGNAC

PADD

2

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :



SARL UrbaDoc : société au capital de 1000 € immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722
Siège social : 56, Avenue des Minimes - 31200 TOULOUSE - 05.34.42.02.91
urbadoc@free.fr



INTRODUCTION.....	2
RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL.....	3
Une position géographique privilégiée	5
Une croissance démographique cohérente.....	6
Un rythme de construction maîtrisée	7
Une urbanisation en continuité du bourg et des équipements	8
Protéger les unités architecturales.....	9
Prévoir la création des réseaux et préserver l'environnement.....	10
Anticiper la création des équipements publics et développer la mixité sociale	11
Préserver l'espace agricole	12
Préserver les points de vues.....	13
Protéger les éléments caractéristiques du paysage bâti.....	14
Protéger les éléments caractéristiques du paysage naturel	15
SYNTHESE DES ORIENTATIONS.....	16

INTRODUCTION

Suite au débat au sein du Conseil Municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), un projet global a été défini par la commune. Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes de la loi SRU (Article L-121-1 du code de l'urbanisme). Il répond ainsi à trois objectifs fondamentaux que sont :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi/habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement, des sites paysagers naturels ou urbains.

Ce projet répond parallèlement à 5 objectifs du développement durable :

- assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,
- faciliter l'intégration urbaine des populations en créant des espaces publics de qualité,
- valoriser le patrimoine,
- veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en maîtrisant la consommation de l'espace et en protégeant les milieux naturels,
- assurer la santé publique en préservant et valorisant la qualité de l'eau.

Le contenu du PADD a été défini dans l'article L 123-1 et L 123-2 du code de l'urbanisme. Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le PADD n'est pas directement opposable. Il constitue un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD présente le projet communal pour les années à venir, en exprimant les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

Suite au débat au sein du conseil municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, un projet global a été fixé par la commune.

Les objectifs définis par la commune dans le cadre du PADD répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE TOUT EN CONSERVANT LA QUALITE DE VIE, LA QUALITE DES PAYSAGES ET LES TRADITIONS RURALES

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des quatre orientations suivantes :

AXE 1 : RENFORCER ET VALORISER LA CENTRALITE DE CAGNAC



AXE 2 : OUVRIR DE NOUVELLES ZONES A L'URBANISATION ET ETALER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DANS LE TEMPS



AXE 3 : DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN MATIERE DE LOGEMENT



AXE 4 : PRESERVER ET CONFORTER LE POTENTIEL AGRICOLE ET NATUREL DE LA COMMUNE

RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

Constat de localisation :

La commune de Cagnac est située à 42 km au sud de Toulouse. Elle est aujourd'hui très bien reliée via l'autoroute à la métropole régionale, mais reste à l'écart des nuisances urbaines. La situation géographique de la commune est donc favorable par sa combinaison entre facilité d'accès et cadre de vie vallonné et préservé.

Effet à anticiper dans le cadre du PADD :

Face à l'étalement urbain toulousain, le territoire communal est et sera, dans les années à venir, soumis à de fortes pressions foncières. Le PADD se doit donc de contenir cette pression foncière naissante en programmant sa gestion et sa programmation dans le temps et l'espace.

Constat sur l'urbanisation :

L'habitat est concentré sur le bourg, lequel présente une forme urbaine très caractéristique des villages du Lauragais. C'est sur ce secteur assaini de façon collective que se sont déroulés les récentes extensions urbaines, sans reprendre les principes d'urbanisation traditionnels mais sans pour autant privilégier une extension trop consommatrice d'espace.

Effet à anticiper dans le cadre du PADD :

Le PADD se doit de privilégier l'urbanisation en continuité des points existants. L'urbanisation sera définie en continuité du bourg en privilégiant une extension en lien avec les possibilités d'assainissement collectif et une forme urbaine intégrée au bâti existant. Il n'existe pas de hameau sur la commune, le reste du territoire restera donc voué à l'agriculture.

Constat sur les paysages :

Les paysages communaux présentent un intérêt particulier. Avec la localisation géographique de la commune, ils sont un vecteur de l'attraction communale en faveur de jeunes couples en recherche d'accession à la propriété à moindre coût dans des communes aux caractéristiques plus rurales.

Effet à anticiper dans le cadre du PADD :

La commune dispose d'entités paysagères remarquables et de points de vue qui le sont tout autant (du fait de la topographie) à conserver.

Une position géographique privilégiée



Située à **quarante kilomètres de Toulouse**, la métropole régionale, et à proximité des échangeurs autoroutiers de Villefranche de Lauragais et de Nailloux, la commune de Cagnac bénéficie d'une **position géographique privilégiée**.

Présentant une **qualité de vie et un cadre paysager préservé aux portes de Toulouse**, ancré dans un pôle de développement et de croissance porté par la commune de Nailloux et la communauté de communes Coloursud, le territoire communal se présente comme un **territoire attractif pour les jeunes primo-accédants** en quête de foncier moins onéreux.

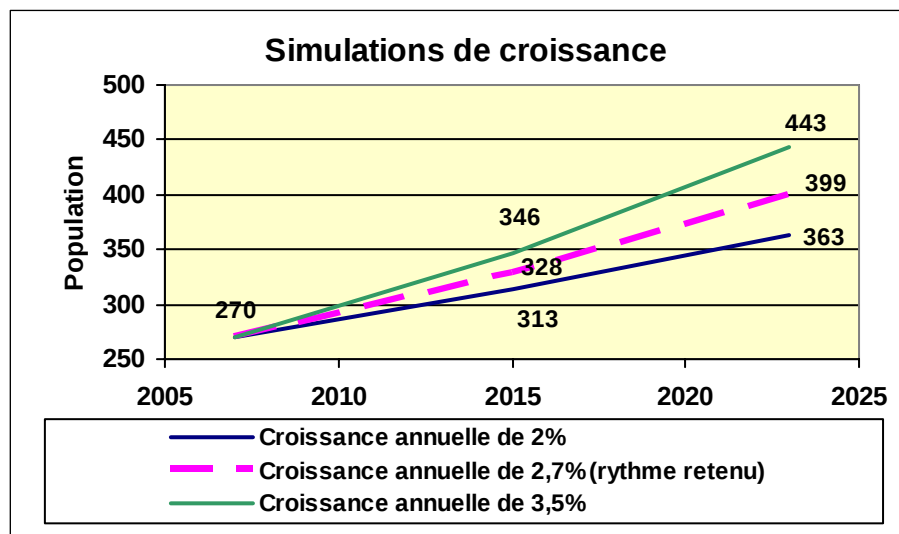
Ainsi la commune s'est inscrite depuis peu dans le **processus de développement et d'étalement urbain de la ville de Toulouse**, ce qui a engendré une croissance urbaine importante.

Dans le même sens, les objectifs du PADD de la commune de Cagnac prennent en compte **les premières orientations du PADD du SCOT Lauragais**, en terme de développement démographique notamment.

Inscrire le territoire communal dans le processus de développement territorial global sans nuire au cadre de vie

Une croissance démographique cohérente

Années	1982	1990	1999	2007	2015	2023
Population	130	161	188	270	330	400
Evolution annuelle moyenne		2,98%	1,86%	5,45%	2,77%	2,65%



De 1982 à 2007, sur une période de 25 ans, la population de Cagnac a **doublé** pour atteindre 270 habitants environ. Ce constat établit un rythme de croissance annuel de 3,43% en moyenne et tient compte du boom démographique de la période 1999/2007.

En établissant un prévisionnel de développement basé sur ce rythme de croissance, la population devrait atteindre un cap de 450 habitants aux alentours de 2020. Pour autant, afin de préserver la qualité du cadre de vie et en tenant compte de la capacité de la station d'épuration, le conseil municipal a décidé de permettre l'accueil d'environ 130 nouveaux habitants, ce qui conduit à une population d'environ **400 habitants aux alentours de 2020**.

Ainsi, le **rythme de croissance devra être contenu** afin d'éviter les pics démographiques provoquant des besoins précipités en équipements et

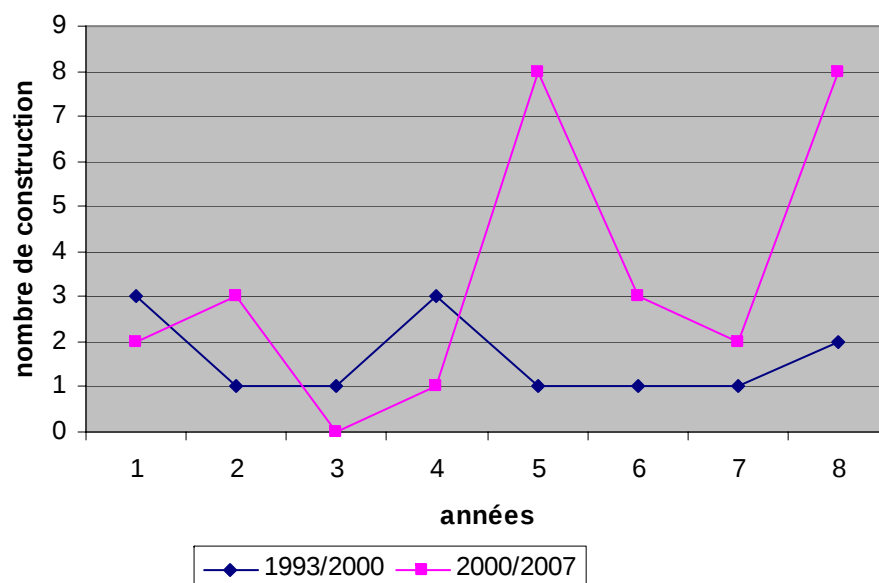
services. Mais **le développement devra se poursuivre** car l'accueil de population extérieure est nécessaire au **renouvellement des générations**.

Le développement urbain devra donc **s'étaler dans le temps** au travers de zones immédiatement constructibles, de zone à urbaniser et de zones à urbaniser dont l'ouverture sera conditionnée à une évolution du PLU.

Assurer le renouvellement de la population sur un rythme de croissance conforme aux possibilités du territoire

Un rythme de construction maîtrisé

Comparatif des constructions de 1992 à 2000 et de 2000 à 2007



De 1992 à 2000, 14 permis de construire ont été distribués pour la construction de maisons individuelles.

De 2000 à 2007, sur un laps de temps comparable, 27 permis de construire ont été distribués pour la construction de maisons individuelles.

La commune a donc connu une **augmentation sensible de ses constructions à partir de 2000**. Le rythme de construction est passé de 1.5 à 3.37 **constructions par an**, sous l'effet de la pression foncière, laquelle a entraînée **la réalisation de lotissements**.

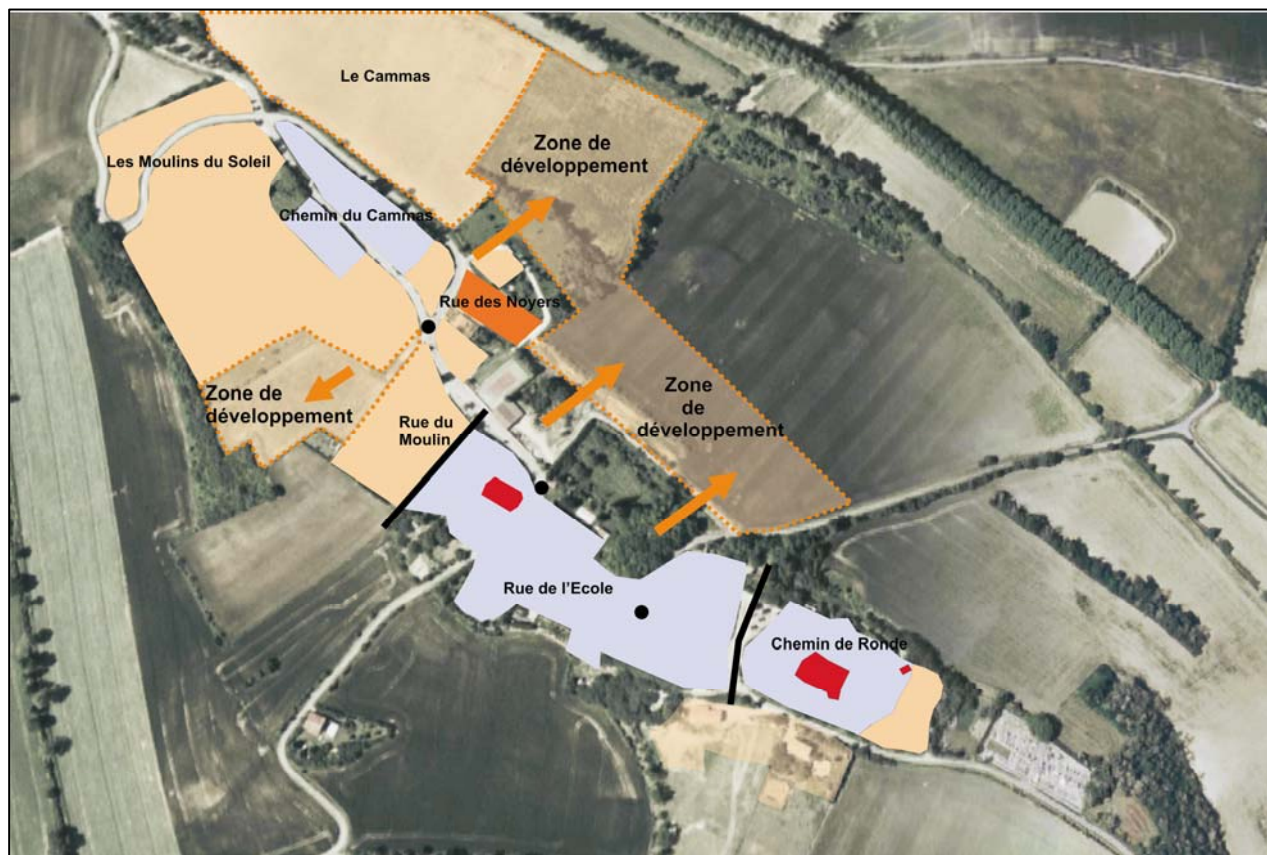
Sur les 15 ans à venir, le conseil municipal souhaite stabiliser ce rythme de constructions pour ne pas nuire au cadre de vie.

Ainsi, le PLU devra avoir une capacité de construction de l'ordre d'une cinquantaine de maisons réparties sur des zones ouvertes à l'urbanisation et des zones réservées pour l'urbanisation future.

Le potentiel foncier urbanisable du PLU devra donc s'établir aux alentours de 6 à 8 hectares.

Une croissance urbaine maîtrisée

Une urbanisation en continuité du bourg et des équipements



Le développement de la commune s'est récemment déroulé **en continuité du bourg** primaire, sur les pentes contiguës à celui-ci.

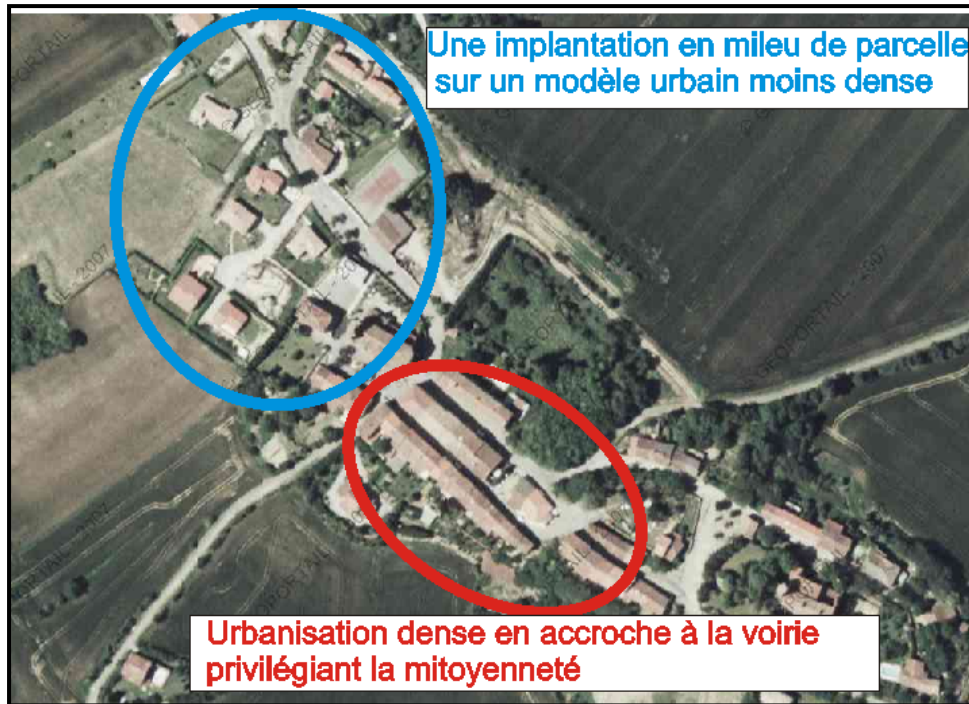
La forme dominante de ce développement est **le lotissement**.

Dans un souci de développement cohérent de l'urbanisation, alliant continuité urbaine, respect de l'environnement et du monde agricole, et **en conformité avec les principes prônés par la loi SRU**, le développement se poursuivra en continuité immédiate du bourg.

Ce développement permettra à la commune de réaliser des économies en terme de réalisation de réseau et de **rapprocher les constructions à venir des équipements existants**.

Une croissance urbaine en continuité du bourg

Protéger les unités architecturales

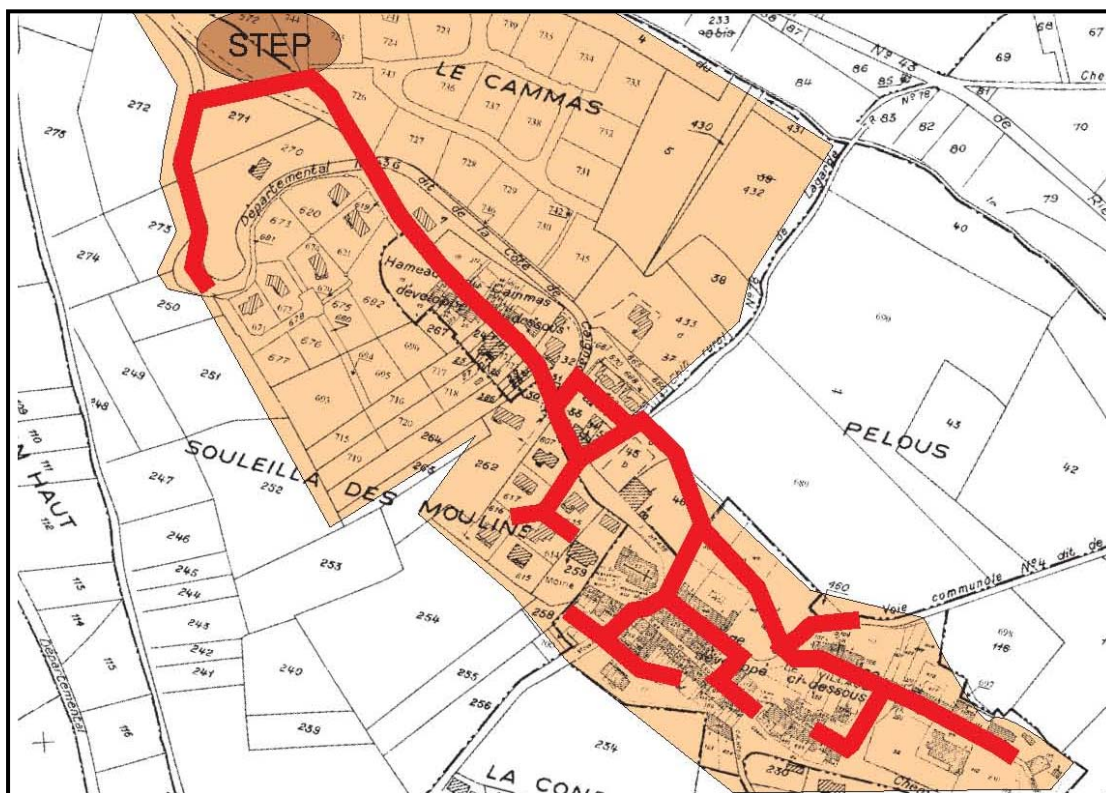


Le bourg de Cagnac s'articule selon une **implantation linéaire privilégiant la succession de formes et de volumes simples**, en accroche à la voirie, et répondant à des critères de constructions très typique de la région lauragaise (coloris, pentes de toit, matériaux de construction, menuiseries...).

A l'inverse, les extensions pavillonnaires récentes s'organise selon un **modèle urbain beaucoup plus contemporain** répondant à des attentes plus personnelles (implantation en milieu de parcelle, toitures terrasses...)

Un maintien des formes urbaines existantes

Prévoir la création des réseaux et préserver l'environnement.



La commune de Cagnac a développé son urbanisation en continuité du bourg, ce qui a permis la réalisation **d'une station d'épuration qui traite la plupart des rejets des constructions existantes du secteur.**

Cependant, les récentes vagues de constructions ont provoquées **une augmentation des effluents à traiter** par la station d'épuration d'une capacité initiale de 200 équivalents/habitants.

Dans le cadre de son extension, **la commune se dotera d'une capacité de traitement supplémentaire** dont les modalités sont définies par le schéma d'assainissement et le zonage d'assainissement.

Une urbanisation en lien avec les possibilités d'assainissement respectueuse des principes du développement durable

Anticiper la création des équipements publics et développer la mixité sociale



Dans le cadre de son développement, la commune **anticipera ses besoins en équipements publics et réservera les terrains nécessaires à son développement.**

Les terrains aux abords du **cimetière** seront réservés pour prévoir son **agrandissement** d'une part et faciliter le **stationnement** aux abords d'autre part.

Dans le même sens, pour satisfaire à son développement, l'ouverture à l'urbanisation de plus de 2 ha – secteur Pelous – permettra de conforter l'offre en matière d'équipements sur le **centre village** avec à terme la création d'une **école** et la possibilité d'implanter une **salle des fêtes**.

Enfin, **des ateliers municipaux et une aire de jeux** devront être créés à proximité du cœur de village dans le but de renforcer son **rôle de pôle**.

Dans le cadre du développement du secteur Pelous, la réalisation de **10 logements sociaux** permettra de tripler pratiquement le parc existant et d'atteindre un seuil de 20 % du parc de logement.

Planifier la réalisation des équipements publics autour du bourg et diversifier l'habitat

Assurer la cohésion sociale sur le territoire communal face au processus de résidentialisation

- d'encourager le développement des activités agricoles dans les zones vouées et réservées à l'agriculture
- d'éviter la proximité directe entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments d'élevage
- de protéger et réhabiliter le patrimoine bâti agricole et de permettre et conditionner le changement de destination de certains bâtiments agricoles.

Protéger l'activité agricole

Préserver les points de vues



Le territoire est intégralement situé sur les coteaux du sud lauragais. **La topographie est fortement façonnée et découpée** par des cours d'eaux de petite taille qui serpentent régulièrement des coteaux vers le lit du principal ruisseau, le Gardijol.

Les contraintes naturelles ont favorisé **l'installation des bâtiments sur les hauteurs ou dans des secteurs préservés** (de l'eau ou du vent). **C'est ainsi vrai du village, situé sur un promontoire** au dessus du Gardijol. **C'est aussi le cas des fermes et bâtiments agricoles.**

De nombreuses lignes de crête se dégagent et méritent donc d'être préservée. Ainsi d'une part **l'urbanisation ne pourra se poursuivre en dehors du village** pour préserver l'atout paysager communal mais d'autre part, **le règlement du PLU devra limiter l'impact paysager des nouvelles constructions qui s'implanteront sur les versants du village.**

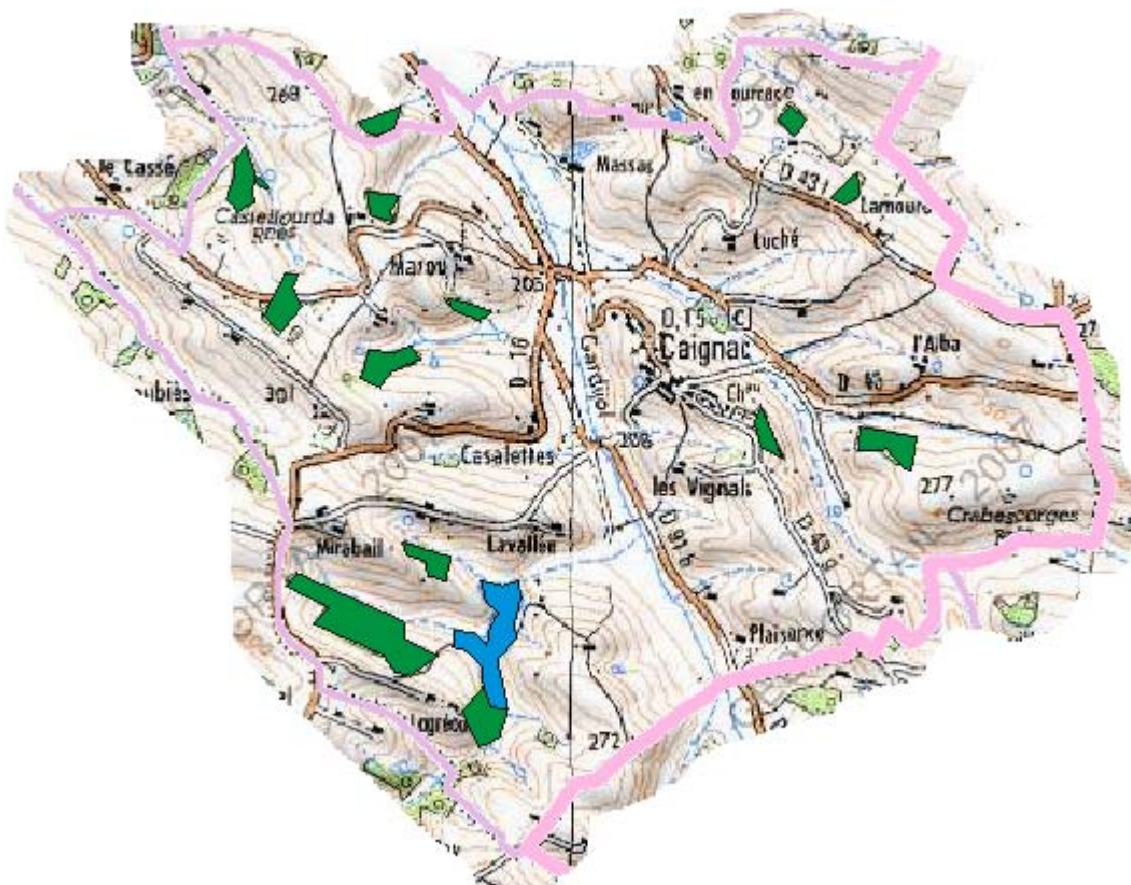
Urbaniser en tenant compte des spécificités topographiques du Lauragais

Protéger les éléments caractéristiques du paysage bâti



Le patrimoine architectural de la Commune se concentre essentiellement dans le village. Celui-ci a pris corps et de l'importance, au début du XII^{ème} siècle, sous l'autorité et la protection de l'Eglise. Témoignage de ce riche passé, le village comporte des **éléments architecturaux notables** : une **église gothique** du XVI^{ème} siècle, avec un clocher-mur typique des églises lauragaises, le **château** de l'ancienne commanderie, datant également du XVI^{ème} siècle et sensiblement modifié depuis lors. Enfin, le village comporte un **pigeonnier** classé au titre des monuments historiques.

Protéger le patrimoine bâti existant présent sur le bourg



Ainsi l'ensemble des **bois** bénéficiera d'un **classement spécifique** permettant d'assurer sa pérennité.

Protéger la ressource en eau et les espaces boisés

SYNTHESE DES ORIENTATIONS

