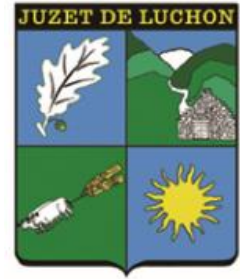


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE JUZET DE LUCHON



P.L.U

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

2 – Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)

Elaboration du
P.L.U :

Arrêtée le
02/05/2019

Approuvée le
22/02/2020

Visa
Date :
Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

2

Axe 1

Porter un projet de territoire respectueux de l'identité locale

Valoriser les richesses environnementales vecteurs de l'identité communale

Préserver le patrimoine témoignant de l'identité locale

Préserver le caractère agricole du territoire

Axe 2

Retrouver l'attractivité locale par un développement raisonné

Retrouver l'attractivité communale et renforcer la vocation touristique du territoire

Construire une urbanisation en appui du modèle traditionnel

Axe 3

Répondre aux besoins de la population

Offrir un modèle urbain compatible avec l'identité du territoire

Accompagner à la découverte du territoire communal

Axe 1

Porter un projet de territoire
respectueux de l'identité
locale

VALORISER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES VECTEURS DE L'IDENTITÉ COMMUNALE

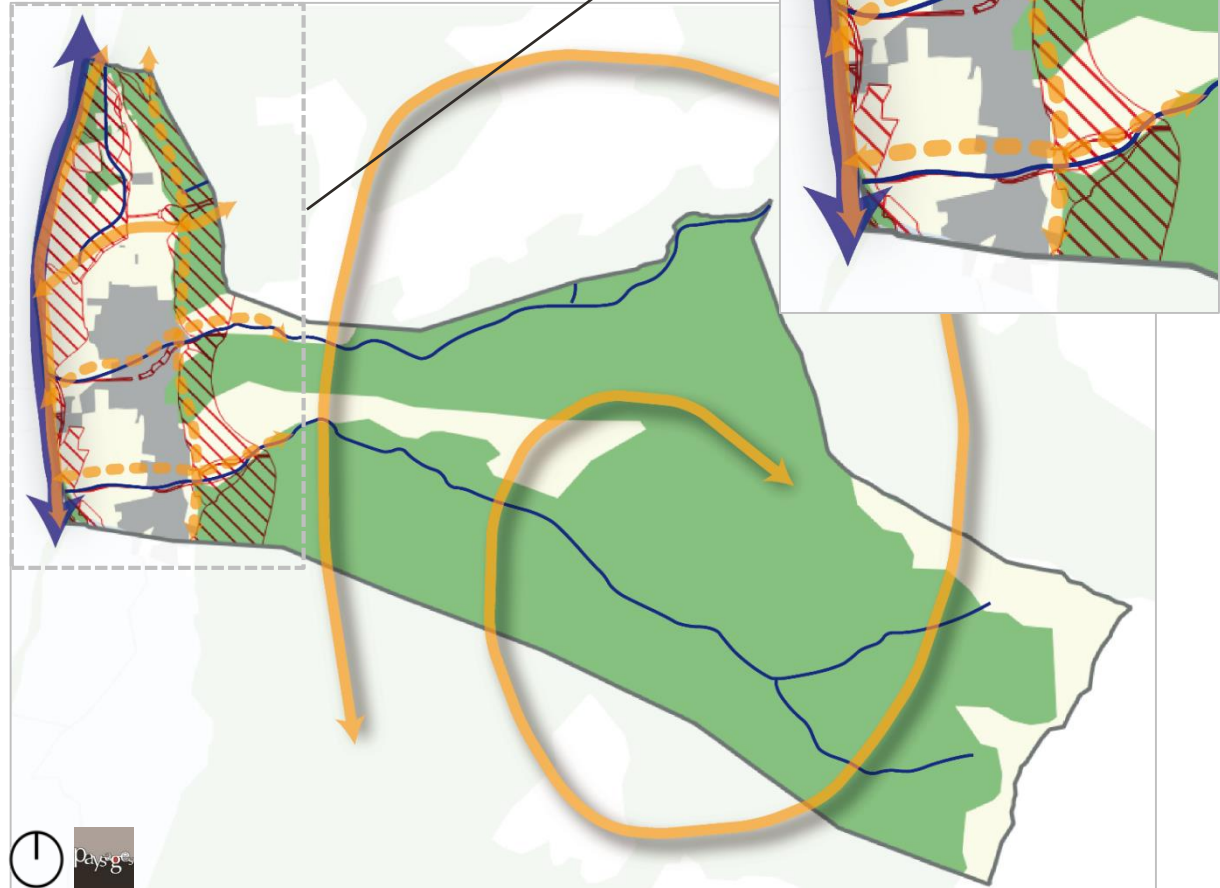
- Préserver les milieux jouant un rôle au sein des grandes composantes de la biodiversité (TVB) :
 - Les espaces constituant des réservoirs de biodiversité identifiés comme espaces remarquables : Zone Natura 2000 de la Pique,
 - Les continuités écologiques reliant les grands ensembles notamment les masses boisées et les cours d'eaux,
- Renforcer les composantes de TVB locale par la protection :
 - Des boisements, fourrés et haies formant des corridors écologiques existants ou à restaurer,
 - Des cours d'eau, la végétation et les zones humides qui leur sont associées, considérés comme éléments majeurs de la trame bleue et les corridors écologiques dans les milieux urbanisés,
- Intégrer les risques naturels dans le développement urbain : prendre en compte et ne pas aggraver les risques inondation, mouvement de terrain, crues de torrents et des rivières.

Volet environnement et biodiversité: TRAME VERTE ET BLEUE

- ↔ Corridor écologique et site Natura 2000
- Cours d'eau
- Corridors écologiques à préserver
- Corridors écologiques à restaurer

MILIEU NATUREL

- Masse boisées
- Milieux ouverts
- Zones urbanisées
- ▨ Zones soumises à PPR



PRÉSERVER LE PATRIMOINE TÉMOIGNANT DE L'IDENTITÉ LOCALE





➔ Protéger les composantes emblématiques du patrimoine dans leur diversité :

- Le village ancien, ses bâtisses et la cascade,
- Les édifices, monuments et éléments culturels : église, croix...
- Le patrimoine rural et lié à l'eau : les lavoirs, les granges, les murets de pierres sèches...
- Les composantes végétales (alignements d'arbres, espaces boisés ...),

➔ Accompagner le maintien des paysages communaux identitaires :

- Préserver les belles perceptives sur le grand paysage,
- Valoriser et requalifier l'entrée de ville depuis Salles.

Volet patrimoine et paysages :

-  Eléments remarquables (non exhaustif)
-  Village
-  Fenêtres visuelles à maintenir (non exhaustif)
-  Entrée de ville à préserver ou à qualifier



PRÉSERVER LE CARACTÈRE AGRICOLE DU TERRITOIRE





➔ L'activité agricole sera préservée par plusieurs orientations afin d'accompagner son maintien :

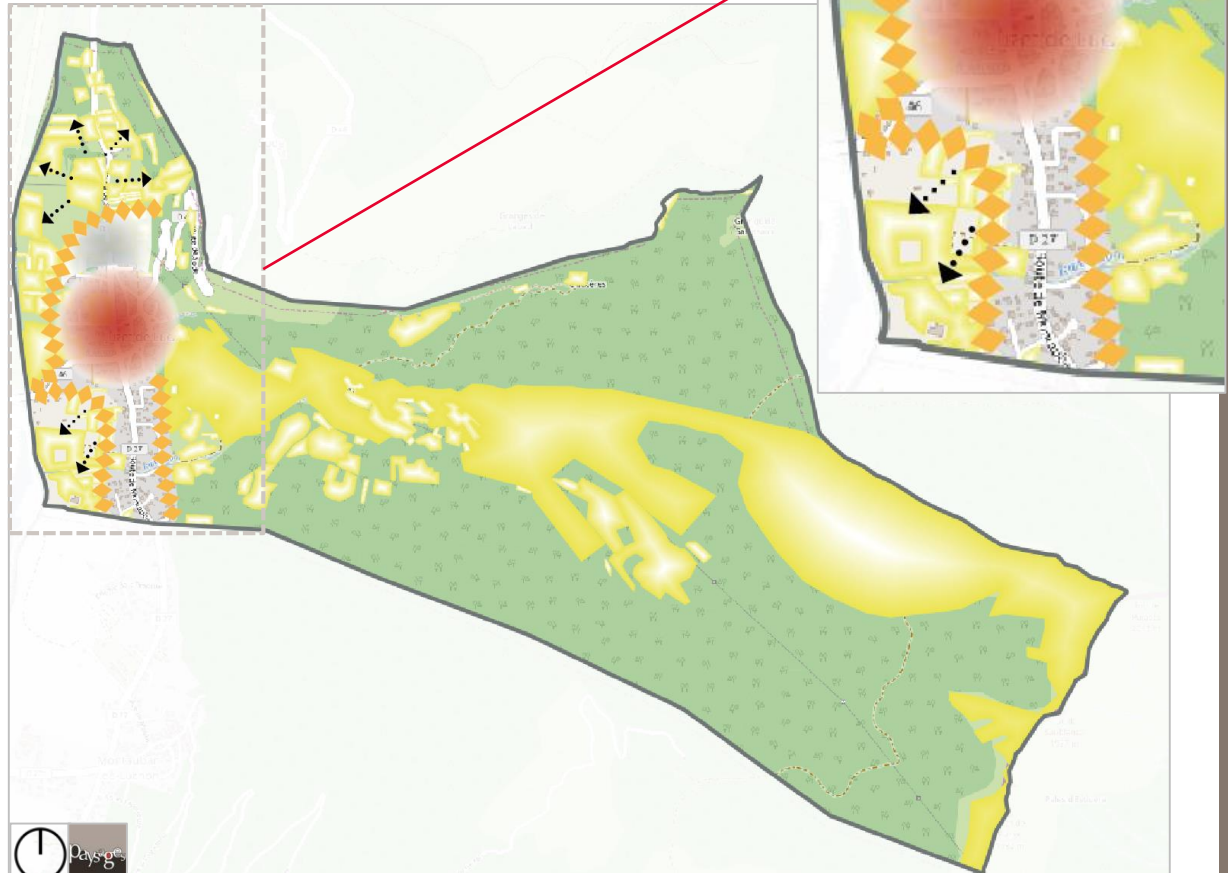
- Limiter la fragmentation et l'enclavement des terres,
- Concentrer le développement urbain en continuité du village afin de limiter la consommation d'espace agricole,
- Privilégier les sites de développement urbain sur les espaces les moins valorisables pour l'agriculture (ex : dents-creuses),

➔ Le maintien des exploitations agricoles sera privilégié :

- Accompagner la cohabitation des activités notamment dans le cœur de bourg afin de limiter les conflits d'usage.

Volet agricole:

-  Espaces agricoles
-  Zones urbaines
-  Cœur de bourg mixte agriculture/habitat
-  Limite zone urbaine/zone agricole
-  Sens de développement de l'agriculture



Axe 2

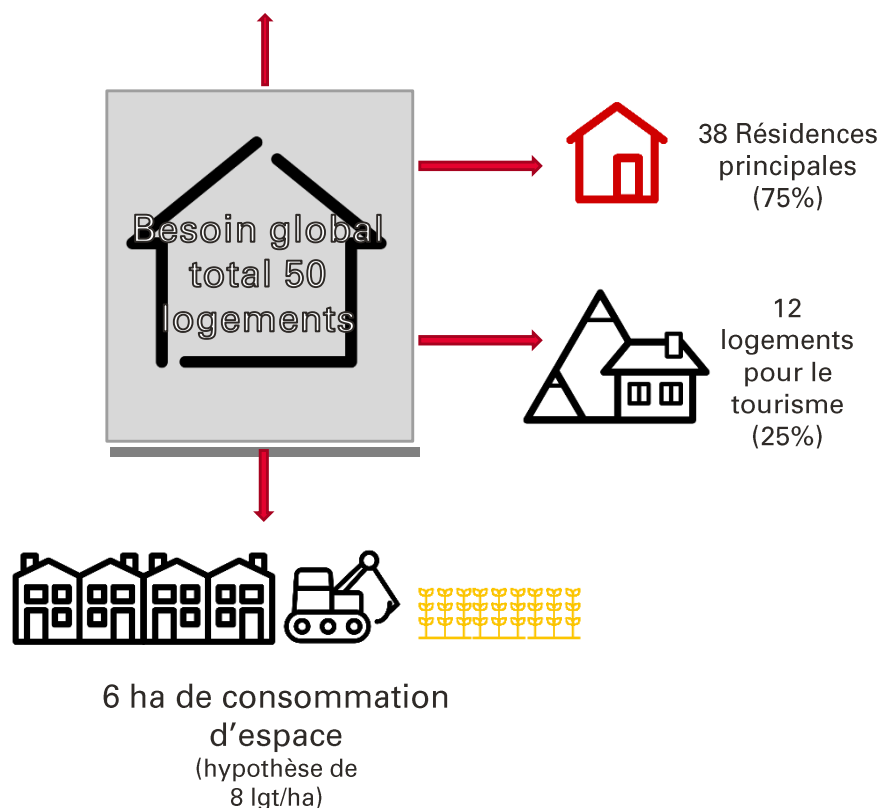
Retrouver l'attractivité locale
par un développement
raisonné

RETROUVER L'ATTRACTIVITÉ COMMUNALE ET RENFORCER LA VOCATION TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

- ⇒ Le territoire connaît un repli démographique depuis quelques années, en partie lié par le manque de foncier disponible (la commune a été pénalisée par l'application d'une superficie minimale de terrain neutralisant les petites parcelles et par des zones constructibles non desservies en termes d'accès).
- ⇒ Dans le cadre de son projet de développement, la commune a pour objectif d'inverser cette tendance et vise l'accueil de 80 habitants supplémentaires d'ici à 2030 pour atteindre une population avoisinant les 450 habitants.
- ⇒ Pour accompagner cette dynamique, la commune souhaite conforter son offre d'hébergement touristique afin de répondre à la demande du Luchonnais.
- ⇒ La consommation spatiale répondant à ce scénario, tend à avoir un impact environnemental limité en produisant un modèle urbain durable et plus sobre que celui développé sur les 10 dernières années, par la mise en place d'un projet plus dense que les pratiques actuelles (basé sur une consommation de 6,5 lgt/ha entre 2007 et 2016 et sur un desserrement atteignant 2,1 personnes par ménage).

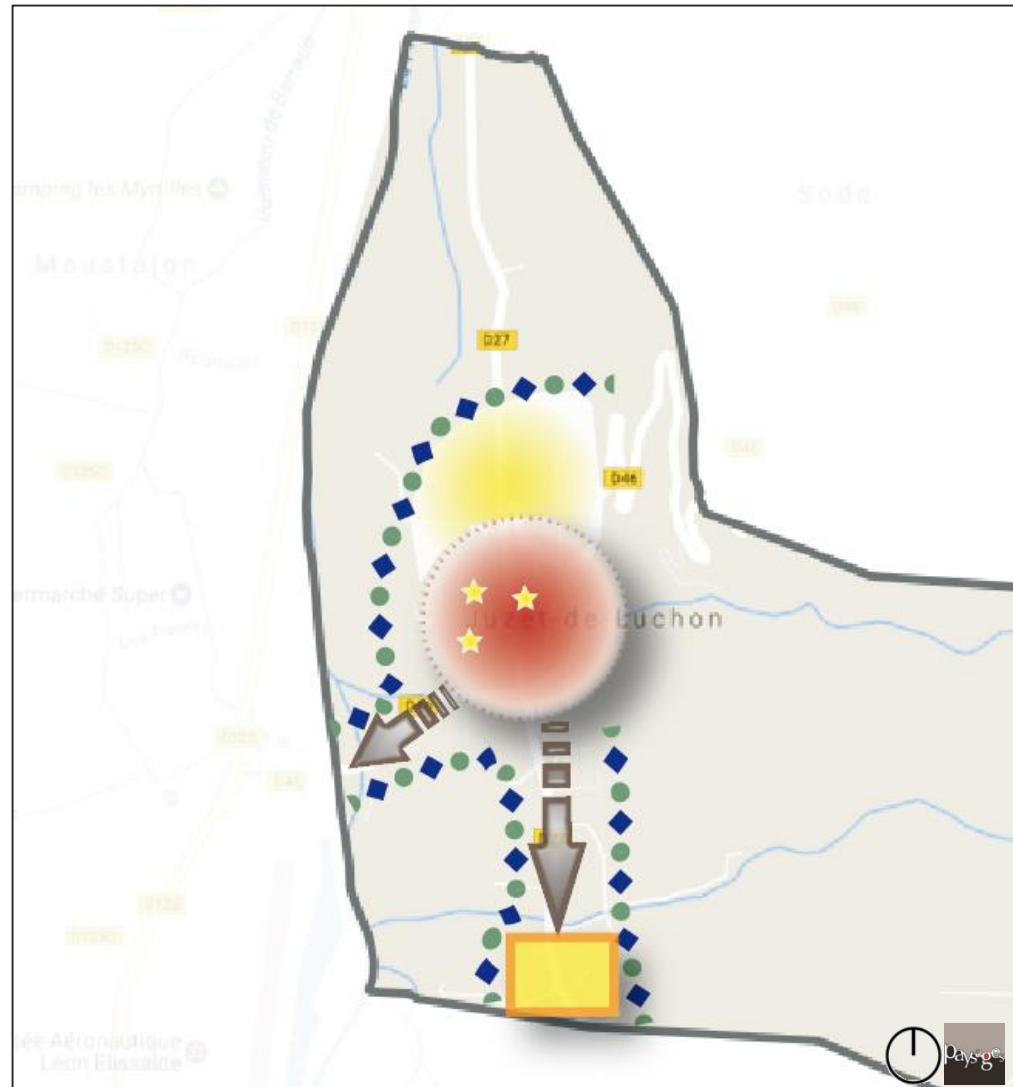


80 nouveaux habitants



CONSTRUIRE UNE URBANISATION EN APPUI DU MODÈLE TRADITIONNEL

- ⇒ L'accompagnement d'un développement local dynamique et harmonieux passera par plusieurs objectifs :
 - Permettre le développement urbain en consolidant le cœur de bourg par une urbanisation en continuité du tissu existant,
 - Inciter à la production de formes urbaines plus conviviales et économes en consommation d'espace,
 - Favoriser la convivialité par l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, et le développement des mobilités douces dans les nouveaux projets,
 - Comblers les dents creuses à l'intérieur du tissu urbain.
- ⇒ Porter un projet urbain en adéquation avec la capacité des réseaux et des équipements techniques :
 - Conditionner le développement urbain par la présence et la capacité des réseaux,
 - Accompagner la mise à niveau des réseaux, dont les communications numériques.



Volet urbain :

● Village

■ Habitat groupé à parachever

➔ Urbanisation linéaire à encadrer

★ Dents creuses

◆◆◆ Interfaces urbanisation/agriculture

■ Espace de développement à structurer

Axe 3

Répondre aux besoins de
la population

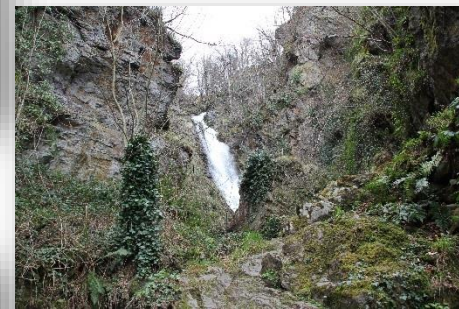
OFFRIR UN MODÈLE URBAIN COMPATIBLE AVEC L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

- ⇒ Les qualités patrimoniales, architecturales et rurales du cœur de bourg participent historiquement à l'identité montagnarde de Juzet-de-Luchon.
- ⇒ Le PLU a pour objectif de préserver cette identité tout en permettant une urbanisation compatible avec cette dernière.
- ⇒ La préservation de l'image de la commune passera par :
 - L'aménagement de lisières urbaines, en interface entre urbanisation et espaces naturels et agricole par l'accompagnement du choix des essences végétales locales,
 - L'accompagnement dans la recherche de qualité architecturale en orientant le choix des matériaux de constructions (ex : toit en ardoise),
 - L'amélioration et le développement des services à la population.
- ⇒ La convivialité du cœur de bourg passera également par la recherche de diversité dans la production des formes urbaine :
 - Privilégier une urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements, notamment par une réflexion portée dans le cadre des OAP,
 - Se doter d'outils réglementaires permettant la production de formes urbaines diversifiées pour répondre aux demandes du plus grand nombre et aux différentes étapes du cycle résidentiel : accession à la propriété, habitat intermédiaire, logements sociaux, ...



ACCOMPAGNER À LA DÉCOUVERTE DU TERRITOIRE COMMUNAL

- Le tourisme participe à la diversification de l'activité économique du territoire.
- Dans une démarche de confortement de la vocation touristique et de ses perspectives d'évolution, le PLU veillera à préserver les richesses du territoire et à les mettre en avant pour accompagner leur découverte par les visiteurs en :
 - Valorisant les traces du passé agricole comme éléments vecteurs de l'attractivité touristique : lavoirs, granges...
 - Valorisant et développant l'offre d'hébergement sur le territoire communal,
 - Accompagnant l'exploitation des sites emblématiques (points de vue, patrimoine, ...), ainsi que des curiosités locales (cascade...), par le développement d'une offre touristique adaptée, notamment en termes de restauration.
 - Aménageant des cheminements piétons sécurisés de qualité afin d'inviter les visiteurs à la découverte de la richesse des paysages locaux,
 - Poursuivre les démarches communales visant à valoriser le bourg (commerces, services, cheminements...)





SYNTHÈSE

SYNTHÈSE

Composantes environnement :

- Corridors de biodiversité principaux
- Cours d'eau et zone Natura 2000
- Masse boisées
- Zones couvertes par un PPR

Composantes patrimoine et paysages :

- Village
- Éléments remarquables
- Fenêtres visuelles à maintenir

Composantes agricoles :

- Espaces agricoles à préserver
- Cœur mixte agriculture/habitat
- Interfaces agriculture urbanisation

Composantes développement urbain :

- Village
- Habitat groupé à parachever
- Urbanisation linéaire à encadrer
- Interface urbanisation/agriculture
- Espace de développement à structurer

Composantes tourisme :

- Éléments remarquables
- Village
- Fenêtres visuelles
- Chemins de randonnées

