

Département de la Haute-Garonne

Commune de Mane

Plan Local d'Urbanisme

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable



CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

Délibération en Conseil Municipal lançant l'élaboration : 04/06/2007

Projet arrêté par le Conseil Municipal : 06/12/2010

Projet approuvé par le Conseil Municipal :

Cadre législatif

Le 12 juillet 2010 : la Loi dite Grenelle II, loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement Nationale pour l'Environnement, a modifié plusieurs aspects du PLU.

Le 5 janvier 2011 : la Loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne modifie la précédente Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement Nationale pour l'Environnement (Grenelle II).

L'article 20 du IV de la Loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 → modifie le V de l'article 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 :

« [...] »

V. — Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi [Grenelle II votée le 12/07/2010 entre en vigueur le 13/01/2011], le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre Ier du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi.

Toutefois, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures. [Cas du PLU de la commune, « en mode SRU », devrait être approuvé avant le 01/07/2013]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés avant la date prévue au premier alinéa et ceux approuvés ou révisés en application du deuxième alinéa demeurent applicables. Ils intègrent les dispositions de la présente loi lors de leur prochaine révision et au plus tard le 1er janvier 2016. [Cas du PLU de la commune, qui aura jusqu'au 01/01/2016 pour se mettre « en mode Grenelle II »]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés après l'entrée en vigueur du présent article qui n'entrent pas dans le champ d'application du deuxième alinéa sont soumis aux dispositions de la présente loi. Toutefois, par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale dans un périmètre qui ne comprend pas l'ensemble des communes membres de l'établissement public peuvent être approuvés dans ce périmètre jusqu'à la fin d'un délai de trois ans à compter de la date de publication de la présente loi. Après leur approbation, ils sont soumis aux dispositions du dernier alinéa du présent V.

[...] »

Le 8 février 2011 : un projet de décret est pris pour l'application des articles 17 et 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement Nationale pour l'Environnement (Grenelle II) et pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

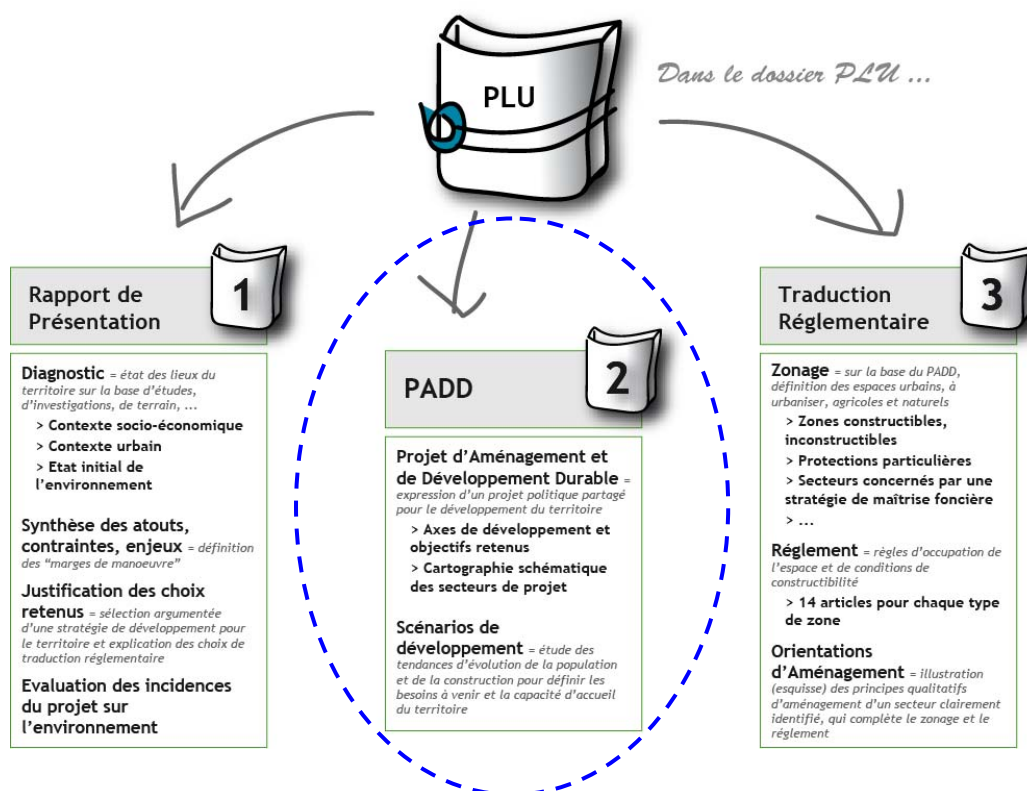
En conséquence, la loi dite Grenelle II ne s'applique pas au PLU de Mane.

NOTE : Toutes les références au Code de l'Urbanisme renvoient à la rédaction du législateur telle qu'applicable avant le vote de la loi Grenelle II, soit avant le 12 juillet 2010.

Sommaire

[Chap. I]	Les bases du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	3
I.1.	Ambitions du PADD : cadre réglementaire, définition et portée du projet	4
I.2.	Retenir un scénario de croissance pour « dimensionner » le Plan Local d'Urbanisme	7
[Chap. II]	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	9
II.1.	Accueillir de nouveaux habitants et équilibrer la structure socio-démographique en affirmant Mane comme « pôle local d'équipements et d'activités »	10
II.2.	Préserver les équilibres entre développement urbain, pérennité de l'activité agricole et maintien des espaces naturels	12
II.3.	Favoriser le développement économique	15
[Chap. III]	CARTE de SYNTHESE du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	16
[Chap. IV]	Annexes	18
IV.1.	Scénario « Médian d'une reprise démographique modérée » : scénario retenu pour le PADD	19
IV.2.	Aperçu « supra-communal » du PADD : mise en relation des 6 projets communaux du groupement	20

[Chap. I] LES BASES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



I.1. AMBITIONS DU PADD : CADRE REGLEMENTAIRE, DEFINITION ET PORTEE DU PROJET

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'une des pièces constitutives du Dossier de Plan Local d'Urbanisme. Document simple, concis et s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial, le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune, donnant une information claire aux citoyens et habitants **sur le projet communal**.

I.1.1. Le PADD de Mane affirme les principes majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la **loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000** et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

- ☑ **le principe d'équilibre** : renouvellement urbain et développement maîtrisé, préservation des espaces agricoles productifs et des paysages identitaires
- ☑ **le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité** : prévision des besoins futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics...
- ☑ **le principe du respect de l'environnement** : maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, préservation des ressources naturelles, réduction des nuisances...

Le PADD s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

I.1.2. Portée du PADD

Cette phase préalable au diagnostic a visé à formaliser les attentes et objectifs de chacune des communes, à proposer une ébauche de projet de développement traduisant la vision du territoire par les élus.

Le PADD **n'est pas directement opposable aux Permis de construire** ou aux opérations d'aménagement.

Le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être **cohérents** avec lui.

Par ailleurs, le **PADD permet** à la fois **un débat clair** au sein du Conseil Municipal (qui doit avoir lieu au minimum 2 mois avant l'arrêt du projet de PLU) et un contrôle par la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.



I.1.3. Un PADD partagé et concerté

Cette phase permet également de **positionner le projet communal dans le contexte de développement à l'échelle intercommunale** (point sur les différents projets en cours ou prévus pouvant avoir un impact sur l'organisation ou le développement communal). **Cette phase a également permis de positionner le projet communal plus spécifiquement à l'échelle des 6 communes du groupement** (Castagnède, Figarol, His, Mane, Montsaunès et Touille).

Ainsi, les 6 communes ont pour ambition partagée de :

- Mettre en place les conditions de renouvellement de la population, quantifier et qualifier les besoins en équipements et en logements (création / renouvellement urbain),
- Concilier les besoins d'extension urbaine et préservation de l'activité agricole (trouver l'équilibre dans la gestion de la ressource sol),
- Concevoir une contribution contemporaine de qualité au patrimoine bâti,
- Permettre l'accueil d'activités artisanales,
- Préserver l'espace naturel et gérer la ressource en eau.

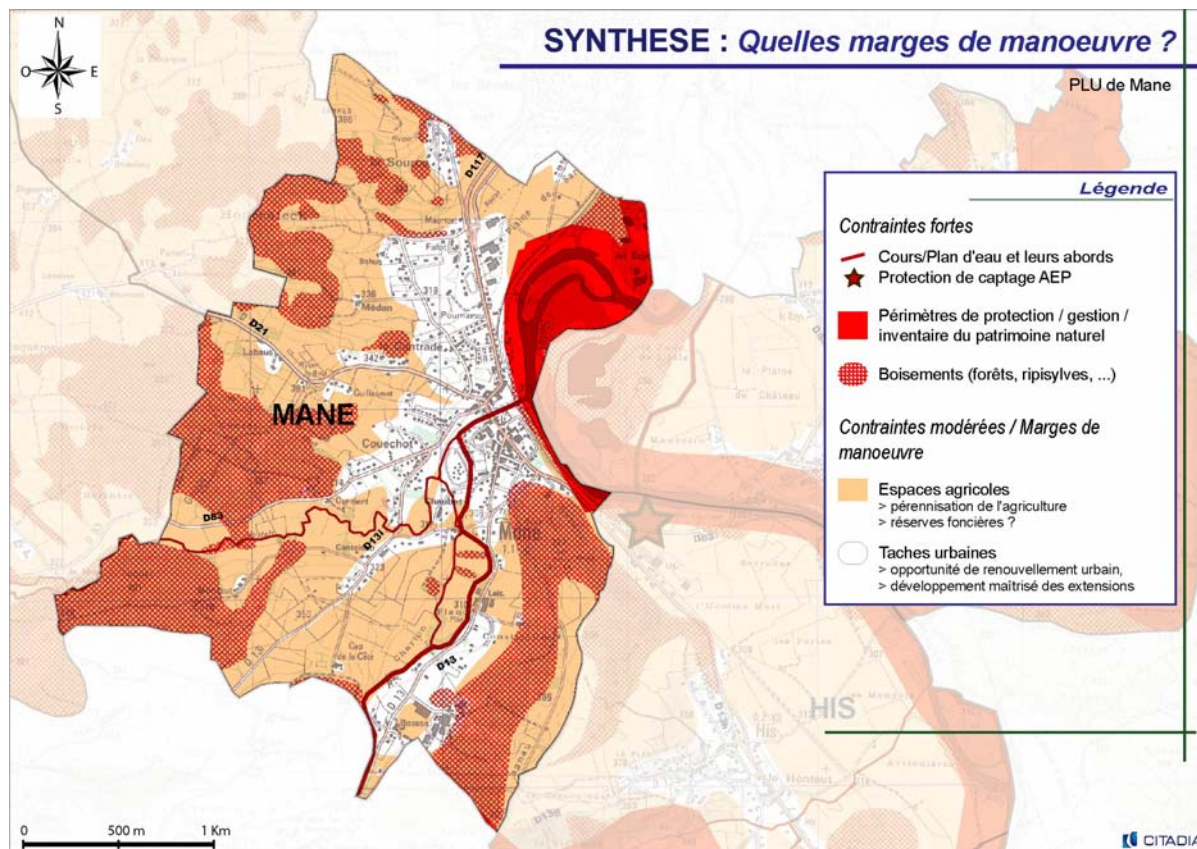
Ainsi, le présent PADD s'inscrit dans une logique de cohérence à l'échelle des 6 communes du groupement de commande, tout en intégrant les spécificités propres à chaque commune.

I.1.4. Un PADD adapté à la commune de Mane

Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.

I.1.5. Un PADD qui s'appuie sur les enjeux territoriaux et environnementaux

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en évidence les principaux enjeux du territoire de Mane :



Note : voir les fiches d'analyse sectorielle en fin de diagnostic.

I.2. RETENIR UN SCENARIO DE CROISSANCE POUR « DIMENSIONNER » LE PLAN LOCAL D'URBANISME

« Dimensionner un Plan Local d'Urbanisme » signifie trouver un équilibre raisonnable entre les ambitions de développement de la collectivité (accueillir de nouveaux habitants, de nouveaux emplois, de nouvelles constructions, ...) et les capacités d'accueil de cette même collectivité (réseaux satisfaisants pour supporter de nouveaux branchements, routes pouvant supporter une augmentation de trafic, équipements publics pouvant apporter les réponses à de nouveaux besoins, prévision d'investissements nouveaux supportables au regard des finances de la collectivité, ...).

I.2.1. Scénarios de développement (voir détails en annexes)

Compte-tenu de ses forts atouts paysagers, la commune de Mane offre un cadre de vie très apprécié de la population, comme en témoigne la croissance du nombre de ménages et de la construction.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Ainsi trois scénarios de poursuite de la croissance démographique ont été envisagés au regard des évolutions démographiques (ces scénarios sont détaillés dans le Rapport de Présentation) :

- *un premier scénario, construit sur la dynamique récente (1999-2007¹) : « croissance au fil de l'eau réactualisée »*
- *un deuxième scénario, basé sur l'hypothèse d'une « croissance soutenue ».*
- *un troisième scénario, établi sur une hypothèse de croissance plus modérée pour la commune et caractérisée d'intermédiaire : « évolution médiane » entre les deux scénarios précédents.*

I.2.2. Scénario retenu : « une croissance maîtrisée »

Ce choix de scénario de développement démographique a été établi en fonction :

- des différentes hypothèses d'évolution démographique fondées sur les dernières tendances observées (*ces scénarios sont détaillés dans le Rapport de Présentation*)
- des capacités des équipements : capacités actuelles, capacités d'extension, capacités budgétaires de financement des équipements (investissement et fonctionnement)
- des possibilités d'extensions urbaines de la commune appréciées dans le cadre d'un projet global de développement intégrant les nécessités de protection des espaces naturels et agricoles, les besoins de développement économique, les incidences en matière de déplacement.

Compte-tenu de l'évolution constatée ces dernières années sur Mane et ses communes voisines, de la configuration et des possibilités de développement de la commune, **le rythme d'évolution démographique le plus vraisemblable semble être l'hypothèse médiane : croissance de l'ordre de 1% par an.**

Ainsi, avec une augmentation annuelle de la population de 1 % jusqu'en 2020, la population communale passerait de 972 (*donnée du dernier recensement général de l'INSEE*) à 1117 habitants soit, 145 personnes supplémentaires.

Dans l'hypothèse où la taille des ménages, déjà basse, diminuerait encore, il y aurait un besoin d'environ 86 logements supplémentaires d'ici 2020.

¹ Le comptage du dernier recensement général de la population de 2007 (DRGP) de l'INSEE a eu lieu en 2004.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- *Compte-tenu de l'importante part de logements vacants à réhabiliter (8,5 % du parc) et de la « jeunesse » du parc de logements, le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** sera donc dimensionné pour accueillir jusqu'à 80 nouvelles constructions d'ici à 2020.*
- *Il est ainsi prévu l'accueil d'environ 150 d'habitants supplémentaires d'ici à 2020.*
- *Ceci représentant un **rythme moyen de 5 à 7 constructions par an**, une attention particulière sera portée au **phasage de l'ouverture à l'urbanisation** en 2 ou 3 temps (découpage en zones U, AU ouvertes et AUo fermées jusqu'à modification du Plan Local d'Urbanisme, selon la présence et la capacité des réseaux).*

1.2.3. Traduction « foncière » dans le Plan Local d'Urbanisme

Le PADD tient compte, dans la formulation de ses objectifs de développement, de la « rétention foncière », c'est-à-dire du fait qu'une partie des terrains constructibles (1 sur 3) ne sera vraisemblablement pas urbanisée sur les 10 prochaines années.

Quelle traduction dans le Plan Local d'Urbanisme ?			
Densité (logts /ha)	Nbre d'hectares	Coefficient de rétention foncière	Besoin en foncier
4	17,5	33%	23,3
6	11,7	33%	15,5
8	8,8	33%	11,6
10	7,0	33%	9,3
12	5,8	33%	7,8
14	5,0	33%	6,7
16	4,4	33%	5,8
18	3,9	33%	5,2
20	3,5	33%	4,7
25	2,8	33%	3,7
Besoins : 70 logements <i>Par an :5</i>			

Quelle traduction dans le Plan Local d'Urbanisme ?			
Densité (logts /ha)	Nbre d'hectares	Coefficient de rétention foncière	Besoin en foncier
4	20,0	33%	26,6
6	13,3	33%	17,7
8	10,0	33%	13,3
10	8,0	33%	10,6
12	6,7	33%	8,9
14	5,7	33%	7,6
16	5,0	33%	6,7
18	4,4	33%	5,9
20	4,0	33%	5,3
25	3,2	33%	4,3
Besoins : 80 logements <i>Par an :6</i>			

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ***Mobiliser une douzaine d'hectares de zones constructibles dans le Plan Local d'Urbanisme** (au regard d'une rétention foncière estimée à 33% mais qui est à relativiser vu les successions difficiles constatées ces dernières années).*

[Chap. II] LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

L'objectif clairement établi par la municipalité est de poursuivre le rythme actuel de construction (5 à 7 logements par an).

Parallèlement, la municipalité a pour projet de définir les futures zones d'accueil d'activités économiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Mane s'articule autour de trois grands axes de réflexion :

- 1. Accueillir de nouveaux habitants et équilibrer la structure socio-démographique en affirmant Mane comme « pôle local d'équipements et d'activités »**
- 2. Préserver les équilibres entre développement urbain, pérennité de l'activité agricole et maintien des espaces naturels**
- 3. Favoriser le développement économique**

II.1. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS ET EQUILIBRER LA STRUCTURE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE EN AFFIRMANT MANE COMME « POLE LOCAL D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES »

Malgré une récente reprise de la construction, le manque d'attractivité de la commune se ressent depuis les années 1990. Cependant, plusieurs facteurs peuvent laisser espérer une reprise de cette attractivité comme par exemple les dynamiques des communes voisines, la déviation de la RD 117, etc.

Mane a donc besoin de se renouveler en déterminant des conditions favorables à son développement démographique. Ainsi, le présent Plan Local d'Urbanisme vise à assurer une offre diversifiée en logements permettant de répondre aux besoins de la population, et notamment des jeunes ménages désireux de s'installer sur la commune.

La commune, située le long de la RD 117, aisément accessible par l'embranchement à l'A64 (échangeur proche) et par la relative proximité de la gare de Boussens (ligne TER en direction de Toulouse), attire des ménages de l'agglomération toulousaine. Même si les tendances récentes ne sont pas forcément favorables à un développement urbain important, la commune souhaite permettre l'accueil de nouvelles familles sur son territoire.

Pour ce faire, il est envisagé de :

II.1.1. Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat

- **Maintenir un rythme de développement adapté** de l'ordre de 5 à 7 constructions par an.
- **Equilibrer la structure démographique en offrant des produits logements diversifiés, adaptés aux populations jeunes et actives.**
 - **Créer un parc adapté aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées** (en terme de prix, de statut, de type...). Les coûts actuels du foncier et de l'immobilier limitent les possibilités d'implantation des jeunes familles. Il est important de proposer une gamme étendue de logements afin d'assurer le maintien de la population et la résidentialisation.
 - **Favoriser la création d'un parc de logements à caractère social** est notamment envisagé pour faciliter l'installation d'une population jeune et active sur le territoire. Une partie du parc à vocation sociale sera créée au sein des futures extensions urbaines.
- **Résorber le phénomène de vacance des logements** : engager des actions en faveur du renouvellement urbain pour redynamiser le bourg.
- **Maintenir la cohérence urbaine du bourg et des quartiers en favorisant des extensions urbaines de qualité en lien avec les noyaux urbains existants.** Le PLU doit non seulement répondre à des besoins quantitatifs en matière de développement urbain (premiers points de cette rubrique) mais aussi **attacher une importance à la qualité de ce développement**. Il est donc nécessaire - *dans le but de valoriser ce qui fait aujourd'hui encore l'attrait de la commune à savoir la qualité de son cadre de vie* – de veiller à la gestion de l'implantation des constructions, gabarit et volumes des constructions, à la qualité et cohérence architecturale, à la qualité paysagère et environnementale, à la gestion des eaux pluviales ... Par ailleurs, il est important d'identifier le foncier disponible et combler les dents creuses dans les espaces urbanisés qui ont une structure cohérente et lisible (bourg et principaux quartiers), dans le but de **préserver le caractère urbain qui fait la singularité de la commune**.

➡ Cf. « axe 2 ».

II.1.2. Conforter et développer les équipements

Les emplois sont nombreux (environ 400) sur la commune et sont occupés en grande majorité par des actifs ne résidant pas à Mane. La commune de Mane peut être considérée comme un réel pôle de services (et de commerces). Cependant, ces infrastructures et superstructures sont vieillissantes et gagnent à être renforcées :

- **Développer les équipements d'intérêt collectif (école, cantine, centre de rééducation, terrains de sports et de loisirs, cimetière,...) en constituant à court ou moyen terme des emprises foncières pour permettre leur (re-)localisation.** Il s'agit d'affirmer le rôle de « pôle local de services » puisque la commune représente un « pôle-relais d'équipements » pour les communes voisines de Figarol, His, Castagnède, Montsaunès et Touille.
- **Renforcer le pôle « administratif » au-delà de l'échelle communale mais à l'échelle de l'intercommunalité.** Le Plan Local d'Urbanisme prévoit notamment la création d'un Hôtel Communautaire qui accueillera la communauté de communes.

II.1.3. Tenir compte de l'équilibre emploi / habitat / transports

Le territoire est desservi par l'autoroute A64 qui permet de relier Toulouse à la côte Basque (échangeur de Saint-Martory situé à moins de 5 minutes). Il bénéficie d'une position centrale dans le piémont pyrénéen au carrefour des axes A64 et RD117.

D'importants déplacements « locaux » animent la vie de la commune : les déplacements « domicile-travail » sont notamment importants : seulement un tiers des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune. De nombreux résidents du territoire travaillent notamment dans les bassins d'emplois de Saint-Girons, Saint-Gaudens, Boussens et Toulouse. De surcroît, le vieillissement de la population et le caractère résidentiel de la commune sont des paramètres qui impliquent de prévoir des liaisons inter-quartiers et des liaisons douces sécurisées permettant de relier les secteurs d'habitat au pôle de commerces et de services.

- **Poursuivre les efforts d'aménagement et de sécurisation de la traversée du bourg. Le bourg s'est développé linéairement le long de la RD117, axe largement fréquenté.** Il s'agit de conforter la lisibilité du bourg tout en assurant la sécurité des habitants : délimiter clairement les enveloppes urbaines (effet induit : perception claire de l'entrée en espace urbain et réduction de la vitesse).
- **Créer des liaisons inter-quartiers.** L'un de principaux enjeux en matière d'urbanisme est de recréer des connexions et faciliter les déplacements internes entre les quartiers.
- **Développer les modes alternatifs au « tout voiture ».** Il s'agit de poursuivre les efforts précédents en matière de modes de déplacements respectueux de l'environnement (cheminements piétons, pistes cyclables, ...). Le devenir de l'ancienne voie ferrée passant à proximité du centre bourg et de la zone commerciale mérite d'être étudié.
- **Intégrer le projet de déviation de la RD117.** Deux tracés sont d'ores et déjà envisagés pour le projet de déviation : l'un contournerait le centre urbanisé par l'Ouest, l'autre par l'Est. Autrement dit, compte-tenu des opportunités de développement présentées en préambule (contexte communal), ce projet de déviation impact directement les choix de développement de la commune.

II.2. PRESERVER LES EQUILIBRES ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN, PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET MAINTIEN DES ESPACES NATURELS

Mane bénéficie d'un cadre paysager rural relativement préservé et faisant aujourd'hui encore le premier facteur d'attractivité de la commune. Ce cadre de vie - ou cadre paysager au sens large (qu'il soit à caractère agricole, naturel ou urbain) demeure fragile et n'est pas immuable.

Ces dernières décennies ont mené à un mitage progressif des paysages par un développement diffus de l'urbanisation, en particulier dans des secteurs sensibles très convoités, car peu contraints par le relief (contexte de plaine alluviale). L'objectif de la commune est de préserver et mettre en valeur les paysages et les milieux sensibles, sans que cela n'interfère avec les activités existantes.

Afin de préserver les équilibres entre les occupations de l'espace, et, par voie de conséquence, de valoriser le cadre de vie des habitants, le PLU veille à :

II.2.1. Préserver les zones agricoles de tout développement urbain

Les caractéristiques physiques de la commune (plaine alluviale bordée de collines boisées, vallée du Salat, ensembles collinaires de l'Ouest de la commune) ont conditionné le développement urbain dans la vallée du Salat et sur les versants les mieux exposés, en concurrence avec l'agriculture.

☞ Cf. « axe 3 ».

- ❑ **Préserver les surfaces existantes occupées par l'agriculture nécessaires à la pérennité et la viabilité des exploitations agricoles professionnelles.**
- ❑ **Gérer les constructions isolées existantes.** De nombreux écarts et corps de fermes isolés animent le paysage communal. Un règlement adapté doit offrir des possibilités d'extensions sans compromettre l'exploitation des terres agricoles voisines.
- ❑ **(Ré-)concilier « agriculture » et « habitat ».** Des exploitations agricoles se trouvent à proximité de constructions à vocation d'habitat, ce qui peut générer à terme des conflits d'usage et de voisinage. Le PLU privilégie prioritairement l'extension des zones d'habitat en continuité des zones existantes pour ne pas compromettre le développement des activités agricoles.
- ❑ **Préserver les espaces agricoles interstitiels significatifs du centre-bourg :** ils génèrent des ambiances particulières et sont gages d'attractivité.

II.2.2. Préserver les zones naturelles de tout développement urbain notamment en zone de plaine et collinaire

L'espace naturel présente un caractère piémontais, avec une vallée alluviale agricole (Salat) et des ensembles collinaires boisés. La trame végétale y est donc largement développée, généralement en lien avec le réseau hydrographique et l'activité agricole (ripisylve, haies, bosquets, arbres isolés ...).

Il comporte également des espaces naturels présentant par ailleurs un intérêt écologique.

- ❑ **Protéger les espaces naturels aux abords du Salat, de ses affluents et des ensembles collinaires de l'Ouest de la commune.** Cette orientation générale répond notamment à la volonté de préserver les milieux vulnérables sur le plan écologique et paysager. D'importants espaces sont, par ailleurs, concernés par le Plan de Prévention des Risques.
- ❑ **Protéger les massifs boisés significatifs des abords du Salat et des ensembles collinaires** (bois de Hourcatech, de Couret, de Tuquet, de Cap du Castel,...).
- ❑ **Protéger les boisements agricoles fragmentés, la trame bocagère, et les arbres isolés.** La trame bocagère et les bosquets de la vallée alluviale du Salat contribuent au caractère agreste de la commune : ces éléments du patrimoine végétal méritent d'être pris en considération dans le PLU.
- ❑ **Protéger la ripisylve du Salat, de l'Arbas et de la Justale.**
- ❑ **Valoriser / préserver les paysages, les motifs emblématiques (vallée du Salat, mont du Cap du Castel, ...) et les vues remarquables sur le Massif Pyrénéen.**
- ❑ **Gérer les constructions isolées existantes.** De nombreux écarts et corps de fermes isolés animent le paysage communal. Le PLU doit offrir des possibilités d'extensions sans compromettre l'attrait paysager de ces secteurs.
- ❑ **Limiter les atteintes à la qualité des eaux de surface du Salat, de l'Arbas, de la Justale et des autres cours d'eau parcourant la commune.** La gestion des eaux d'assainissement est une des priorités du PADD compte-tenu de la présence d'un réseau hydrographique particulièrement développé et constituant également un exutoire naturel fragile. Le Plan Local d'Urbanisme se donnera les moyens de participer à l'amélioration de la qualité de cet environnement :
 - **Conforter l'unité de traitement des eaux usées ;**
 - **Assurer à moyen terme un pré-traitement des eaux pluviales collectées avant leur rejet dans le milieu naturel ;**
 - **Prévoir le raccordement des quartiers résidentiels de l'Ouest du bourg au réseau collectif d'assainissement.**

II.2.3. Valoriser les entrées du bourg et préserver les perspectives visuelles vers le Massif Pyrénéen et les vallées

Il est vrai que le relief contraint le développement urbain de la commune, qui s'est historiquement fait dans la vallée du Salat et de l'Arbas, de manière linéaire le long des routes. L'un des principaux enjeux en matière d'urbanisme « qualitatif » est d'intégrer au mieux les constructions dans ce contexte paysager si particulier.

- **Maintenir la cohérence urbaine du bourg et des quartiers en favorisant des extensions urbaines de qualité et connectées entre elles** : le manque passé de rigueur en matière d'urbanisme a contribué à un développement urbain étalé le long des voies de communication.
 - **Restructurer et densifier le bâti** : construire sur des parcelles de taille plus réduite mais en réglementant strictement l'implantation permet de limiter l'étalement urbain tout en préservant un cadre de vie de qualité.
 - **Identifier le foncier disponible et combler les dents creuses dans les espaces urbanisés.**
 - **Affirmer la création de nouveaux quartiers, en structurant l'enveloppe urbaine et en établissant des limites plus franches** entre les espaces urbanisés / agricoles ou naturels. Le but est de maîtriser le caractère diffus et « spontané » de l'urbanisation de ces dernières décennies, en apportant davantage de cohérence dans les choix de développement urbain (réflexion quant à l'exposition et l'implantation des constructions, à l'harmonie des volumes et des couleurs, à l'agrément végétal, au respect des perspectives et cônes de vue remarquables sur les Pyrénées et la vallée du Salat, ...). Les principaux secteurs à enjeux concernent les extensions Ouest du bourg.
 - **Créer des liaisons inter-quartiers.** L'un de principaux enjeux en matière d'urbanisme et de développer les espaces interstitiels entre ces extensions de manière à recréer des connexions et faciliter les déplacements internes entre les quartiers.
- **Reconquérir le patrimoine bâti du centre-bourg.** La réhabilitation et la requalification sont des démarches lourdes mais qui contribuent à la préservation du patrimoine, à l'image et à l'économie de la commune ; d'autant plus que les logements créés pourraient être destinés tant à une population vieillissante qu'à la population jeune recherchant la proximité du centre.
- **Protéger le patrimoine bâti** : bâtiment de caractère, petit patrimoine.
- **Poursuivre les efforts d'aménagement (et de sécurisation) de la traversée du bourg (RD 117) et mettre en scène des perspectives sur les Pyrénées, sur l'Arbas et sur le Salat.** Le bourg s'est développé linéairement le long de la RD117, axe largement fréquenté. Il s'agit de conforter la lisibilité du bourg tout en assurant la sécurité des habitants : délimiter clairement les enveloppes urbaines (effet induit : perception claire de l'entrée en espace urbain et réduction de la vitesse).

II.3. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'activité économique locale est orientée sur l'agriculture et les services et commerces de proximité (économie résidentielle).

II.3.1. Développer les activités commerciales de proximité

- **Favoriser la reprise ou la création de commerces et services dans le bourg.** Le regroupement d'activités économiques nouvelles (artisanat, entreprises commerciales et de services) et d'équipements à proximité immédiate du bourg devrait permettre de renforcer ce pôle central et de favoriser l'installation de nouveaux résidents permanents (Résidences Principales) sur la commune.

II.3.2. Développer les activités industrielles et artisanales

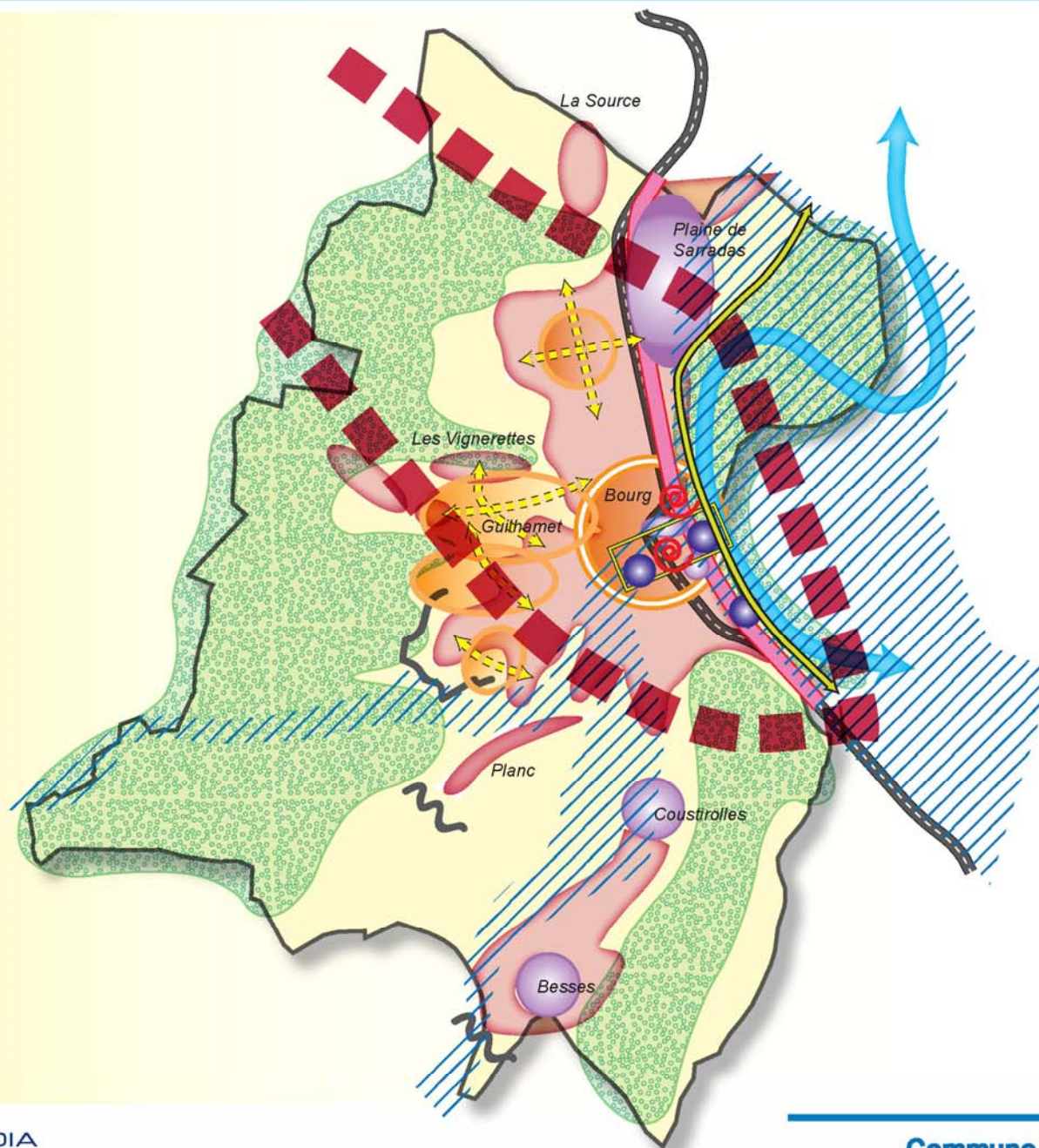
- **Développer les zones d'activités existantes :** Plaine de Sarradas, Besse,...
- **Reconquérir les friches et assurer un développement économique** aux abords des sites « artificialisés » : ancienne laiterie de Planc (Coustirolles).

II.3.3. Maintenir le potentiel agronomique en veillant à organiser l'urbanisation future autour des zones déjà urbanisées

☞ *Cf. « axe 2 ».*

- **Préserver les surfaces existantes occupées par l'agriculture** nécessaires à la pérennité et la viabilité des exploitations agricoles professionnelles.
- **Préserver les outils de production** en ajustant les protections à la réalité des situations.

[Chap. III] **CARTE DE SYNTHESE DU
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**



-  Affirmer et dynamiser le pôle d'équipements
-  Dynamiser le tissu économique
-  Préserver la centralité du bourg
-  Gérer le bâti existant et densifier les espaces résiduels
-  Créer des nouveaux quartiers de qualité, en harmonie avec les extensions existantes
-  Stopper l'urbanisation à la dernière construction et mettre en scène des coupures franches entre espaces urbanisés et non urbanisés
-  Reconquérir le bâti ancien (rénovation, réhabilitation)
-  Poursuivre les efforts d'aménagement de la traversée du bourg (RD 117)
-  Créer des liaisons inter-quartier
-  Valoriser les abords de l'Arbas (bourg) et l'ancienne voie ferrée le long du Salat
-  Valoriser et protéger les espaces agricoles
-  Valoriser et protéger les espaces naturels (trame verte)
-  Préserver la zone inondable de tout développement urbain
-  Valoriser et protéger le Salat, l'Arbas et leurs affluents (trame bleue)
-  Intégrer le projet de déviation de la RD 117

[Chap. IV] **ANNEXES**

IV.1. SCENARIO « MEDIAN D'UNE REPRISE DEMOGRAPHIQUE MODEREE » : SCENARIO RETENU POUR LE PADD

Le scénario « médian » envisage une reprise démographique modérée :

- ↪ Deux phases sont étudiées : une première estimation à l'échéance 2012, une seconde à l'échéance 2020 (dans le but de « programmer » le développement urbain sur le moyen et le long terme).
- ↪ Hypothèse « intermédiaire » : **+1% par an.**
- ↪ Le nombre de logements à prévoir est estimé en fonction du nombre d'habitants attendu et du nombre moyen de personnes par ménages en 1999. Deux hypothèses sont envisagées : une hypothèse « basse » s'appuyant sur les données communales du recensement de l'INSEE et une hypothèse « haute » s'appuyant sur les données généralisées à la communauté de communes du canton de Salies-du-Salat (CdC).

EVOLUTION MEDIANE

(moyenne annuelle : +1% soit une variation d'environ +10 à +11 habitants par an)

Population en 2007	
Population en 2007	
972	

1,00% par an

Population en 2012		
Population en 2012	Variation population 2007-2012	
1 032	60	6,15%
moyen de pers/ménage		
Hyp 2,1 (2007)	28	
Hyp 2,2 (moy. CdC99.)	27	

Population en 2020		
Population en 2020	Variation population 2012-2020	
1 117	85	8,29%
moyen de pers/ménage		
Hyp 2,1 (2007)	41	
Hyp 2,2 (moy. CdC99.)	39	

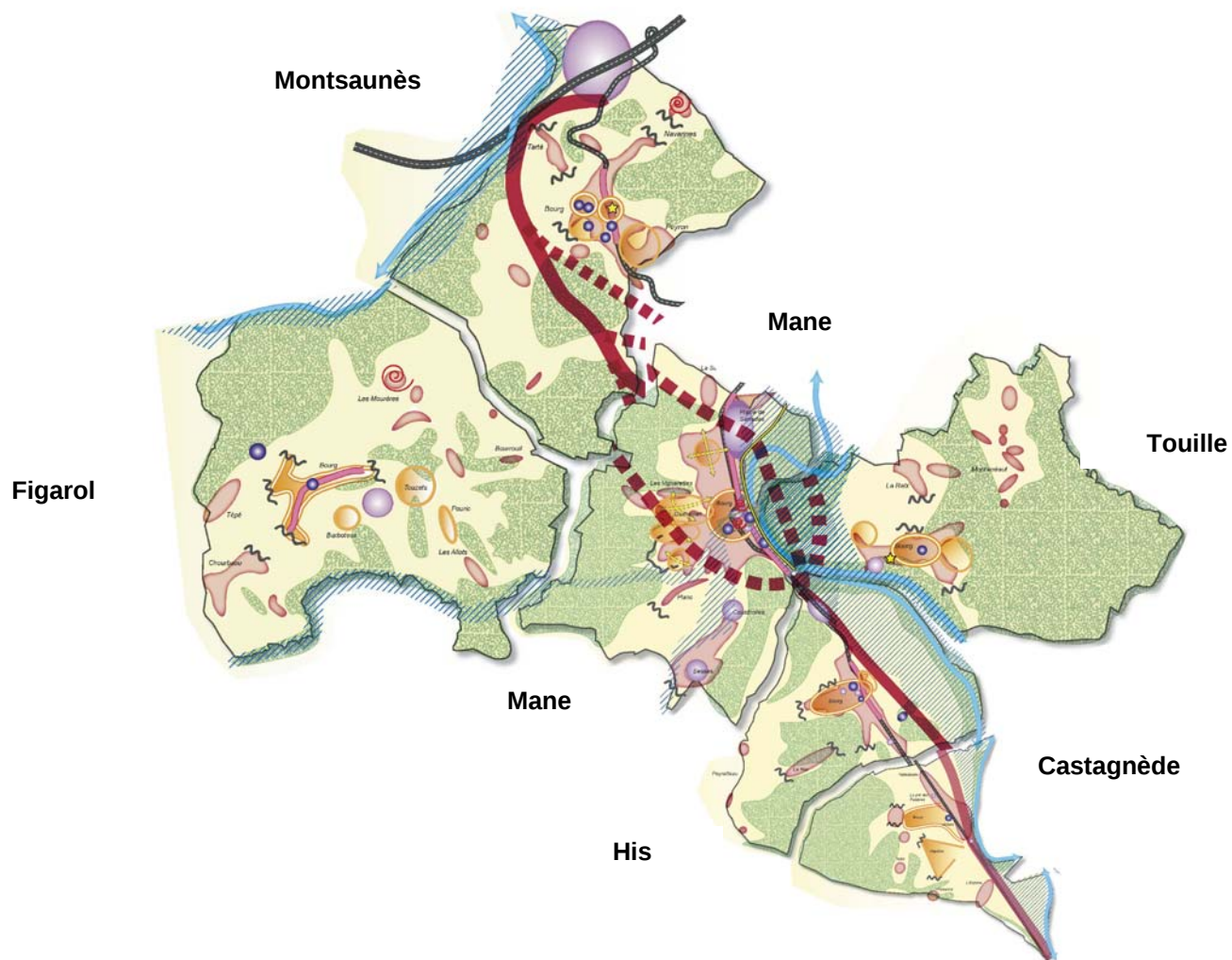
Population en 2020		
Population en 2020	Variation population 2007-2020	
1 117	145	15%
2007-2020		
69		
66		

Source : données INSEE et estimations CITADIA

Scénario retenu

- ↪ **145 habitants supplémentaires** sont attendus en 2020 (population totale estimée à 1117 habitants).
- ↪ **Près de 70 logements à créer ou à réhabiliter d'ici à 2020.**
- ↪ Le desserrement croissant des ménages est pris en compte.
- ↪ Cette hypothèse est légèrement en-dessous des tendances observées à l'échelle du canton de Salies-du-Salat cette dernière décennie. Elle permet de surcroît de renouveler et de maintenir la population de la commune.

IV.2. APERÇU « SUPRA-COMMUNAL » DU PADD : MISE EN RELATION DES 6 PROJETS COMMUNAUX DU GROUPEMENT



Source : CITADIA, compilation schématique des projets communaux du groupement de commande