

G2C environnement

316 Rue Henry Becquerel
11400 CASTELNAUDARY



Des solutions transparentes

COMMUNE DE CINTEGABELLE

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Arrêté le :	Approuvé le :
7 JUILLET 2010	
G2C Environnement	2.1



SOMMAIRE

AVANT PROPOS.....	3
LES OBJECTIFS DU P.L.U.	4
I . REAFFIRMER CINTEGABELLE COMME POLE COMPLEMENTAIRE DU BASSIN DE VIE D'AUTERIVE DANS LE CADRE DU SCOT SUD TOULOUSAIN.....	5
II. ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'URBANISATION.....	7
III . VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL LOCAL	8
CARTE SYNOPTIQUE	9



AVANT PROPOS

LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce maîtresse du dossier de P.L.U définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Son rôle et son contenu sont principalement définis par les articles L 123-1 et R 123-3 du code de l'urbanisme.

Article L 123-1 (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) :

« Les plans locaux d'urbanisme (...) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ils peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement [...] Ces orientations peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D., prévoir les actions et opérations d'aménagements à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

Article R 123-3 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art.1^{er}) :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1° Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;*
- 2° Les actions et opérations relatives à la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;*
- 3° Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- 4° les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;*
- 5° Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1- 4*
- 6° Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.*



LES OBJECTIFS DU P.L.U.

Le diagnostic a permis de cerner l'ensemble des enjeux concernant le territoire communal. Ont ainsi été mis en évidence :

- d'une part les atouts communaux, qu'il convient de préserver, valoriser, renforcer :
 - ✓ les tissus urbains historiques des hameaux et du bourg
 - ✓ une morphologie urbaine en relation étroite avec des sites naturels attractifs
 - ✓ des qualités urbaines originales ; les axes piétonniers en escalier
 - ✓ une bonne accessibilité par la RD 820 et un bon drainage routier sur le territoire
 - ✓ un cadre de vie de qualité, en particulier dans la partie vallonnée
 - ✓ des ruisseaux renforçant la qualité paysagère des sites construits et des vues en général
 - ✓ une attractivité forte liée au niveau d'équipement, en particulier médical et scolaire
 - ✓ une offre commerciale suffisante
 - ✓ l'Ariège, vecteur de développement touristique
 - ✓ un projet fédérateur de renforcement du niveau d'équipement
- d'autre part les contraintes et les dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer et de résorber :
 - ✓ des axes marquants fortement le territoire et engendrant des nuisances fortes en terme de développement
 - ✓ une population âgée et « vieillissante »
 - ✓ des commerces peu valorisés
 - ✓ la circulation automobile difficile dans le bourg
 - ✓ la carence en petits logements et locations
 - ✓ une offre touristique faible
 - ✓ des entrées de ville peu valorisées
 - ✓ une offre de logements à conforter et un nombre de logements vacants important
 - ✓ des contraintes naturelles à prendre en compte, notamment sous la forme du risque inondation

Le projet urbain de la commune résulte de la volonté municipale de s'appuyer sur ses richesses et d'en réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.

Le projet se décompose en 3 thématiques :

1. Réaffirmer Cintegabelle comme pôle complémentaire du bassin de vie d'Auterive dans le cadre du SCOT Sud Toulousain
2. Assurer un développement harmonieux de l'urbanisation
3. Valoriser les zones naturelles locales



I . REAFFIRMER CINTEGABELLE COMME POLE COMPLEMENTAIRE DU BASSIN DE VIE D'AUTERIVE DANS LE CADRE DU SCOT SUD TOULOUSAIN

➤ OFFRIR DES LOGEMENTS ACCESSIBLES A TOUS

- ✓ Maîtriser la croissance démographique à un seuil de 3250 habitants en 2020 afin d'assurer le renouvellement de la population et afin de conforter la vocation de pôle de vie de Cintegabelle
- ✓ Diversifier l'offre en logement pour répondre aux attentes et aux besoins de tous :
 - inciter à la réhabilitation du logement vacant dans le cœur de Cintegabelle et des villages structurants des Baccarets et de Picarrou par le biais de l'OPAH Lèze Ariège,
 - aider à l'installation de jeunes ménages sur le territoire communal par le biais d'une politique communale forte : mise en place du « Pass foncier » dans le futur lotissement communal au nord du bourg de Cintegabelle,
 - favoriser la mixité sociale en maintenant et développant le parc de logements locatifs sociaux :
 - mise en valeur du parc existant de logements locatifs communaux à caractère social : presbytère, ancienne gendarmerie, gare, immeubles ...
 - développement du parc de logements locatifs sociaux sur la commune et les villages par le biais de programmes de logements structurants (projet sur le site de Cap Vert au sud du bourg) et par la mise en place de règles permettant de garantir cette mixité sociale (règle des 20% minimum de Logement Locatif social dans les futures opérations d'ensemble),
 - permettre l'accession à la propriété en ouvrant de nouveaux espaces à l'urbanisation à l'intérieur du bourg de Cintegabelle et des villages.

➤ MAINTENIR ET RENFORCER L'OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS

- ✓ Anticiper le développement de Cintegabelle en créant un véritable pôle d'équipement dans la continuité du bourg :
 - permettre et accompagner l'implantation du futur collège sur Cintegabelle,
 - permettre le renforcement des équipements scolaires (extension des écoles,...) et sportifs (projet de gymnase, ...),
 - promouvoir l'implantation d'une structure pour les personnes âgées (EHPAD, logements seniors, centre Alzheimer),
 - assurer une bonne interconnexion avec le centre bourg et les centres d'intérêts voisins (vallée de l'Ariège, équipements sportifs, ...)
- ✓ Maintenir les équipements existants et permettre leur évolution :
 - équipements liés à la petite enfance (reconversion de l'ancien bâtiment de la Trésorerie en micro-crèche), au périscolaire et au centre de loisirs
 - équipements de loisirs, culturels et culturels : mise en valeur des équipements communaux (salles des fêtes, salles de réunion, salle de spectacle,...), projet de médiathèque, entretien des trois églises (vitraux, nef, orgues historiques), projets d'extension des cimetières à Picarrou et aux Baccarets.



- ✓ Maintenir la vie au niveau des villages structurants de la commune : maintien des écoles élémentaires sur les villages de Picarrou et des Baccarets, projet d'une nouvelle salle communale sur Picarrou et entretien des équipements sportifs (terrains de tennis,...)
- ✓ Répondre aux besoins des populations les plus jeunes en confortant et valorisant les équipements existants (terrains de sport, vestiaires, skate-parc ...) et en prévoyant des nouvelles structures d'accueil adaptées

➤ **RENFORCER LA VIE LOCALE ET L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE**

- ✓ Maintenir le tissu commercial au sein du bourg de Cintegabelle en assurant la mixité des fonctions urbaines : mise en place de règles permettant d'assurer l'évolution des commerces et services présents sur le bourg et l'implantation de nouvelles activités
- ✓ Maintenir le dynamisme communal et son tissu associatif
- ✓ Prévoir l'implantation d'un pôle commercial et économique à l'entrée du bourg de Cintegabelle :
 - Valoriser cette entrée de ville en permettant l'implantation d'une zone d'activités commerciales, d'une superficie de plus de 8 ha, respectueuse de l'environnement naturel et urbain : travail sur l'implantation des bâtiments, l'aspect des constructions, le traitement paysager, l'accessibilité et la desserte interne, l'interconnexion avec le centre bourg
 - Valoriser la Gare par une requalification du bâtiment existant et par un traitement de ses abords (stationnement, traitement paysager, sécurisation des déplacements doux, ...)
- ✓ Répondre aux besoins des artisans locaux en confortant la zone d'activités artisanales de Jambourt le long de la RD 820 et en reclassant une zone de proximité dans le hameau des Baccarets
 - extension mesurée de cette zone dans sa continuité, la surface est estimée à 4 ha.
 - reclassification de la parcelle sur laquelle est implantée la discothèque des Baccarets, la surface est de 7000 m².
- ✓ Prendre en compte les activités liées à l'exploitation des Gravières
- ✓ Assurer la pérennité de l'activité agricole :
 - préserver les espaces agricoles à forte valeur ajoutée : terres irriguées, terres fertiles de la plaine de l'Ariège
 - assurer le maintien et le développement des exploitations agricoles existantes
 - prendre en compte les projets de développement agricole : projets de constructions et d'extensions ...



II. ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'URBANISATION

➤ AMELIORER LA GESTION DES DEPLACEMENTS :

- ✓ S'interroger sur la pertinence de construire un pont qui permettrait de relier la RD 820 au futur pôle d'équipements, en évitant la traversée du bourg.
- ✓ Requalifier et sécuriser l'avenue de la gare : projet de liaisons douces entre la gare et le centre ville, aménagements sécuritaires.
- ✓ Finaliser les aménagements urbains prévus pour le déplacement dans le bourg des personnes à mobilité réduite.
- ✓ Mettre en place des coussins ralentisseurs aux entrées de Cintegabelle.
- ✓ Démarrer l'étude d'un plan de circulation dans la zone d'équipements (accès au collège,...)

➤ PRESERVER ET REDYNAMISER LE CENTRE HISTORIQUE :

- ✓ Redynamiser le centre en incitant à la réhabilitation du logement vacant par le biais de l'OPAH
- ✓ Prendre en compte la qualité paysagère et architecturale par la mise en place de règles architecturales, urbaines et paysagères propres au centre historique de Cintegabelle

➤ MAITRISER L'URBANISATION AU SEIN DES COTEAUX

- ✓ Programmer un développement raisonné de l'urbanisation au sein des coteaux en phasant le développement de l'urbanisation
- ✓ Prendre en compte la sensibilité paysagère des lieux (topographie, trame végétale, gestion des eaux) en incitant à la réalisation d'opération d'ensemble sur les sites du Pinier, Cazal, Braou et Métairie Durand
- ✓ Combler les dents creuses existantes au niveau du coteau
- ✓ Veiller à l'interconnexion des futurs quartiers avec les quartiers environnants, le centre historique et les centres d'intérêts communaux (pôle d'équipements collectifs, ...)

➤ RESTRUCTURER LE QUARTIER DE LA PLAINE

- ✓ Favoriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif
- ✓ Permettre un développement ponctuel de l'urbanisation dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : secteur du chemin de l'Horto
- ✓ Requalifier l'avenue de la Gare (axe d'entrée de Cintegabelle) afin d'offrir des conditions de déplacements sécurisés pour les piétons et deux roues entre la gare et le centre historique.



➤ **PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AU SEIN DES VILLAGES DE BACCARETS ET PICARROU EN FONCTIONS DES RESEAUX**

- ✓ Permettre un développement ponctuel et limité au sein du tissu urbain existant en prenant en compte les contraintes d'assainissement individuel et les problématiques de sécurité et d'accessibilité aux Baccarets
- ✓ Différer toute ouverture à l'urbanisation pour des opérations d'ensemble en l'absence d'assainissement collectif
- ✓ Prévoir une STEP et un réseau d'assainissement collectif à Picarrou

III . VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL LOCAL

➤ **METTRE EN EXERGUE LA PRESENCE DE L'EAU :**

- ✓ Préserver et valoriser le petit patrimoine lié à l'eau : moulin, canal, passe à poisson, lavoir de Picarrou , ...
- ✓ Poursuivre la redécouverte des bords de l'Ariège et de ses affluents :
 - En retrouvant le chemin de halage le long de l'Ariège
 - En assurant l'interconnexion de ces chemins vers les centres d'intérêts communaux : centre ville, futur pôle d'équipement, secteur de la Plaine, ...
- ✓ Prendre en compte le projet de reconversion des gravières sur le site de Capvert
- ✓ Construire tout projet en s'appuyant sur la trame de l'eau afin de garantir une gestion raisonnée de l'eau
- ✓ Contribuer à l'entretien des nombreux cours d'eau de la commune en adhérant aux différents syndicats (SMAHA, SYRPPA, SMIVOM)

➤ **PRENDRE EN COMPTE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE DE CINTEGABELLE**

- ✓ Protéger et préserver les sites d'intérêts communautaires : classement en zone naturelle inconstructible des sites concernés par le périmètre NATURA 2000 et les ZNIEFF et veiller à limiter toutes incidences sur ces sites sensibles : préservation de bandes inconstructibles, protections des haies et ripisylves, ...
- ✓ Prendre en compte la richesse écologique de la commune en protégeant la trame verte et bleue :
 - maintien des corridors biologiques : ripisylves, haies bocagères, boisements épars
 - préservation des zones humides bordant la vallée de l'Ariège et des affluents
 - protection des différents vallons et thalwegs descendant des coteaux du Lauragais par une zone naturelle inconstructible
- ✓ Inscrire tout projet de développement urbain dans une logique de développement durable :
 - construire le projet urbain autour de la trame verte et bleue
 - travailler sur une l'orientation des constructions dans une logique d'économie d'énergie
 - favoriser les énergies renouvelables et les techniques dites « durables »
- ✓ respecter les risques naturels : le risque inondation au niveau de la vallée de l'Ariège et de ses affluents et le risque retrait gonflement des argiles sur les coteaux du Lauragais.



CARTE SYNOPTIQUE

