

HAUTE-GARONNE
LESTELLE – St MARTORY

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

Cabinet d'urbanisme
AMENA

3, rue d'Apollo
31240 – L' UNION
05-61-99-82-08

Elaboration

Arrêté le :

19 AVRIL 2007

Approuvé le :

11 JANVIER 2008

Exécutoire le :

VISA

Date

11 JANVIER 2008

Le Maire



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

3

SOUS-PREFECTURE DE ST GAUDENS
REÇU LE

28 JAN. 2008

Article 3 de la Loi N° 82-213
du 2 mars 1982

SOMMAIRE

Caractéristiques de la commune	P. 3
Enjeux et orientations de l'élaboration du PLU	P. 4
Cartographie du PADD	P. 5
Prise en compte du "développement durable"	P. 6

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNE

Paradoxalement, alors que la commune semble favorisée parce que traversée par de nombreux axes de communication, vecteurs théoriques de développement, elle pâtit en fait de leur présence, sans en bénéficier réellement.

L'étude d'élaboration du PLU s'est attachée principalement à expertiser ce que l'on peut « tirer » du foncier théoriquement disponible, en prenant en compte les contraintes suivantes :

- Les zones inondables du Jô et de la Garonne ;
- La présence et le développement des gravières ;
- L'activité agricole, puissante et restructurée, sur des terres irrigables ou irriguées ;
- Les nuisances occasionnées par les infrastructures de transport : A64, RN 117, voie ferrée ;
- La préservation des espaces naturels boisés qui surplombent la plaine ;

A par le faible potentiel de comblement des « dents creuses », Lestelle de St Martory dispose de peu de latitudes pour se développer : elles sont au Nord de l'A64, principalement dans la plaine du Jo et sur le coteau qui la surplombe.

Lestelle doit pouvoir tirer le meilleur profit de sa situation, une fois le PLU approuvé. L'enjeu est ici essentiellement la croissance démographique, l'accueil d'activité pouvant être principalement traité à l'échelon inter-communal.

ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PLU

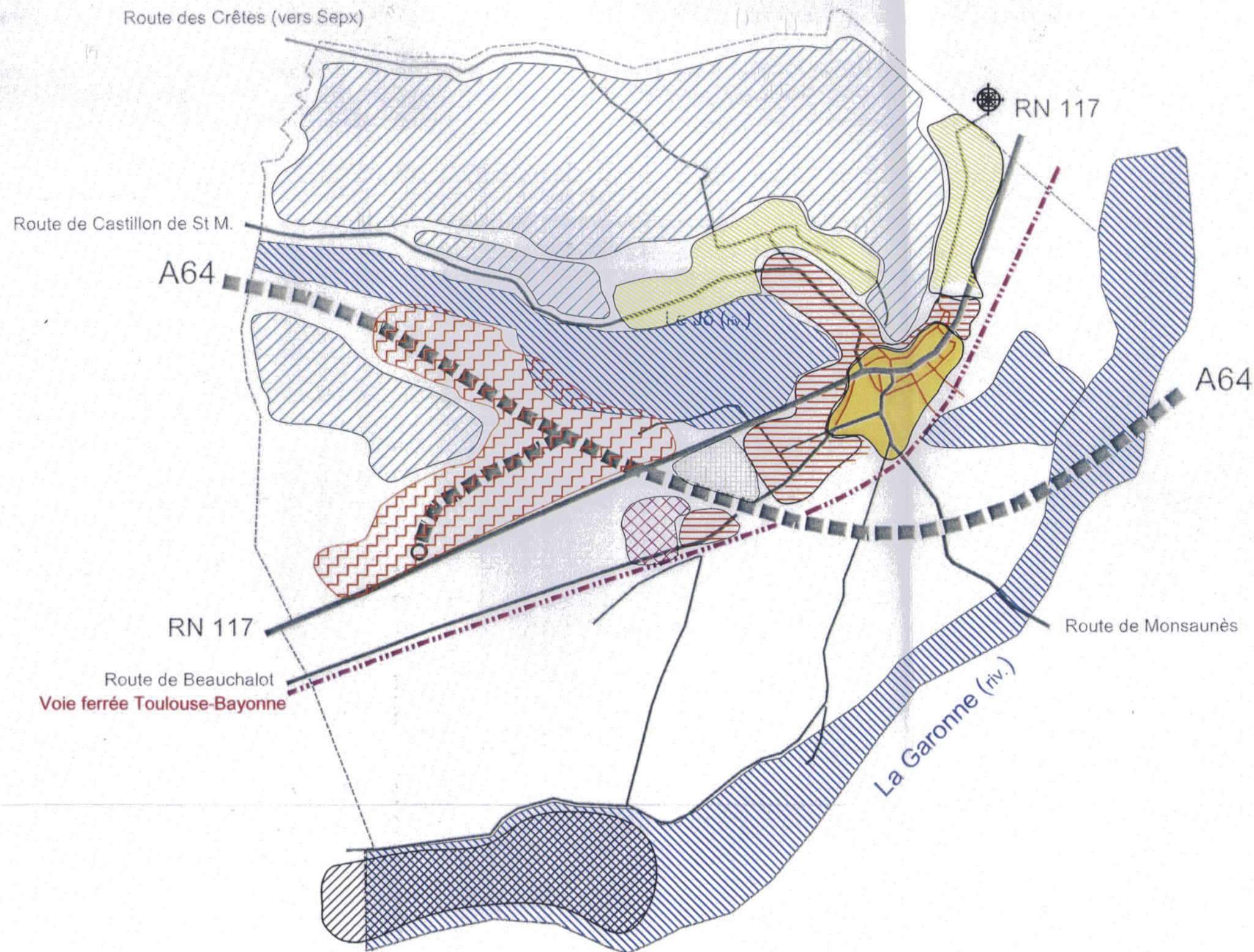
Les enjeux et orientations du développement de Lestelle St Martory tels que souhaités par la Municipalité, peuvent être résumés comme suit :

La Municipalité souhaite que le PLU permette que la commune :

- garde son caractère naturel et agricole et la qualité de son environnement ;
- préserve son patrimoine bâti et ses paysages
- permette le développement démographique par l'ouverture de terrains à bâtir (au pied ou dans les coteaux), en imposant une intégration des constructions dans la végétation existante.
- puisse pallier ses carences foncières pour l'habitat dans l'optique d'un développement mesuré et maîtrisé.

La carte en page suivante présente le projet de développement spatial de Lestelle St Martory, en cohérence avec les constats et intentions énoncées ci-dessus.

LESTELLE DE ST MARTORY - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



LEGENDE

Echelle : 1/ 25.000



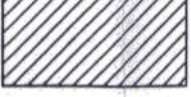
Espaces urbanisés

-  Centre ancien, à densifier et réhabiliter
-  Extensions anciennes du village
-  Secteur d'équipements publics
-  Espaces urbanisés résidentiels des coteaux, ouverts à la construction ou prévus à l'être
-  Terrains gelés pour urbanisation future (activités)

Espaces naturels

-  Espace principalement boisé (avec des secteurs d'urbanisation intégrée dans les boisements)
-  Zones inondables du Jô et de la Garonne

Activités et équipements

-  Secteur à vocation artisanale, à conforter
-  Secteur d'extraction (gravières)
-  Emprise foncière des ASF

PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

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-I, 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.

Le concept de développement durable, en urbanisme, se définit par la prise en compte des art. L110.1.4 et L121.1 du code de l'urbanisme. Le résumé de ces articles permet de cerner les thèmes à aborder :

Art L.110 (résumé)

- *Aménager le cadre de vie*
- *Assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources*
- *Gérer le sol de façon économe*
- *Assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques*
- *Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales*
- *Rationaliser la demande de déplacements*

Art L.121-1 (résumé)

- *Limiter l'utilisation de l'espace*
- *Maîtriser les besoins de déplacement*
- *Préserver les activités agricoles*
- *Protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels et urbains*
- *Prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature*
- *Prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat. » ...*

Le PADD de Lestelle St Martory répond à ces exigences et permet de mettre en oeuvre un PLU qui garantit un développement durable à la commune.