

HAUTE-GARONNE
PAULHAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

AMENA-Etudes
TEP

05 61 99 82 08
06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

ÉLABORATION DU PLU

Arrêté le:

Approuvé le:

Exécutoire le:

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES

Débattu en Conseil Municipal 11 mai 2017

2

PRÉAMBULE

UNE MISE EN CONTEXTE

La commune de PAULHAC a décidé de **réviser son Plan d'Occupation des Sols** en Plan Local d'Urbanisme afin de **mieux gérer l'aménagement de son territoire**. Ce choix correspond à la volonté de permettre **un développement raisonnable et maîtrisé, soucieux de la préservation de l'identité communale, des activités agricoles et de l'environnement**.

L'élaboration du PLU de PAULHAC s'inscrit dans un **nouveau cadre réglementaire** puisque, aux différentes lois encadrant l'élaboration des documents d'urbanisme, s'ajoutent aujourd'hui la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » et la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

La portée et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont modifiés par l'application de ces lois.

Le PADD doit définir les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**. Le PADD arrête les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune. Enfin, le PADD fixe des **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

LES FONDEMENTS DU PROJET COMMUNAL

► Changer de mode de développement ...

Rompre avec la logique purement comptable (croissance démographique) et spéculative (ouverture du territoire à l'urbanisation)

► Elaborer un projet durable ...

Confirmer les priorités communales visant à assurer une gestion durable et globale du territoire paulhacois, notamment en lien avec la mise en place de l'Agenda 21 communal

► ... mais dynamique!

Permettre un développement respectueux de l'environnement, des paysages, des terres agricoles et évidemment des habitants

LES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

Renforcer la centralité villageoise

Créer du lien social

Encourager les démarches « éco-responsables »

Préserver la qualité de vie

Développer l'économie locale

RENFORCER LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE

► Recentrer la stratégie d'urbanisation autour du village historique

- Vers un rééquilibrage démographique entre le village et l'habitat dispersé
- Pour une utilisation renforcée des équipements existants (notamment l'école) ou projetés
- Pour une optimisation des réseaux existants et futurs (*notamment les réseaux d'énergie tels qu'un possible réseau de chaleur*)

► Développer l'urbanisation en épaississement du noyau historique

- Un développement préférentiel sur la frange nord du village, secteur le plus propice à l'habitat (*topographie, liaison avec le village, raccordement à la station d'épuration...*)
- Une réflexion sur les relations entre les nouvelles zones à urbaniser et leur environnement immédiat qu'il soit bâti, agricole ou naturel (*perméabilité, espaces de vie collectifs, zones de transition ...*)

► Promouvoir un développement démographique maîtrisé

- Un développement de l'urbanisation et une densification cohérente et adaptée aux capacités d'accueil et financières de la commune
- Une croissance maîtrisée de l'ordre de 1,7% par an à l'horizon 2030

RENFORCER LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE

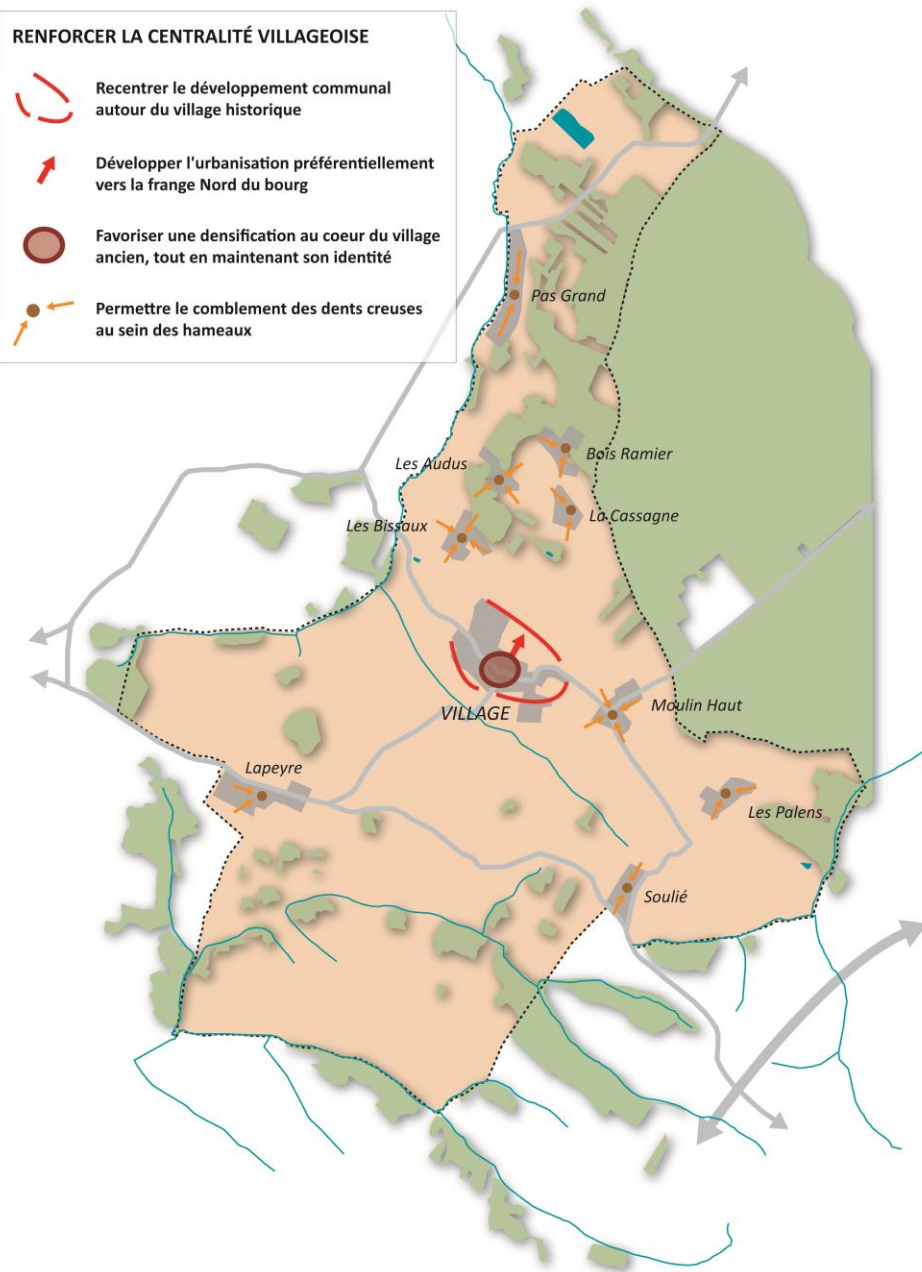
► Favoriser une densification cohérente et respectueuse de l'identité villageoise

- La mobilisation du potentiel foncier ou bâti inséré dans le tissu urbain (*dents creuses, grandes parcelles, mutation de bâtis anciens,...*) pour des projets de qualité (*extension du bâti pour un second logement, comblement d'un espace interstitiel, alignement sur rue*) compatible avec le niveau d'équipement communal
- Une attention particulière portée au maintien de l'identité villageoise : trame urbaine, jardins et principe de la circulade

► Permettre une densification « douce » et maîtrisée des hameaux

- L'arrêt total de l'extension de l'urbanisation autour des hameaux
- La possibilité de combler les espaces interstitiels de taille limitée (« dents creuses ») au cœur des hameaux identifiés
- La maîtrise réglementaire de la densification afin d'éviter les divisions parcellaires « sauvages » et leurs problématiques inhérentes (*renforcement des réseaux, conflits de voisinage, multiplication des accès sur les voies publiques et des rejets d'eaux usées dans l'environnement*)

RENFORCER LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE



CRÉER DU LIEN SOCIAL

► Multiplier les occasions pour les habitants de se rencontrer et éviter de devenir un « village-dortoir »

- La création de nouveaux lieux partagés et ouverts à tous au cœur du village et dans le secteur d'extension urbaine (*coulée verte, potager communal, halle...*) permettant le développement d'événements festifs et culturels tout au long de l'année (*spectacles, concerts, expositions, conférences...*)
- Le prolongement des efforts d'aménagement et d'embellissement du bourg
- La création d'un espace muséographique et de convivialité au cœur de la forêt de Buzet

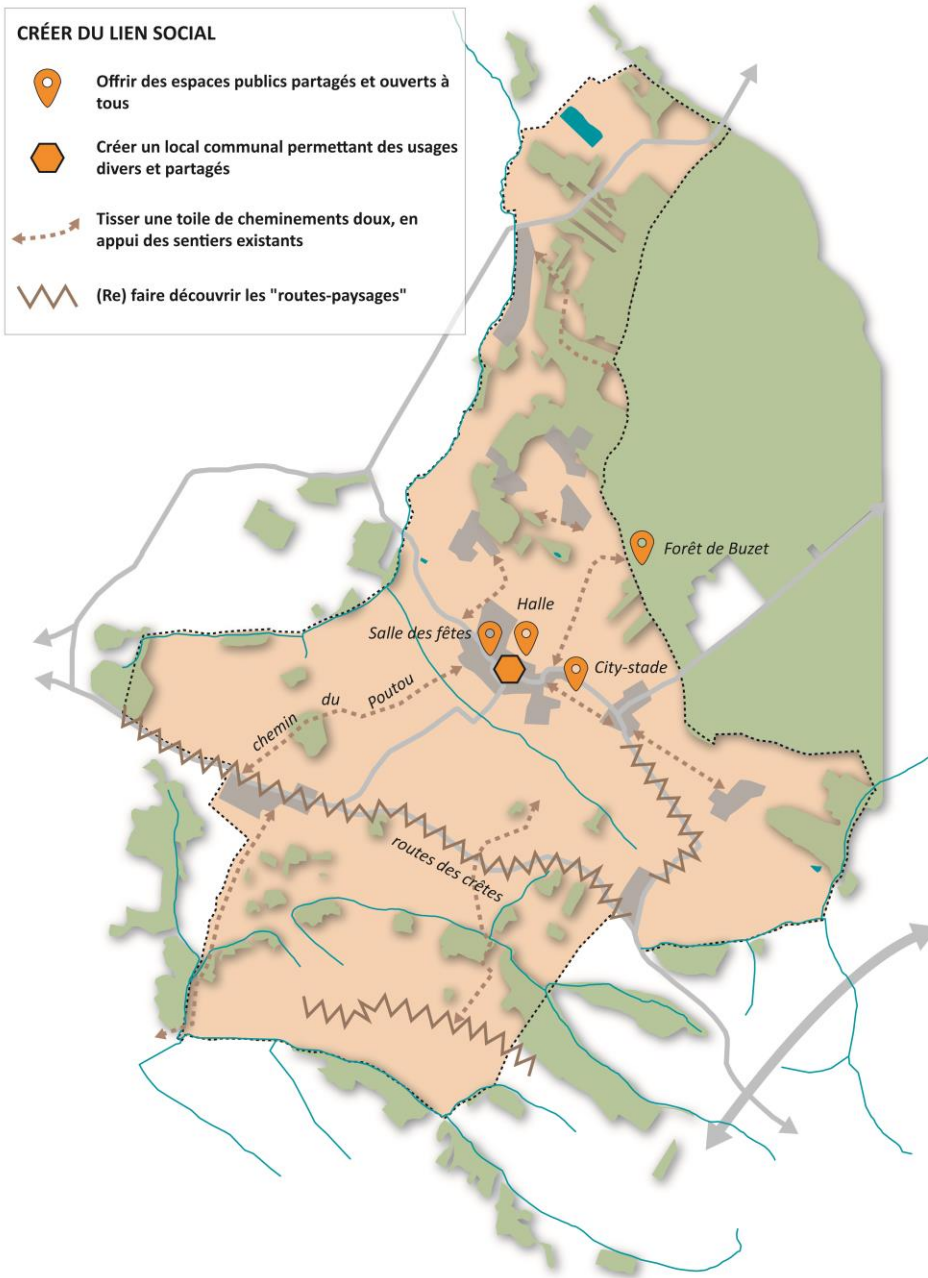
► Répondre aux besoins des habitants et développer les liens intergénérationnels

- Une offre en logements plus diversifiée (*petits logements, maisons de ville et petits collectifs*) et accessible (*loyer maîtrisé, accession sociale, logements aux normes*) doit être proposée
- La mise à disposition d'un local multifonctions (*création d'un espace intergénérationnel de type café associatif dans un local communal existant*)
- La création d'un nouveau cimetière (*saturation de l'actuel et impossibilité technique de l'étendre*)

► Tisser une toile de cheminements doux

- Un appui sur les sentiers de randonnée existants, dont le Chemin du Poutou, mais également une redécouverte des chemins communaux et agricoles pour renforcer les connexions entre les nombreux lieux de vie dispersés et les communes limitrophes
- L'entretien et la valorisation de la fin du Chemin du Poutou pour pouvoir accéder à la forêt de Buzet sans voiture
- Une valorisation des paysages et du patrimoine bâti traditionnel depuis les « routes-paysages », notamment les lignes de crêtes (*maintien des perspectives, mise en place de signalétique et d'aménagement spécifiques*)

CRÉER DU LIEN SOCIAL



ENCOURAGER LES DÉMARCHES « ÉCO-RESPONSABLES »

► Protéger les fils d'eau et les masses boisées, support de la Trame Verte et Bleue

- La protection stricte des principaux cours d'eau (*Oulibou/Saint Paul/Magnabel/Creysac/Paulhac/en Coutelle*) et des zones humides identifiées (*inventaire du Conseil Départemental*)
- La mise en place de protection permettant l'entretien et la remise en état des formations végétales de bord de cours d'eau et des haies bocagères identifiées
- Le maintien des milieux boisés (*forêt de Buzet, bosquets, alignements d'arbres et arbres isolés*) les plus remarquables avec des niveaux de protection adaptés
- La valorisation de la forêt de Buzet, récemment inscrite en Espace Naturel Sensible

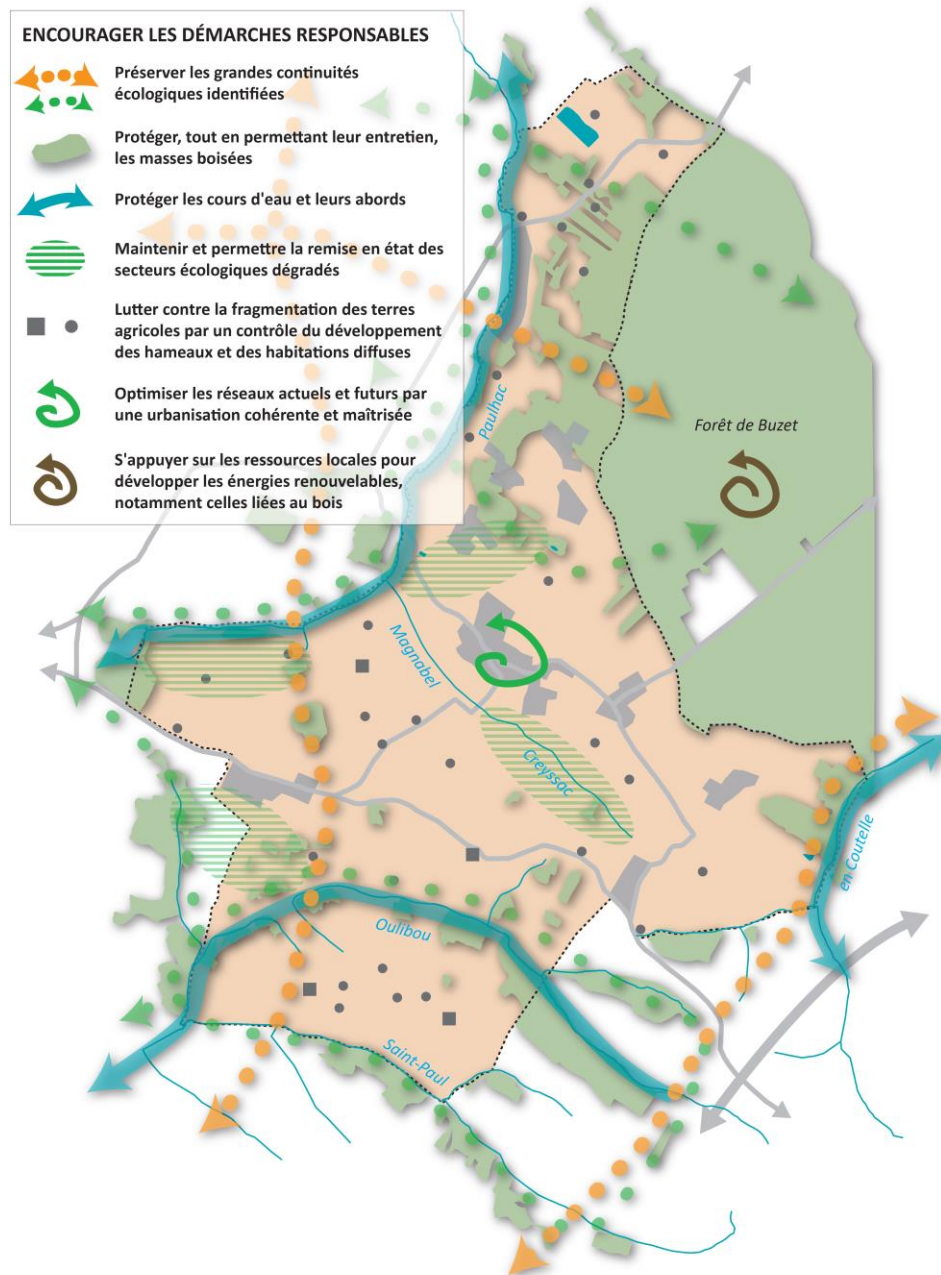
► Préserver les milieux ouverts et semi-ouverts

- Un objectif ambitieux de modération de la consommation des terres agricoles, avec une réduction d'au moins 32% par rapport aux dix dernières années
- Une lutte contre la fragmentation des terres agricoles par un arrêt total du mitage, de l'extension des hameaux et des étirements de constructions le long des routes
- Une réglementation des extensions et annexes des habitations situées en zones agricole et naturelle

► Prolonger les efforts d'aménagement, d'équipements et la recherche de solutions originales

- Une démarche ambitieuse pour le principal secteur de développement de la commune
- L'aménagement d'un potager communal situé au cœur du principal secteur d'extension urbaine
- L'émergence d'une mini-filière bois à vocation locale
- Une intégration, respectueuse du paysage et de l'identité architecturale, des unités de production d'énergie renouvelable
- Une optimisation des réseaux dans le cadre des nouveaux aménagements urbains (*éclairage public, ramassage des déchets, collecte des eaux usées et pluviales...*)
- Une implantation du bâti qui tienne compte des logiques environnementale et climatique

ENCOURAGER LES DÉMARCHES « ÉCO-RESPONSABLES »



► Préserver les points de vue les plus remarquables

- Une préservation de l'intégrité paysagère des entrées du village (*Monplaisir, la Bourdette, Clos Mayral*)
- Une maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs agricoles et naturels (*insertion paysagère des nouvelles constructions à vocation agricole et d'équipements publics*)
- Une préservation des franges agricoles et naturelles du village, visibles depuis les points de vue remarquables identifiés
- Le maintien de véritables coupures d'urbanisation entre les principales poches d'habitat groupé pour stopper le processus d'urbanisation linéaire et préserver des « fenêtres paysagères », notamment le long des « routes-paysages »
- Un effort d'intégration paysagère et architecturale des constructions (*logiques d'implantation, modes constructifs, palette végétale, réglementation des extensions et annexes...*)

PRÉSERVER LA QUALITÉ DE VIE

► Valoriser le patrimoine urbain, architectural et naturel garant de l'identité de la commune

- Une incitation à la réhabilitation du bâti traditionnel de qualité (*châteaux, maisons de maître, fermes, pigeonniers, patrimoine vernaculaire...*)
- Un appui sur la trame urbaine villageoise (*alignement sur rue, mitoyenneté, densité, hauteur*) et le principe de circulade pour l'extension future du village
- Une incitation au maintien et à la remise en état des jardins vivriers, « écrin » du village

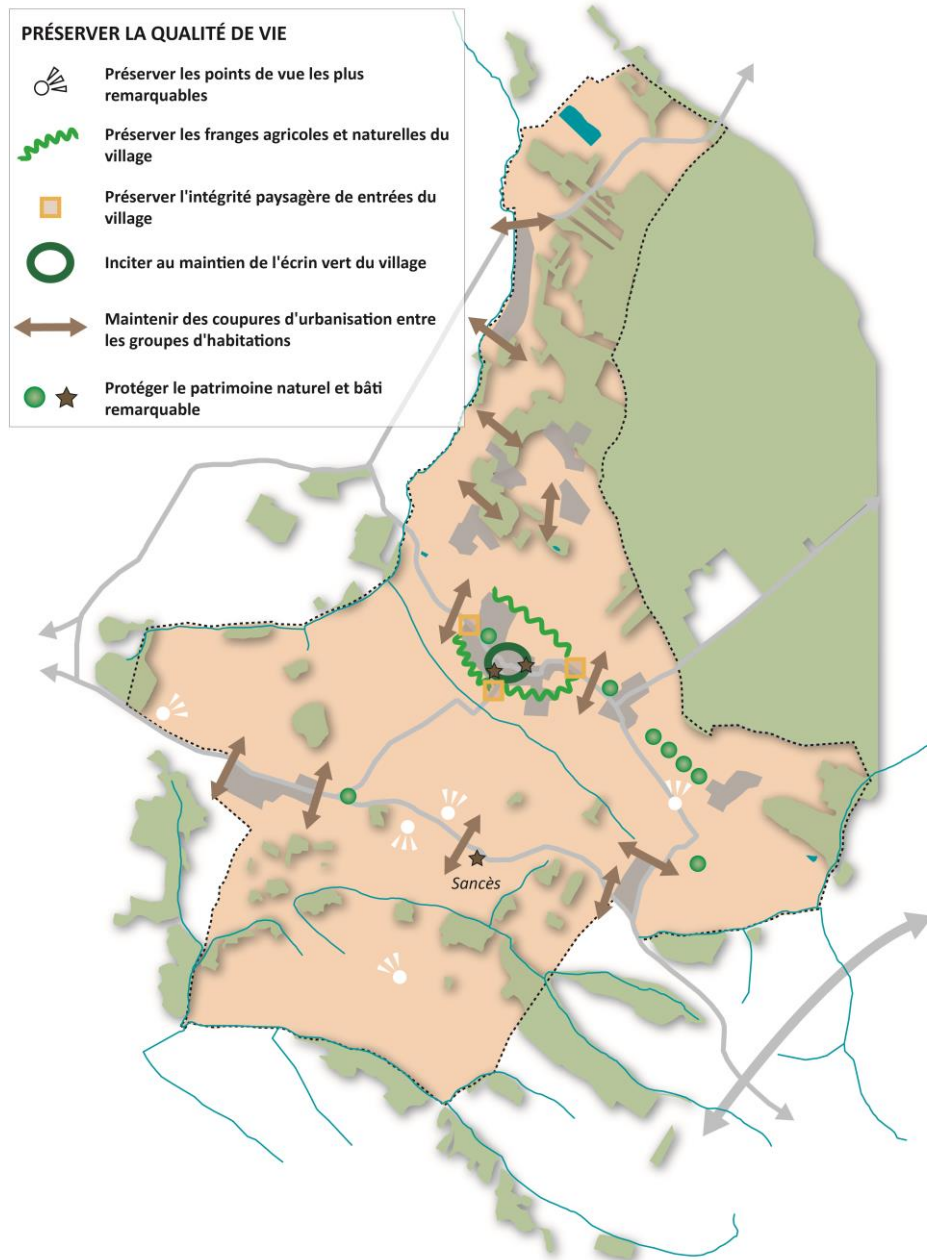
► Protéger les biens et les personnes

- Une anticipation des conflits potentiels de cohabitation avec les habitations existantes (*proximité d'activités/équipements bruyants, nuisances liées à l'activité agricole*)
- Une adaptation des modalités de constructions dans les secteurs soumis à des mouvements de terrain

► Améliorer les mobilités

- La sécurisation et une meilleure visibilité de l'entrée de ville Est (*RD32*) et Nord (*route de la Forêt*) compte tenu d'une augmentation du trafic routier liée à la réalisation du nouveau quartier
- L'adaptation des gabarits de voirie des futures opérations d'aménagement (*emprise de voirie, sens de circulation, ...*) pour sécuriser les déplacements des piétons
- Une prise en compte des besoins des futurs résidents en matière de stationnements
- La réalisation d'aires de stationnements publics mutualisées sur des secteurs stratégiques du village (*futur équipement/commerces, proximité de la forêt de Buzet...*)
- La création d'une aire de covoiturage incitative
- L'amélioration de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite aux équipements communaux (*élaboration du PAVE, aménagement de la voirie, stationnements...*)

PRÉSERVER LA QUALITÉ DE VIE



DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE

► Conforter et développer les activités économiques

- L'augmentation prévue de la population rend plausible, à moyen terme, l'ouverture de nouveaux commerces et services de proximité dans le village et cela doit être facilité
- Un accès facilité aux communications numériques pour faciliter l'installation d'activités économiques dématérialisées

► Revaloriser les activités agricoles

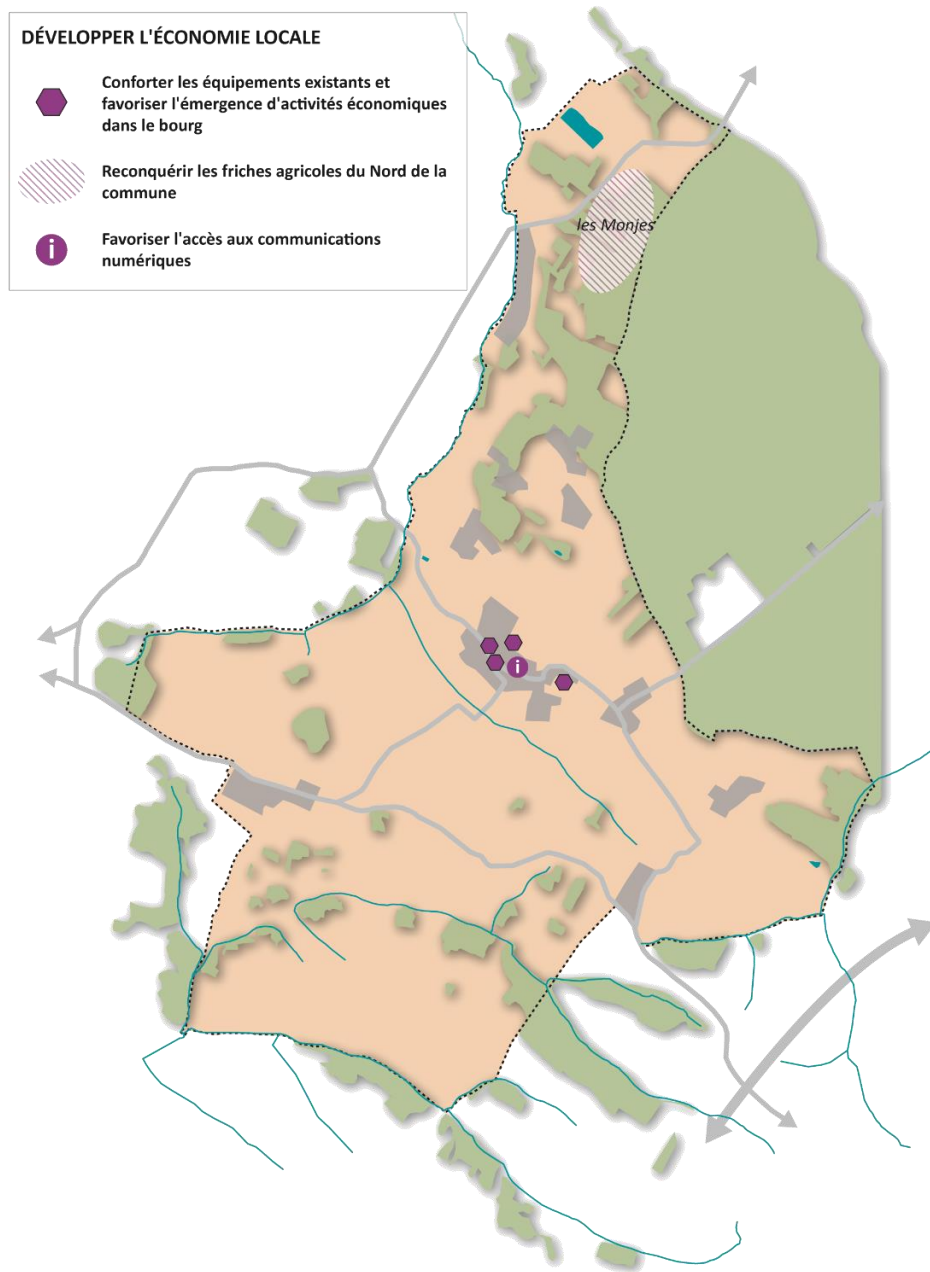
- Un développement de l'urbanisation respectueux des pratiques agricoles (*éviter la fragmentation des terres agricoles, ne pas compromettre les accès agricoles, limiter l'impact de l'urbanisation sur la viabilité des exploitations agricoles*)
- Une reconquête des friches agricoles situées à proximité de la forêt de Buzet (*maîtrise foncière communale partielle*)
- L'identification d'anciens bâtiments techniques pouvant faire l'objet de changements de destination

DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE

► Favoriser l'attractivité touristique

- La diversification de l'offre et de l'hébergement touristiques (*chambres d'hôtes, gîtes ruraux, vente à la ferme...*) du fait des possibilités de réhabilitation et de changements de destination de bâtiments anciens
- La possibilité de développer et de diversifier les activités existantes même en dehors des zones urbanisées du fait des possibilités de réhabilitation et de changements de destination de bâtiments anciens

DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE



LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

► La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les données sont issues de la comparaison entre la photo aérienne datant du 1^{er} janvier 2017 et la mise à jour réalisée dans le cadre de la présente révision du PLU.

La consommation moyenne par logement au cours des 10 dernières années s'élève à **1 465 m²** (10,1 pour 69 maisons).

Bien que 71% des nouveaux logements aient été implantés dans le village dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble relativement denses, **91% des terres consommées étaient des espaces à vocation agricole.**

► L'objectif de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

Bases de calcul proposées : parcelles de 1000 m² en moyenne par logement créé (équipement compris) ce qui correspond à un **objectif de modération de la consommation d'espaces d'au moins 32%** (le SCoT Nord-Toulousain prescrit une densité comprise entre 10 et 20 logements à l'hectare).