

PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration

1ère modification

1ère modification simplifiée

2ème modification simplifiée

2ème modification

1ère révision allégée

3ème modification simplifiée

1ère Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU

approuvée le 18 novembre 2011

approuvée le 26 avril 2013

approuvée le 6 mars 2014

approuvée le 8 juillet 2014

approuvée le 05 juillet 2018

approuvée le 05 juillet 2018

approuvée le 14 mars 2019

approuvée le 27 janvier 2026

2 - PADD



SOMMAIRE

<u>LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD.....</u>	<u>3</u>
--	----------

LES ORIENTATIONS ECONOMIQUES ET SOCIALES	3
--	---

LES ORIENTATIONS URBAINES	7
---------------------------------	---

LES ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	11
--	----

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

LES ORIENTATIONS ECONOMIQUES ET SOCIALES

Enjeux : diversité des fonctions, mixité sociale – échelles communale et intercommunale.

Promouvoir une intercommunalité de projet

- Organiser des solidarités avec les communes ou les territoires environnants :
 - o mutualisation de moyens, de services...
 - o accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif et communautaire,...
 - o prise en compte de projets spécifiques : parcours cyclable entre Toulouse et Bagnères de Luchon,...

Diversifier et maîtriser l'offre résidentielle

- Diversifier l'offre résidentielle et favoriser la mixité sociale,
- Promouvoir le développement du parc locatif,
- Favoriser le projet de création d'une maison de retraite (moyen ou long terme),...

Développer les commerces, services et équipements

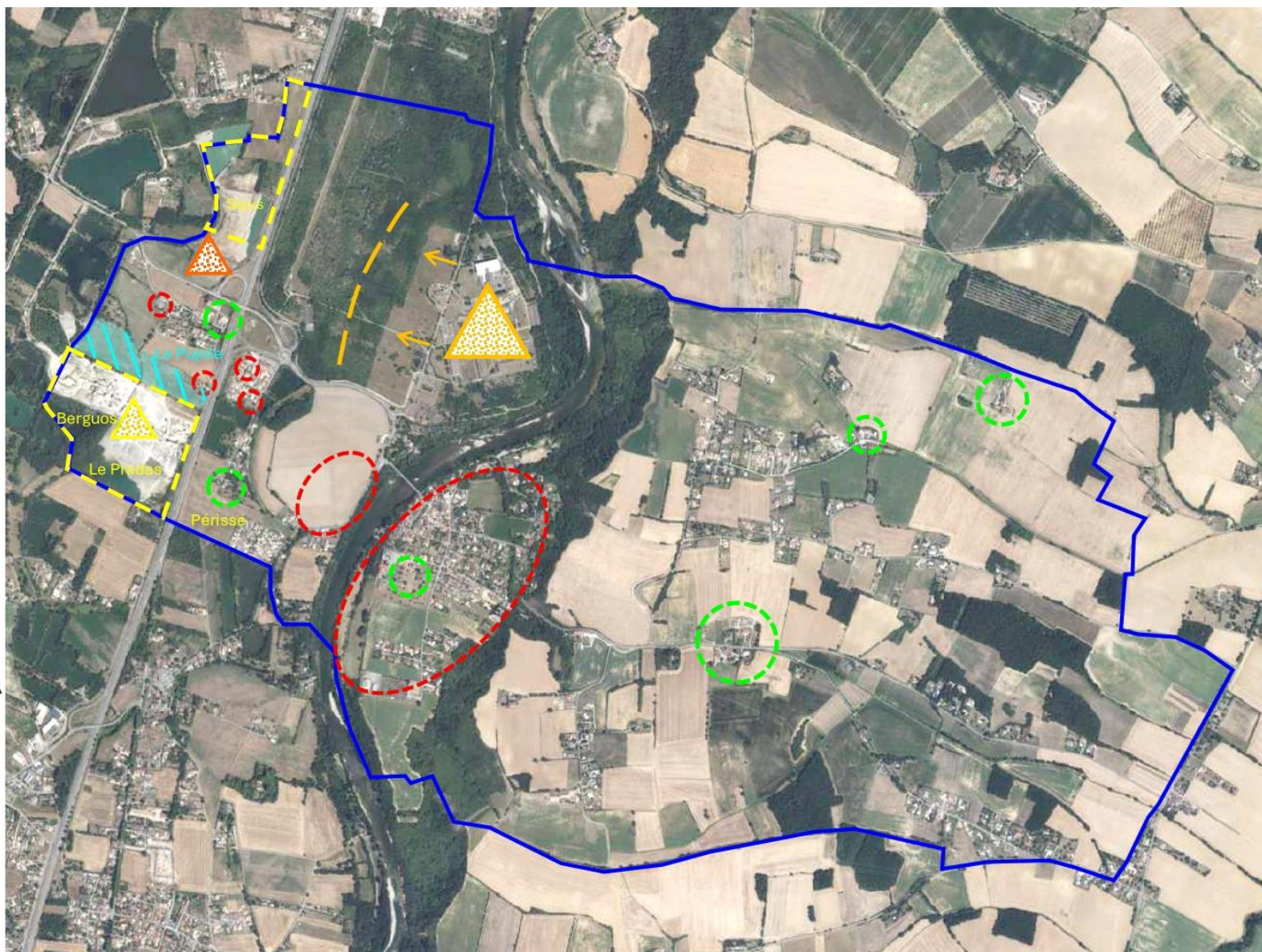
- Pérenniser les activités existantes liées à l'urbanisation,
- Favoriser le développement des commerces et services de proximité : mise en place d'un commerce de proximité dans un bâtiment au centre du village (opération communale en cours), projet de maison de retraite,...
- Etoffer l'offre de services et d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans ou à proximité de l'espace urbain central : extension du groupe scolaire, aménagement d'un jardin d'enfants sur un terrain attenant à l'ancien presbytère, rénovation d'un appartement de l'ancien presbytère en local aménagé mis à la disposition des assistantes maternelles, construction d'un local réservé aux utilisateurs du boulodrome, extension de la station d'épuration, amélioration des conditions de desserte incendie, zone de sports ou de loisirs.....



LEGENDE

Conforter le centre-bourg
Péreniser les activités existantes
Diversifier l'économie locale
Préserver les activités agricoles

- Développer la mixité urbaine du centre-bourg et du secteur d'habitat du Périssé, conforter les activités existantes
- Aménager une zone d'activités de proximité (artisanat...)
- Préserver les possibilités de développement du site de l'ONERA
- Limiter le périmètre d'exploitation des gravières
- Limiter le développement de l'urbanisation dans les parties rurales et à proximité des exploitations agricoles
- Permettre la création d'un parc photovoltaïque au sol au sud du hameau de la Hitère sur un ancien site d'extraction réhabilité.



Développer les commerces, services et équipements

- Pérenniser les activités existantes liées à l'urbanisation,
- Favoriser le développement des commerces et services de proximité : mise en place d'un commerce de proximité dans un bâtiment au centre du village (opération communale en cours), projet de maison de retraite,...
- Etoffer l'offre de services et d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans l'espace urbain central, existant et à créer : extension du groupe scolaire, construction d'une maison de l'Environnement, aménagement d'un jardin d'enfants sur un terrain attenant à l'ancien presbytère, rénovation d'un appartement de l'ancien presbytère en local aménagé mis à la disposition des assistantes maternelles, construction d'un local réservé aux utilisateurs du boulodrome, extension de la station d'épuration, amélioration des conditions de desserte incendie,.....

Assurer la pérennité des autres activités / Diversifier le tissu économique

- Préserver les possibilités d'extension des activités existantes et les possibilités de développement du site de l'ONERA (extension de l'existant, accueil d'activités complémentaires...),
- Aménager une zone d'activités de proximité de 4 à 5 ha en bordure de l'échangeur de l'A64 qui sera réservée à l'accueil d'entrepreneurs locaux (artisans, PME...).
- Réduire le périmètre d'exploitation des gravières au profit d'un classement de certains terrains en zone agricole ou en zone d'activités de proximité :
 - o Secteurs situés au sud du hameau de la Hitère (Berguos, Le Pradas) : maintien en zone d'extraction des terrains qui accueillent les installations techniques du carrier et des terrains pour lesquels une autorisation d'exploitation a été délivrée par M. le Préfet. Classement en zone agricole pour les terrains restants.

- Secteur situé au nord du hameau de La Hitère (Sajus) : classement en zone d'activités pour la partie sud (à proximité de l'échangeur), maintien en zone d'extraction des terrains pour lesquels une autorisation d'exploitation pourrait être délivrée par M. le Préfet à court terme (dossier en cours de traitement).
- Secteur situé à l'Est de l'A64 (Périssé) : classement en zone agricole.

Au terme de l'exploitation des différents sites, les terrains qui seront classés en zones de gravières pourront évoluer de deux manières : classement en zone de loisirs en valorisant un plan d'eau notamment au sud du hameau de La Hitère, classement en zone agricole.

- Préserver les intérêts du monde agricole :
 - Dans les parties rurales, limiter le développement de l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles et maintenir des unités foncières de grande taille en stoppant le processus de mitage,...
 - Dans le village, concilier le développement de l'urbanisation et le maintien de l'exploitation existante dans la partie sud du village.

Anticiper le développement d'équipements de production d'énergies renouvelables

- Permettre la création d'un parc photovoltaïque au sol au sud du hameau de la Hitère sur un ancien site d'extraction réhabilité.

LES ORIENTATIONS URBAINES

Enjeux : organisation de l'espace bâti, maîtrise de ses extensions dans la perspective d'un développement de la population.

Contenir le processus d'urbanisation

- Prioriser le développement du centre-bourg : solidariser le noyau villageois autour d'un centre conforté en valorisant les qualités patrimoniales, paysagères et environnementales du site.
- Dans les parties rurales, stopper le processus de mitage :
 - o autoriser une urbanisation très limitée :
 - dans les coteaux, combler les « interstices », favoriser une urbanisation en profondeur, limiter l'étirement le long des axes en particulier ceux situés sur une ligne de crête, limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage, ... ;
 - dans la plaine, conforter le secteur de Périssé en bordure de la Garonne (terrains situés à l'Est de la RD10).
 - o permettre l'évolution des constructions des autres secteurs d'habitat * :
 - pour les constructions isolées,
 - pour les secteurs isolés d'habitat diffus compris entre la RD10 et l'A64 (le Pradas, Le Camp Gros, Périssé – partie Ouest),
 - pour le hameau de La Hitère, dont le développement est pour l'instant compromis du fait des fortes contraintes extérieures.

Anticiper l'organisation des nouveaux quartiers

- Structurer les nouveaux secteurs d'habitat,
 - o Le secteur Nord-Est du Village s'inscrira en continuité du centre ancien. Il se structurera autour d'un maillage de liaisons connectées au réseau existant et de la valorisation des éléments paysagers en place (ruisseau des Palanques, canal et sa végétation situé au Nord du terrain, chemins...).

* Voir le détail page 9

Renouveler l'habitat et valoriser les constructions de qualité des parties rurales.

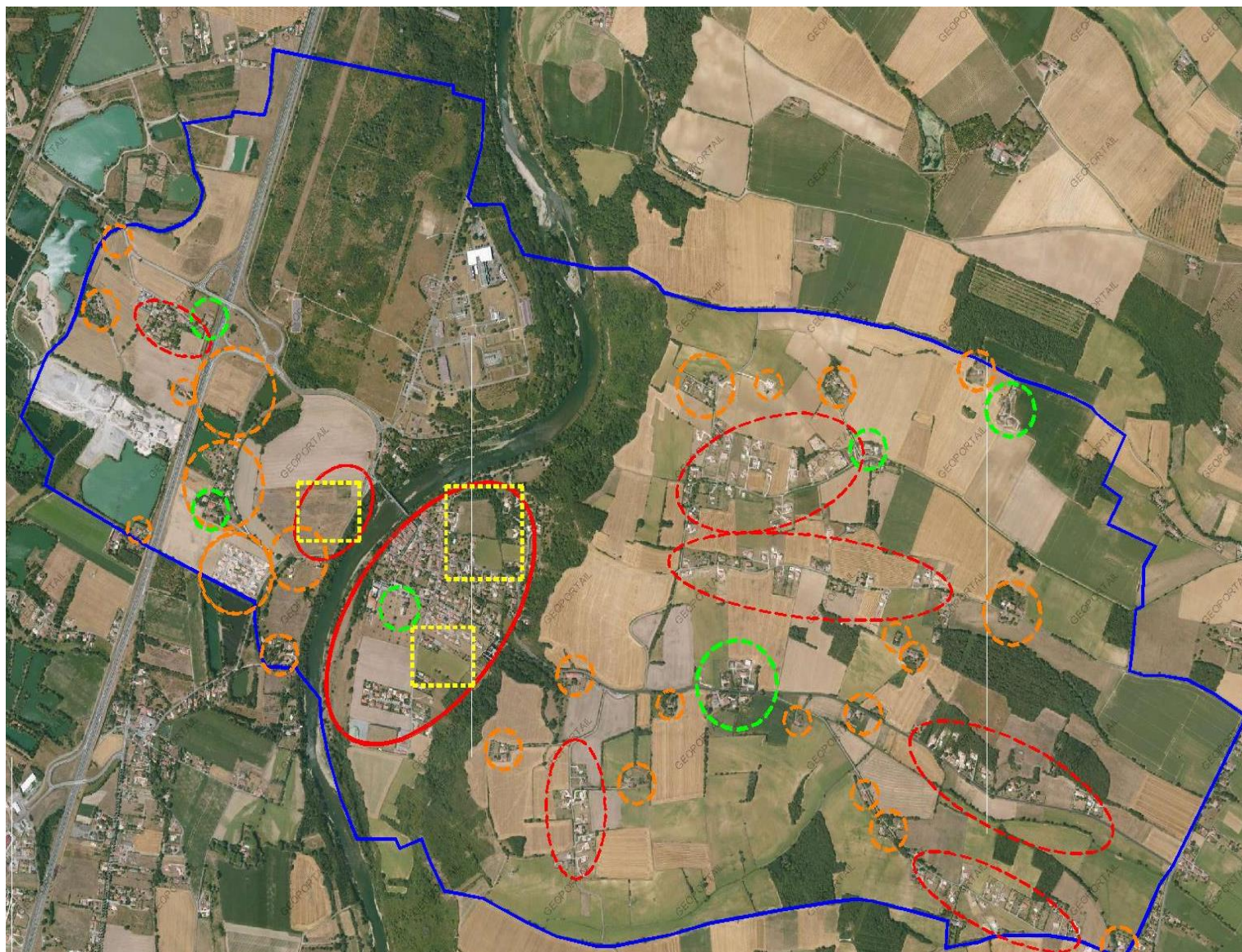
Contenir le processus d'urbanisation : Conforter le centre bourg – Limiter l'urbanisation des parties rurales



LEGENDE

Conforter l'espace urbain de part et d'autre de la Garonne
Limiter l'urbanisation des parties rurales
Péreniser les activités agricoles

-  Solidariser l'urbanisation autour d'un centre urbain élargi
-  Autoriser une urbanisation très limitée (quelques constructions nouvelles)
-  Permettre l'évolution de l'existant : extension limitée, annexes, piscine...
-  Anticiper l'organisation de nouveau quartier
-  Permettre l'évolution des exploitations existantes



- Le secteur Sud est un secteur partiellement urbanisé pour lequel la création de nouveaux quartiers doit permettre de solidariser l'urbanisation autour de l'avenue des Pyrénées qui s'affirme comme un axe structurant.
Le développement du maillage urbain destiné à créer des liaisons interquartiers, l'instauration d'un nouveau rapport à la Garonne, la préservation et valorisation des berges du fleuve et du coteau... constituent les principes majeurs qui guideront l'aménagement de ce secteur.
- Le secteur de Camp Gros situé sur la rive gauche de la Garonne, en vis-à-vis du site du château. L'urbanisation de ce secteur doit permettre de produire un espace urbain de qualité (entrée de ville, mixité, espaces et équipements publics...), instaurant un dialogue avec l'urbanisation existante (valeur patrimoniale) et participant à l'affirmation d'une centralité élargie.
- Anticiper l'évolution progressive de l'espace urbain,
- Aménager des espaces publics de qualité permettant de fédérer les nouveaux quartiers.

Renouveler l'habitat et valoriser les constructions de qualité des parties rurales

- Conformément au code de l'urbanisme, limiter les possibilités d'urbanisation des parties rurales, en autorisant :
 - L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes,
 - Les piscines des constructions existantes,
 - La réhabilitation des vacants,
 - Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural.

Rénover l'ossature urbaine / Sécuriser les déplacements

- Aménager la voirie existante : réfection du pont de la RD 53, travaux d'urbanisation de la traversée du village, requalification des entrées de ville (liaison entre le village et l'échangeur en particulier), élargissement ponctuel, sécurisation de carrefour (carrefour entre la route Saint Sulpice et l'avenue des Pyrénées notamment), aménagement d'itinéraires piétons ou 2 roues, programme de plantations,...
- Organiser les déplacements et les accès par la mise en place d'emplacements réservés dans la zone urbaine existante et de schémas d'aménagement de principes pour les nouvelles zones d'urbanisation en privilégiant la mise en place d'un maillage urbain par rapport à la multiplication de voies en impasse,
- Compléter et hiérarchiser le maillage urbain,
- Limiter le nombre d'accès directs aux routes départementales ou aux voies communales,
- Développer le réseau réservé aux piétons et 2 roues offrant une alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité ou permettant de découvrir le territoire : liaisons entre quartiers, accès aux équipements, commerces et services, accès aux espaces de nature (berges de la Garonne, coteau boisé, secteur du plateau, sites au point de vue remarquable, réseau de chemins de l'espace rural...).

Anticiper le développement des réseaux

- Renforcer ou renouveler le réseau d'assainissement,
- Consolider le réseau AEP,
- Améliorer le réseau pluvial et le réseau de défense incendie.

LES ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Enjeux : valoriser
l'identité communale et la
qualité du cadre de vie

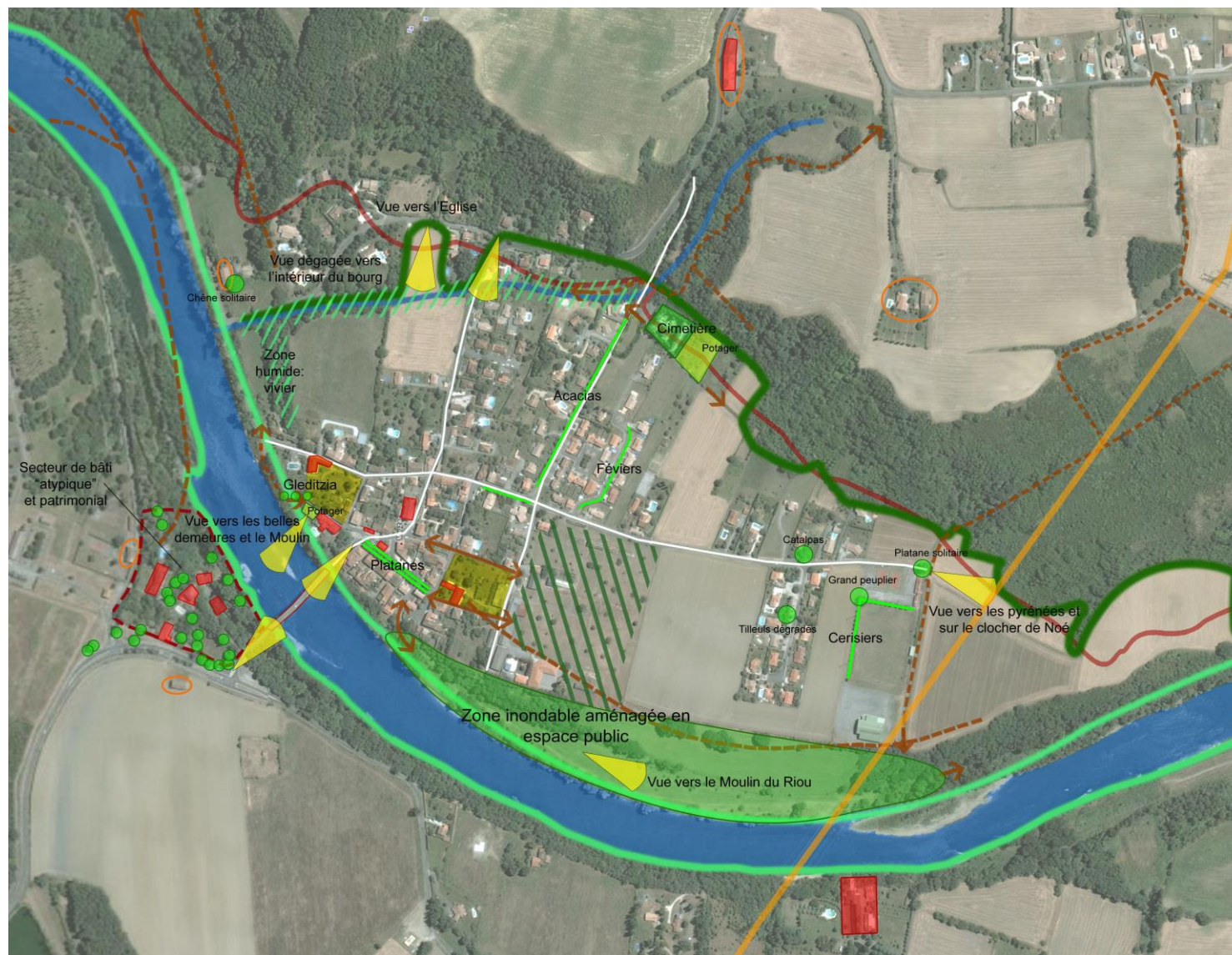
Conforter les qualités de l'habitat ancien

- Favoriser la protection et la valorisation de l'habitat ancien.
 - o Instaurer des règles d'urbanisation permettant de préserver la diversité et les qualités des secteurs d'habitat ancien et des bâtiments isolés. S'inspirer de ces dernières pour encadrer le développement de certains des nouveaux quartiers du centre-bourg.
 - o Protéger et valoriser les éléments patrimoniaux du site :
 - Requalifier les espaces publics : réseau de ruelles, place du Peyre (site exceptionnel en belvédère sur la Garonne), ...,
 - Favoriser le renouvellement des bâtiments anciens.
 - Etablir un nouveau lien entre le fleuve et le village,
 - Prolonger les milieux naturels entre le milieu bâti et l'écrin vert,
 - Valoriser les milieux naturels ordinaires ou protégés,
 - Prendre en compte et valoriser les fenêtres visuelles qui ouvrent la vue vers des paysages remarquable et identitaire : points de vue sur la Garonne, sur l'espace urbain de part et d'autre de la Garonne (le Village, le site du château), sur l'espace urbain depuis les secteurs d'habitat situés en surplomb, perspectives vers le sud,...

Valoriser les qualités du cadre de vie

- Protéger les milieux naturels :
 - o Préserver les milieux sensibles des effets de l'urbanisation,
 - o Conforter et entretenir les berges des cours d'eau,

Centre bourg - Valoriser les qualités du cadre de vie



- Restaurer les formations végétales, protéger les boisements (ripisylves des ruisseaux des Palanques, de Nauze, alignements, haies, arbres isolés...),
- Préserver le fonctionnement du réseau de drainage...
- Intégrer les éléments du patrimoine « ordinaire » au développement urbain :
 - Valoriser les éléments naturels ou agricoles en tant que liaisons paysagères, supports de circulation, espaces publics d'agrément... structurant l'espace urbain : chemins, boisements d'intérêt, secteurs inondables...
 - Mettre en place une palette végétale encadrant les plantations des futures constructions et garantissant une continuité visuelle avec l'environnement naturel, rechercher une identité végétale pour les espaces publics.
 - Assurer une transition douce entre espace urbain et espace agricole ou naturel : clôtures végétalisées offrant une transparence, plantations en bordure des voies bordant l'espace urbain,...
 - Réintroduire le végétal dans l'espace agricole.
 - Lancer un programme de végétalisation des abords de l'A64 et de l'échangeur en particulier pour les tronçons en covisibilité avec des secteurs d'habitat.
- Promouvoir une gestion économe des sols :
 - Concilier la densification de l'urbanisation et la qualité du cadre de vie,
 - Assurer une mixité et une densité suffisante pour optimiser les réseaux,
 - Minimiser les déplacements motorisés,
 - Réduire les coûts supportés par les collectivités et les gestionnaires des réseaux.
- Conforter une pratique urbaine et récréative du territoire communal en valorisant ses qualités environnementales et paysagères.
 - Préservation et valorisation les éléments du patrimoine naturel ou agricole : le réseau de chemins, support de découverte du territoire, la trame

- végétale, les milieux naturels d'intérêt (couloir de la Garonne, coteau boisé, milieux humides liés à l'abandon et à la mise en eau des gravières arrivées en fin d'exploitation...)...
 - Attribuer aux berges de la Garonne une fonction d'espace public en particulier pour la rive droite : liaison piétonne, parcours santé, espace de détente et de promenade, programme de replantation...
- Concilier le développement du parc photovoltaïque au sol, situé au sud du hameau de la Hitère, avec la préservation ou l'amélioration du cadre de vie.
 - Assurer la bonne intégration paysagère et architecturale des dispositifs liés aux énergies renouvelables.
 - Préserver et conforter la qualité environnementale du territoire.

Prendre en compte les nuisances et les risques naturels

- Protéger les champs d'inondation,
- Intégrer les contraintes liées aux mouvements de terrains,
- Limiter les effets liés à l'érosion des berges de la Garonne,
- Limiter les effets liés à l'imperméabilisation des sols par la promotion de techniques de gestion alternative des eaux pluviales : mise en place de noues, création de bassins de rétention paysagers... préconisation de traitements de sols spécifiques – surfaces enherbées, chemins en stabilisé...
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances et aux risques : A64, activités d'extraction, exploitations agricoles, station d'épuration, salle des fêtes, nouvelle zone d'activités...
- Développer le réseau de défense incendie en concertation avec le SDIS : mise aux normes des installations, création de points d'eau naturels ou artificiels...