

PLU

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION

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

Commune d'ISSUS

2. Projet d'aménagement et de développement durables



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

Elaboré par Délibération du Conseil Municipal le 22
Octobre 2009

PLU arrêté par DCM le 30 Mai 2013

PLU approuvé par DCM le 13 mars 2014



Mairie d'Issus - 31450 ISSUS

Tel : 05.61.81.97.06 / fax : 05.61.81.47.81

PREAMBULE

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et exprime le projet communal sur lequel la commune souhaite s'engager pour les 15 années à venir. Clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme (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.

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu du PADD à l'article L.123-1-3 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables 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 projet d'aménagement et de développement durables 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. »

Ce projet est élaboré dans une logique de développement durable. En effet, suite au Grenelle de l'Environnement, la Loi portant Engagement National pour l'Environnement adoptée le 12 Juillet 2010 a renforcé le champ d'intervention du PADD en matière de développement durable, notamment.

Le PADD intègre également les deux principes fondamentaux introduits par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) en 2001, conformément aux articles L 110, L 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- **L'équilibre**

- Entre d'une part, le renouvellement urbain, développement urbain et rural, et d'autre part, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages.
- Au niveau géographique entre emploi, habitat, commerces, services et équipements avec le souci de maîtriser les besoins de déplacements et la circulation automobile. Avec une utilisation économe de l'espace, la préservation de l'environnement dans son acception la plus large (ressources naturelles, sites et paysages, patrimoine bâti, risques et nuisances, etc.).

- **La satisfaction des besoins**

- En matière de logements en répondant aux enjeux de diversité et de mixité sociale dans l'habitat et d'amélioration des performances énergétiques des logements.
- En matière d'activités économiques et de services d'intérêt collectif en favorisant la diversité des fonctions urbaines.

1/ LES ENJEUX ET LES GRANDS OBJECTIFS

1.1/ Les enjeux

La commune d'Issus souhaite conforter sa situation, son ambiance et sa fonction de village proche de ses habitants.

Son développement doit s'accompagner d'une nécessaire protection du cadre paysager, base essentielle du maintien du cadre de vie des habitants, de la préservation de la biodiversité et de l'image de la commune.

La commune d'Issus souhaite ainsi mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé lui permettant à la fois de maintenir son rythme de développement démographique et de renforcer sa centralité villageoise.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Issus, dont le PADD constitue un élément essentiel, doit s'inscrire dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale (approuvé le 15 juin 2012). Il doit s'inscrire également dans les politiques menées au niveau de la Communauté d'Agglomération du Sicoval : la charte d'aménagement du Sicoval mise en place en 1993, l'Agenda 21 (projet 2011-2030 adopté en juin 2011, programme d'actions 2011-2014 adopté en janvier 2012), le Programme Local de l'Habitat 2010-2015, la charte qualité habitat adoptée en février 2006, en cours de révision, et le plan climat énergie territorial (approuvé le 14 mai 2012).

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT, approuvé le 15 juin 2012, est un document cadre de planification stratégique dans une perspective de développement durable.

Dans un rapport de compatibilité, il s'agit notamment de :

- Maîtriser le développement urbain en hiérarchisant l'ouverture à l'urbanisation des sites d'extension urbaine identifiés dans le cadre du SCoT (pixels),
- Mettre en œuvre les trames vertes et bleues pour assurer une continuité des espaces naturels et préserver le cadre de vie des habitants.

- Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat a permis de constater la forte attractivité du territoire du Sicoval.

Le Programme Local de l'Habitat 2010-2015 approuvé en décembre 2010 a défini les 5 orientations suivantes à l'échelle du territoire :

- Produire 1000 logements familiaux par an
- Produire 50 % de logements aidés
- Prendre en compte les besoins en logements des publics spécifiques
- Placer l'habitant au cœur de la politique habitat
- Accompagner les communes pour un développement de l'habitat équilibré et solidaire

- Le Plan de Déplacements Urbains (P D U) :

Le PDU de la Grande Agglomération Toulousaine porte sur la mise en œuvre d'un schéma multimodal des déplacements qui s'applique à tous les territoires et articulé sur trois principes :

- le partage de l'espace public, en maîtrisant l'usage de la voiture et en redonnant de la place aux transports en commun et aux modes doux, contribuant dans un même temps à un apaisement des quartiers et une amélioration de la qualité de l'air ;
- le maillage du réseau TCSP structurant articulé sur 39 pôles d'échanges, favorisant l'accessibilité aux différentes fonctions métropolitaines et l'usage intermodal des réseaux de transport en commun ;
- le phasage du développement urbain, en articulant les calendriers des opérations d'urbanisme et d'infrastructure et en renforçant la densité urbaine le long des axes supports de l'opération considérée.

Un objectif de production de 70 logements/an a été fixé à l'échelle du groupe « Coteaux sud 2 » composé de 8 communes et dont fait partie Issus.

Dans ce contexte, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables de la commune sont au nombre de cinq :

Axe 1- Permettre une expansion maîtrisée dans le temps et dans l'espace de l'urbanisation

Axe 2- Favoriser une architecture de qualité et protéger les paysages

Axe 3- Favoriser le développement de l'offre de services à la personne et des équipements

Axe 4- Protéger et valoriser le potentiel agricole et les trames vertes et bleues

Axe 5- Conforter les activités économiques

1.2/ Les objectifs

La commune, qui compte 467 habitants en 2011, envisage un développement démographique avec un accueil progressif d'habitants :

- **Accueillir à court et moyen terme une population permanente de ménages résidants pour atteindre 700 habitants à l'échéance 2020**
(Fin 2012, il y a déjà environ 600 habitants sur la commune – Opération « cœur de village »)
- **Accueillir à long terme une population permanente de ménages résidants pour atteindre 850 habitants à l'échéance 2030**
- **Limiter la consommation foncière** pour protéger les espaces agricoles en préservant des enveloppes foncières cohérentes et pertinentes et maîtriser la taille moyenne des parcelles afin de permettre une moindre consommation du foncier.

La commune souhaite poursuivre la dynamique de modération de l'espace qui s'est engagée sur son territoire depuis le début des années 1990. En effet, la taille moyenne des parcelles constatée entre 1990 et 2005 est d'environ 2500 m². Entre 2006 et 2010, cette taille moyenne s'est abaissée à 1500 m².

On notera que sur la dernière opération (cœur de village) le seuil est passé à une moyenne de 500m².

La commune souhaite continuer cette baisse régulière et s'inscrire dans un objectif de modération de la consommation d'espaces avec un objectif de densité en adéquation avec les préconisations du SCOT proche de 10 logements par hectare.

2/ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1.1/ Permettre une expansion maîtrisée dans le temps et dans l'espace de l'urbanisation

Les enjeux pour la commune sont de poursuivre l'accueil de nouvelles populations en la maîtrisant dans le temps et dans le respect de l'équilibre communal. En effet, Issus connaît depuis le début des années 2000 une accélération de l'augmentation de sa population. Elle souhaite donc poursuivre et maîtriser cette dynamique, en continuant l'accueil maîtrisé de populations jeunes, afin de renouveler la population, dans le respect de la mixité générationnelle et sociale.

En parallèle, un enjeu majeur est de maîtriser la taille moyenne des parcelles et la consommation foncière, tout comme cela est fait dans les opérations récentes.

Issus est également caractérisée par une centralité remarquable, qu'il convient de conforter par le biais notamment d'un maillage viaire cohérent.

→ **Conforter la centralité : Maintenir et développer le pôle d'équipements central, qui est aussi l'espace de vie et de partages**

La centralité est un point fort de l'identité d'Issus, qui bénéficie d'un cœur de village bien équipé et disposant d'un potentiel intéressant en termes d'espaces et d'organisation.

Le projet s'attache à conforter cet espace de vie commun. Les espaces libres pourront accueillir de nouveaux équipements suivant les besoins.

Le projet dans son entier concourt à valoriser cet espace central en favorisant son accessibilité par un maillage doux depuis l'ensemble des quartiers d'Issus et également en organisant les nouveaux quartiers en lien avec le centre existant.

→ **Prévoir les futurs secteurs de développement**

La commune souhaite se développer par un phasage cohérent, non seulement en termes de nombre d'habitants accueillis, mais également en termes d'organisation pertinente du territoire.

- Prévoir des secteurs ouverts et à ouvrir cohérents en termes de modération de la consommation d'espaces

Les futurs secteurs d'urbanisation sont situés au sein du tissu existant. En effet, le choix est fait de privilégier l'urbanisation de secteurs situés en continuité directe du tissu urbain existant. Il n'y aura pas d'étalement urbain en discontinuité du centre.

Le phasage de l'urbanisation se fera en au moins deux temps.

- Dans un premier temps (jusque 2020), le secteur « Trésorie sud », d'un total de moins de 2 hectares, pourra être ouvert à l'urbanisation.

- Dans un deuxième temps, après 2020, ce sont 2 secteurs pour l'instant fermés qui sont identifiés, pour un total de 6 hectares : « Trésorie » et « Brouguet II ».

Ces secteurs devront respecter les servitudes de mixité sociale inscrite au PLH en vigueur pour être ouverts à l'urbanisation.

- Phaser les ouvertures en fonction des capacités d'accueil de la commune

Les ouvertures à l'urbanisation correspondent à un phasage de l'accueil de nouvelles populations et prend en compte la transition avec la carte communale, qui a permis l'ouverture de deux grands secteurs (lotissement du Brouguet et opération cœur de village). C'est pourquoi les ouvertures d'ici 2020 sont mesurées.

→ **Mailler le réseau des déplacements**

- Valoriser et sécuriser les entrées de villes

Le projet urbain et notamment les ouvertures à l'urbanisation au niveau de l'entrée sud devront prendre en compte la problématique des entrées de ville, afin de garantir à la fois une image urbaine cohérente et une sécurisation satisfaisante.

- Développer le maillage interquartier pour garantir la sécurité de tous les usagers et garantir la centralité existante

Comme cela est indiqué dans le PDU notamment, l'amélioration de la circulation dans le village et entre les différents quartiers passe par la création de nouvelles liaisons douces pour compléter le maillage existant. Le centre village constitue un lieu de convergence naturel qu'il convient de conforter.

→ **Favoriser la mixité sociale**

Cette perspective de développement verra sa réussite à travers un développement équilibré de l'habitat, lequel devra être mené dans une logique de mixité sociale et de mixité des fonctions, telle que déjà mise en œuvre sur la commune et telle qu'elle est décrite dans le PLH élaboré par la Communauté d'Agglomération du Sicoval dont la commune d'Issus fait partie.

→ **Protéger la population des risques**

Les zones de développement se situent en dehors de zones présentant des risques pour la population.

1.2/ Favoriser une architecture de qualité et protéger les paysages

L'enjeu est de veiller à des aménagements paysagers harmonieux en particulier au niveau des points hauts et sur les secteurs de crêtes les plus sensibles.

La valorisation des vues vers le centre bourg est un enjeu majeur étant donné la configuration du site.

L'architecture traditionnelle de qualité dans le centre ancien est également une problématique essentielle.

Plus globalement, les chemins de randonnée sont des vecteurs essentiels de la valorisation du paysage communal.

→ Valoriser la qualité urbaine et paysagère du village

Le développement d'Issus ne doit pas se faire au détriment de son tissu ancien de qualité. En effet, Issus bénéficie d'un cœur de village constitué de maisons de caractère ainsi que de bâtiments patrimoniaux mis en valeur (mairie, église, puits, château...).

Le PLU devra introduire des règles pour les rénovations et les constructions neuves afin de préserver l'authenticité de la commune, préserver le bâti ancien.

Sur le reste du territoire l'architecture devra également permettre d'intégrer les énergies nouvelles, dans un objectif de développement durable.

En outre, d'autres éléments du petit patrimoine participent à l'identité communale, ils seront identifiés pour les plus intéressants, afin de garantir leur protection.

→ Valoriser par les chemins de randonnée ses paysages

Les chemins de randonnée sont un vecteur de découverte et de valorisation du territoire, ainsi que de continuités entre les communes voisines.

→ Préserver les vues vers le centre historique

Les futures zones à urbaniser ne devront pas compromettre la préservation des vues les plus intéressantes. C'est ainsi que les secteurs futurs d'urbanisation sont regroupés le plus possible au sein de la tâche urbaine existante.

Le relief très vallonné est ainsi un facteur d'aménagement primordial, c'est pourquoi l'urbanisation en ligne de crête ou sur des secteurs en covisibilité ne sera pas envisagée.

1.3/ Favoriser le développement de l'offre de services à la personne et des équipements

L'enjeu est d'adapter les capacités d'accueil des équipements à l'augmentation de population et ainsi répondre aux nouvelles demandes.

La réussite de l'intégration des nouvelles populations passe par le fait de garder la même dynamique de village malgré un nombre d'habitants en constante augmentation.

Accueillir un commerce de proximité constituerait une offre complémentaire aux commerces déjà existants ailleurs.

→ **Donner la possibilité de développer un équipement public notamment en lien avec les services à la personne (enfance, petite enfance, personnes âgées, handicapées...)**

Il s'agit également de conforter les équipements existants, comme le lieu de stockage pour les services municipaux.

→ **Faciliter l'installation d'un commerce de proximité**

Au sein de ce cœur de village bien identifié, il existe différentes possibilités pour implanter un commerce de proximité.

→ **Favoriser le développement des communications numériques**

A l'échelle du SICOVAL, un projet de développement de la fibre optique est en cours à partir d'une boucle structurante qui se situe au nord du territoire. En effet, afin de répondre aux besoins croissants en matière de Très Haut Débit (échange de données, sauvegarde, téléphonie...), la Communauté d'Agglomération du Sicoval a équipé son territoire du Réseau Très Haut Débit Cléo.

L'objectif de la communauté d'agglomération à terme est que tous les citoyens disposent du très haut débit.

Le PLU d'Issus s'attachera à privilégier cette démarche.

1.4/ Protéger et valoriser le potentiel agricole et les trames vertes et bleues

Issus doit rester une commune rurale et agréable à vivre, c'est pourquoi la mise en place d'une politique de protection et de mise en valeur de l'environnement et de l'espace agricole est une priorité pour la commune.

Une des priorités est de valoriser les nombreux milieux favorables à la biodiversité, les intégrer au projet en les confortant.

Les ripisylves associées aux cours d'eau animent le paysage et constituent de véritables atouts et points de repère dans le paysage agricole.

Les continuités écologiques sont à préserver et valoriser en proposant des mesures permettant de les conforter.

L'ensemble des éléments remarquables doivent être valorisés et protégés de la destruction.

En ce qui concerne le volet agricole, il s'agit de protéger les territoires agricoles et notamment sur certains secteurs en effectuant un classement « agricole protégé ».

→ Maintenir et pérenniser l'activité agricole

Le développement de l'urbanisation ne doit pas se faire au détriment de l'activité agricole, mais en pensant à conserver des entités cohérentes et exploitables, sur des terres intéressantes d'un point de vue agronomique.

C'est pourquoi les terres agricoles sont protégées sur Issus, avec le maintien de grands espaces non morcelés, sans création de zones urbaines qui viendraient en mitage.

Ainsi le projet ne permettra pas l'implantation de nouveaux tiers à l'activité agricole dans les zones agricoles.

→ Protéger et développer les haies, les boisements et les ripisylves, supports des corridors écologiques.

Les secteurs boisés sont rares, mais structurent néanmoins ponctuellement le territoire. Il est donc d'autant plus important de les protéger. Les secteurs boisés protégés seront les boisements existants, qui se situent surtout sur les pentes difficiles d'accès, ainsi que les ripisylves, qui soulignent de façon relativement continue les très nombreux cours d'eau de la commune.

Les haies sont moins présentes sur le territoire, les haies résiduelles feront néanmoins l'objet d'une préservation.

Il est à noter également que la commune dispose d'arbres remarquables, comme c'est le cas au sud du château avec un double alignement de platanes, ou avec le parc du château lui-même, ou également les espaces verts devant la mairie...

Ces éléments, au contact de l'urbanisation, participent à la valeur patrimoniale du village et à l'équilibre de l'espace urbain. Ces respirations seront protégées et constitueront une trame à conforter dans les nouveaux espaces à urbaniser. Ce sont notamment les franges entre urbanisation et espace agricole/naturel qui doivent être travaillées grâce à un travail sur la trame verte.

→ Protéger la trame verte et bleue

Trames vertes et bleues sont ainsi intimement liées sur la commune. L'ensemble formé par le chevelu des rivières et les espaces boisés constituent des trames continues et reliées tout à fait intéressantes. Leur maillage est déjà une réalité, et l'urbanisation ne vient pas couper ces continuités puisqu'elle se situe en cœur.

Le nord du territoire, avec une partie du bassin versant du Négretis, constitue un des versants sud de la couronne verte.

En outre, c'est également dans un objectif de valoriser et conforter la trame verte et bleue en cœur d'urbanisation, qu'un espace tampon sera préservé au cœur du village et notamment des futures zones d'urbanisation. Cet espace tampon, qui pourra prendre la forme d'un espace vert, fera le lien entre des trames vertes et bleues déjà existantes, afin de poursuivre la cohérence du maillage.

1.5/ Conforter les activités économiques

Issus a la particularité d'accueillir sur son territoire un ensemble d'activités liées aux télécommunications avec notamment l'implantation de bâtiments et d'antennes.

Ces implantations, peu visibles depuis le lointain, impactent tout de même le village et l'organisation de ses zones d'habitat.

L'enjeu est donc de gérer la couture entre ces activités et les zones d'habitat, ainsi que de conforter ces implantations qui apportent une dynamique, un nombre d'emplois et une spécificité unique pour ce type de commune.

Il s'agit également de ne pas contraindre le développement de toutes les autres activités de services ou artisanales, qui constituent un tissu économique varié et local.

→ Gérer les corrélations entre les zones d'habitat et la zone d'activités économiques

Une attention particulière a été portée à la couture entre le site de l'Aussaguel et le reste de l'urbanisation, constituée de zones d'habitat, notamment dans une perspective de développement de l'un et de l'autre.

Etant donné les spécificités fortes du site (antennes) il doit exister entre les deux une coupure franche, qui permette de lire de façon cohérente la trame urbaine du village, tout en garantissant la cohérence et la pérennité des deux occupations du sol, sans que cela puisse devenir conflictuel.

C'est pourquoi le projet de développement des zones d'urbanisation s'attache à se recentrer sur le pôle central d'équipements autour de la mairie, dans une perspective également de protéger les vues et donc la lisibilité vers le centre-bourg.

L'extension du site qui serait nécessaire en raison du développement des activités se fera dans la garantie du respect des zones agricoles et zones naturelles protégées du SCoT.

→ Faciliter le développement des activités artisanales et de services

D'autre part, quelques entreprises sont installées sur le territoire, entreprises de petite et moyenne taille liées à un tissu plus local. Le projet ne doit pas contraindre le maintien de ces activités, garantes d'un équilibre habitat/emploi local. C'est pourquoi le projet les prendra en compte, tout en protégeant les zones d'habitat de nuisances éventuelles.

