

Plan Local d'Urbanisme

Commune de
PRESERVILLE

Élaboration

**Projet d'Aménagement
et de
Développement Durables**

Date du PLU arrêté le 20 Juin 2012

Date du PLU approuvé le 11 Juillet 2013

2

Cinq thématiques :

1 - Créer les conditions d'un projet attractif pour développer la commune conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Lauragais (pôle secondaire), en s'appuyant sur la conception d'une centralité de qualité et l'implantation de services (commerces, santé) et d'équipements de proximité, accompagnés par des liaisons qui permettront une alternative à la voiture

2 – Anticiper l'arrivée de nouveaux habitants en cohérence avec les dispositions du SCOT, en phasant dans le temps l'ouverture de zones à urbaniser et en favorisant la diversification de l'offre résidentielle

3 - Valoriser l'économie agricole, notamment en proscrivant le mitage et en limitant la consommation d'espace.

4 - Pérenniser et valoriser le cadre de vie en étant respectueux de l'identité de la commune à travers le paysage, ses trames environnementales (bois, haies, ruisseau) et son patrimoine (châteaux, manoir, ferme, petit patrimoine bâti...)

5 – Mettre en œuvre dans les actions de la commune, une réflexion transversale qui prend en compte l'approche du développement durable.

1 - Créer les conditions d'un projet attractif pour développer la commune conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Lauragais (pôle secondaire), en s'appuyant sur la conception d'une centralité de qualité et l'implantation de services (commerces, santé) et d'équipements de proximité, accompagnés par des liaisons qui permettront une alternative à la voiture.

Constat :

Le développement du village s'est fait par lotissement sans création de centralité.

D'une façon générale, la commune de Préserville possède, hormis les aires de nature, peu d'espaces publics lieux de rencontre

La placette devant la mairie, l'aire de jeux pour enfants à côté de l'école constituent les principaux lieux de rencontre.

L'extension de la mairie est en cours, ainsi que la construction de la salle socio-culturelle dont la capacité englobe les nouveaux besoins découlant de l'augmentation de population, ceci dans un périmètre supra-communal.

Au nord, l'école, les installations sportives (terrains de tennis, boulodrome) constituent un ensemble d'équipements fréquentés, dont le foncier à proximité constitue une réserve pour la collectivité.

Le réseau viaire se réduit à deux voies parallèles en crête et trois axes qui les relient.

A l'extérieur du village, le reste du maillage constitué de routes étroites fait le charme de la commune.

Les déplacements à vélo ne sont pas pratiqués hormis pour une activité de loisirs.

Les déplacements piétons sont privilégiés et sécurisés dans les nouveaux quartiers et constituent un élément à reproduire dans les extensions futures.

Pour le futur, les orientations du SCOT positionnent Préserville comme « pôle de proximité secondaire », ce qui lui confère un rôle structurant à une échelle supra-communale en termes d'équipements et de services à la population.

Enjeux

- Faire un espace public structurant entre les différents quartiers du village : l'espace des écoles et des activités sportives, l'espace central et historique autour de la mairie, et les quartiers pavillonnaires récents et futurs.
- Hiérarchiser les espaces publics en fonction de leurs usages
- Permettre l'implantation de commerces et de services de proximité adaptés aux besoins de la population, prévoir les équipements publics nécessaires
- Faciliter l'accès dans le centre en termes de confort, de qualité et de fonctionnalité...
- Permettre des liaisons au cœur du bourg qui s'appuient sur des espaces publics à aménager ou à créer
- Proposer des systèmes de déplacements alternatifs à la voiture.

Projet

- Programmer et soigner les espaces publics de la commune, existants ou à créer, notamment dans les quartiers existants et à développer, en particulier à proximité de la RD en vue de la création de commerces.

- Créer d'un pôle de commerces et services.
- Créer un règlement écrit qui autorise la création et le développement d'activité artisanale et de service compatible avec l'habitat.
- Hiérarchiser les espaces publics et les relier aux équipements actuels et futurs en fonction de leurs usages : mairie, salle socio-culturelle (en construction), école, tennis .
- Assurer un maillage entre les quartiers existants et les nouveaux quartiers qui soit de qualité pour permettre des alternatives à la voiture et favoriser les déplacements de la population cf. OAP
- Ne pas favoriser la logique des impasses.
- Elaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui organiseront le développement des nouveaux quartiers à partir d'espaces publics de qualité et répondront aux différents usages (voitures, piétons, vélos), dans le respect de l'identité de Préserville.
- Pour réaliser tous ces projets, il sera utilisé (entre autres) les emplacements réservés pour :
 - des voies nouvelles ou l'élargissement de voies existantes.
 - des aires de stationnement.

2 – Anticiper l'arrivée de nouveaux habitants en cohérence avec les dispositions du SCOT, en phasant dans le temps l'ouverture de zones à urbaniser et en favorisant la diversification de l'offre résidentielle

Constat :

La commune de Préserville connaît depuis 2000 une vive croissance démographique, la population ayant presque doublé en 10 ans pour s'établir en 2011 à 750 habitants environ.

La consommation d'espace a évolué avec la création de la station d'épuration. Elle sera identique pour les derniers lots non construits du lotissement, mais sera moindre pour les prochains.

L'arrivée de nouveaux ménages, en majorité constitués de couples avec enfants, a entraîné un sensible rajeunissement : 2 habitants sur trois ont moins de 45 ans, le nombre des moins de 15 ans ayant quasiment doublé entre 1999 et 2007 pour représenter désormais près d'un quart de la population.

L'installation de ces nouveaux résidents s'est faite quasi-exclusivement dans des maisons de type pavillonnaire, pour la plupart de grande taille (56% de T5 et plus). L'offre résidentielle sur la commune est ainsi peu diversifiée, privilégiant l'habitat individuel et ne comportant que peu de petits logements. Le secteur locatif est néanmoins assez bien représenté (19% des résidences principales), mais le parc social public est faiblement représenté.

L'intensité de la pression foncière est illustrée par la faiblesse du taux de logements vacants (1% en 2007).

L'objectif démographique retenu, en cohérence avec le SCOT, est de 1500 habitants à l'horizon 2030, soit 750 habitants supplémentaires par rapport à la population estimée en 2011. Il correspond à l'implantation de 350 nouveaux logements. Au-delà de l'aspect quantitatif, les orientations du SCOT incitent à la diversification de l'habitat et préconisent le développement du secteur locatif (10 à 20% des nouveaux logements), du logement social (20%) et des formes urbaines plus denses (10% d'habitat collectif ou groupé dans les futures opérations).

Enjeux :

- Poursuivre le développement communal conformément aux souhaits du conseil municipal aux orientations du SCOT, en anticipant l'arrivée de nouveaux ménages dans un habitat diversifié
- Phaser l'ouverture des zones à l'urbanisation dans le temps, en cohérence avec la programmation des équipements nécessaires à l'accueil de la population
- Maîtriser l'impact des nouvelles constructions en termes de consommation du sol et de cohérence architecturale, paysagère, et urbaine.

Projet :

• Mettre en œuvre les conditions nécessaires pour permettre la réalisation des objectifs du conseil municipal.

• Accueillir de nouveaux habitants mais aussi favoriser le maintien de la population en place dans deux contextes principaux (sous réserve de la présence des réseaux indispensables à l'obtention de permis de construire) :

- dans les zones déjà construites du bourg et des hameaux : le règlement incitera à la rénovation de l'habitat vacant (dont il est bien noté qu'il ne représente qu'un faible potentiel), à la densification de l'habitat existant, à la reconversion de dépendances.
- en extension des zones urbaines constituées, sur des terrains potentiellement constructibles, en proposant des nouveaux quartiers reliés au bourg, avec des typologies et densités variées. Cette extension se réalisera de façon maîtrisée, phasée dans le temps, en s'appuyant sur des schémas d'orientations prévoyant la mise en place d'un maillage de rues permettant d'assurer une qualité du cadre de vie et de développer les déplacements doux.

Et en territoire rural, en autorisant le changement d'affectation de quelques dépendances de caractère patrimonial.

3 - Valoriser l'économie agricole, notamment en proscrivant le mitage et en limitant la consommation d'espace.

Constat :

L'économie agricole est une activité importante sur la commune.

Essentiellement orientée vers la culture de céréales, elle bénéficie sur le plateau d'un réseau d'irrigation performant , constitué d'un maillage de fossés-mères qui participent également au drainage des terres l'hiver.

Ce réseau de fossés, qui structure l'espace agricole, est perceptible dans le paysage par son accompagnement végétal parfois discontinu.

L'agriculture caractérise les paysages de la commune et son caractère champêtre malgré sa dimension intensive.

La consommation des sols entre 2002 et 2011 est établie par comparaison entre la photo aérienne de mi - 2002 (source Google Earth) et la dernière mise à jour cadastrale de fin 2011. Il apparaît une consommation de 23,8 hectares liés à l'habitat, soit une consommation potentielle a dix ans de 24,4 hectares.

D'autre part, entre 2002 et 2011 le nombre de logements autorisés s'établit à 97 logements. Soit une consommation de 2450 m2 par logement (4 logements à l'hectare) .

Enjeux :

- Maintenir la cohérence des exploitations par la surface des terres et les usages autorisés dans et à proximité des exploitations.
- Permettre l'extension des exploitations agricoles.
- Limiter la consommation des sols

Projet :

- Créer un règlement graphique qui maintient les terres agricoles pérennes sur la totalité de la commune et évite le morcellement par les constructions d'habitations en urbanisant majoritairement en continuité du bourg et en consommant 26 d'hectares pour un objectif démographique de 1500 habitants à Préserville en 2030.
- Ne rendre possible les changements d'affectation des bâtiments qu'après avoir mesuré l'impact sur l'activité agricole.
- Préserver les haies et inciter la plantation de haies.
- Le PLU de Préserville projette une consommation à l'horizon 2030 (13 ans) de 26,35 hectares avec une densité moyenne de 15,5 logements à l'hectare (409 logements pour 26,35 hectares) , soit une consommation de 20,2 hectares pour les dix prochaines années. La diminution sera de 4 hectares soit un coefficient de maîtrise de la consommation des sols de 0,83

4 - Pérenniser et valoriser le cadre de vie en étant respectueux de l'identité de la commune à travers le paysage, ses trames environnementales (bois, haies, ruisseau) et son patrimoine (châteaux, manoir, ferme, petit patrimoine bâti...)

Constat :

Le paysage de la commune de Préserville est caractérisé par ses routes de crête et ses deux versants qui en résultent.

Le bourg s'est implanté sur deux lignes de crête qui se rejoignent aujourd'hui par un quartier récent non visible depuis les vallons.

L'effet de silhouette est perceptible des deux côtés.

Le caractère rural se traduit par les vues sur les champs (notion d'espace) et par la « tranquillité ». La présence de fossés singularise la campagne de Préserville.

En matière de bâti, il existe sur la commune deux types d'implantation illustrant les différentes politiques publiques en matière d'habitat qui se traduisent par une consommation moyenne du sol différente, laquelle oscille entre 800 m² pour le centre ancien et 1500 à 3500 m² pour les autres secteurs de la campagne.

Les entrées du village ne sont pas ou peu qualifiées et la lisibilité d'accès au centre n'est pas atteinte.

La particularité de Préserville consiste en ses châteaux qui sont au nombre de trois. Les parcs associés constituent des éléments forts de repère dans le paysage et deux autres parcs d'exploitations ont cette valeur.

Enjeux :

- Préserver le caractère rural de la commune (tranquillité et grand espace) à l'extérieur de la zone urbaine en proscrivant le mitage
- Déterminer les limites de l'extension pour préserver les vues sur l'espace rural
- Rendre une lecture claire du paysage du bourg et de ses extensions
- Prendre en compte l'ensemble des éléments qui constituent le patrimoine de la commune tant environnemental, végétal que bâti.
- Préserver les continuités écologiques

Projet :

- Privilégier le développement autour du bourg historique et limiter son développement (proximité de la station d'épuration) et des limites de la silhouette.
- Qualifier et aménager les entrées du village par des aménagements adaptés et qualitatifs et notamment les entrées nord et sud
- Repérer les éléments remarquables afin de préserver la trame verte et bleu et le patrimoine bâti au titre de l'article L123-1-5 -7° du Code de l'Urbanisme :
 - o végétal : bois, arbres remarquables, haies qui qualifient les paysages de la commune. Notamment les parcs des châteaux ..
 - o bâti : - le bourg historique (église, mairie, place, maisons de maître, rues...)
- les fontaines – les puits
 - o les milieux naturels ou liés à l'eau : les ruisseaux, fossés mères, mares
- Préconiser une diversité d'essences à l'intérieur des jardins (plantations) visibles depuis l'espace public.

- Programmer et soigner les espaces publics de la commune existants ou à créer. Dimensionner les espaces publics en adéquation avec leurs usages.
- Veiller à la qualité de l'architecture et à l'harmonie des façades et des clôtures (en recherchant l'harmonie sans interdire la diversité)...par une écriture de règlement qui s'attache à prendre en compte l'esprit des lieux et l'expression contemporaine.

5 – Mettre en œuvre dans les actions de la commune, une réflexion transversale qui prend en compte l'approche du développement durable.

Constat :

Les élus sont conscients des enjeux plus globaux concernant la prise en compte des enjeux environnementaux et particulièrement liées à la consommation d'énergie fossile, à l'émission de gaz à effet de serres, aux respects des milieux naturels. Ils souhaitent pour cela créer les conditions d'une réflexion sur la mise en place d'outils à intégrer dans le PLU.

Enjeux :

- Penser les actions d'une façon transversale pour réinterroger les habitudes
- Equilibrer le développement en terme de renouvellement et d'extension
- Analyser chaque projet en terme d'impact pour si besoin le faire évoluer

Projet :

- Mettre en place des prescriptions et des règles adaptées aux objectifs souhaités en terme de consommation d'espace, déplacement doux, consommation d'énergie dans l'habitat.
- Protéger les milieux naturels pour assurer une continuité biologique.