

HAUTE-GARONNE
SAINT-JEAN-LHERM

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
TEP**

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

ÉLABORATION

Arrêté le:

Approuvé le:

Exécutoire le:

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES - *Débat du 22 avril 2017*

2

LE CONTENU DU PADD	p. 3
LES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL	p. 5
▪ POURSUIVRE UNE CROISSANCE MESURÉE ET PROGRESSIVE	p. 6
▪ RECENTRER L'URBANISATION AUTOUR DU VILLAGE	p. 7
▪ ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	p. 8
▪ PROTÉGER LES ACTIVITÉS ET LES ESPACES AGRICOLES	p. 9
▪ PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	p. 10
▪ PROTÉGER LES BIENS ET LES PERSONNES	p. 11
▪ PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE	p. 13
▪ PRÉSERVER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES	p. 15
▪ AMÉLIORER LES MOBILITÉS LOCALES	p. 17

LE CONTENU DU PADD

L'élaboration du PLU de SAINT-JEAN-LHERM 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 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.

Conformément à l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° 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 ;**

2° 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 la commune.**

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

LES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

- ✓ *POURSUIVRE UNE CROISSANCE MESURÉE ET PROGRESSIVE*
 - ✓ *RECENTRER L'URBANISATION AUTOUR DU VILLAGE*
 - ✓ *ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE*
 - ✓ *PROTÉGER LES ACTIVITÉS ET LES ESPACES AGRICOLES*
- ✓ *PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES*
 - ✓ *PROTÉGER LES BIENS ET LES PERSONNES*
 - ✓ *PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE*
- ✓ *PRÉSERVER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES*
 - ✓ *AMÉLIORER LES MOBILITÉS LOCALES*

L'objectif est de permettre **une accélération « raisonnable » de la croissance** (*autour de 2% par an en moyenne*) permettant d'accueillir environ **135 habitants supplémentaires à l'horizon 2030**.

Pour atteindre cet objectif, le projet prévoit la création d'une **cinquantaine de nouveaux logements** (*occupation moyenne des logements : 2,8 habitants en 2013*). Cela correspond à une moyenne de 3,5 nouveaux logements par an, soit un besoin foncier évalué autour de **5 hectares** (*soit environ 1000 m² par logement en moyenne*).

L'objectif de modération de la consommation d'espace est de l'ordre de 60% par rapport à la consommation d'espace constatée depuis 2008 (*consommation moyenne : 2520 m² par logement*).

La commune souhaite **recentrer la stratégie d'urbanisation autour du village** afin de mettre en place un projet de développement plus respectueux de l'environnement, des paysages et des terres agricoles.

- **L'identification de trois secteurs constructibles** compatibles avec les sens privilégiés d'extension urbaine définis par le SCoT :
 - Le secteur de Lagarde, entre la mairie et le cimetière,
 - Le quartier du Lavoir, au sud de l'église,
 - Le quartier du Moulin, à l'entrée sud du village.
- **Un encadrement strict des étirements de constructions** contigus au village, en permettant uniquement le comblement des dents creuses. Cela doit permettre également de marquer une **limite claire entre espace habité et agricole**, notamment au niveau des différentes entrées du village.
- **Le comblement des dernières dents creuses** dans les quartiers de *la Bourdette et Laragou*.
- **L'arrêt du développement des écarts** (*Madron, Frescatis*).

Afin d'assurer le renouvellement de la population et d'adapter l'offre en logements à la diversité des demandes (*jeunes ménages, couples avec enfants, personnes âgées,...*), la **réalisation de formes urbaines plus diversifiées est facilitée** (*maison individuelle, maisons jumelées...*). En complément, la **réhabilitation à des fins d'habitat des anciennes fermes pourrait être autorisée, ainsi que les changements de destination des bâtiments de caractère**. Les extensions et annexes des constructions isolées seront autorisées sous conditions.

La stratégie de resserrement de l'urbanisation autour du village doit permettre d'**optimiser les réseaux existants** ou prévus dans le cadre des aménagements urbains (*éclairage public, ramassage des déchets, collecte des eaux usées et pluviales, réseaux d'énergie...*). La municipalité souhaite également créer un **espace public fédérateur**, au cœur du village, facilement accessible à pied notamment pour les habitants des futurs quartiers d'habitat.

Les implantations des constructions devront tenir compte des **logiques environnementale et climatique** (*intégration à la pente, exposition au soleil et au vent...*).

La stratégie d'aménagement et de développement mise en place doit permettre d'assurer le **maintien et le développement des exploitations** ainsi que la préservation des terres en réduisant les menaces, essentiellement liées au développement urbain, qui pèsent sur elles.

- Un objectif de **modération de la consommation d'espace** (*environ 5 ha à l'horizon 2030, une densité brute de 10 logements à l'hectare dans le projet, soit une moyenne de 6 logements à l'hectare sur la totalité de la période 2011-2030*).
- 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*).

L'accueil structuré d'activités ne correspond pas au profil de la commune. Plusieurs zones d'activités existent à proximité, **il n'est donc pas prévu de créer une zone à vocation économique**. Néanmoins, la possibilité d'accueillir ponctuellement des activités est prise en compte par le PADD.

- Permettre le **maintien et le développement des activités existantes**, que ce soit au sein des zones d'habitat à vocation mixte ou en lien avec les constructions isolées (*uniquement dans le cadre d'extensions mesurées ou d'éventuels changements de destination de bâtiments de caractère*).
- Faciliter l'**accueil ponctuel d'activités non nuisantes** dans les zones d'habitat afin de favoriser la mixité d'usages.
- Favoriser la **diversification de l'offre en hébergement touristique** (*chambres d'hôtes, gîtes ruraux...*) en permettant, de façon encadrée, la création de logements dans le cadre de réhabilitation ou d'éventuels changements de destination de bâtiments de caractère.

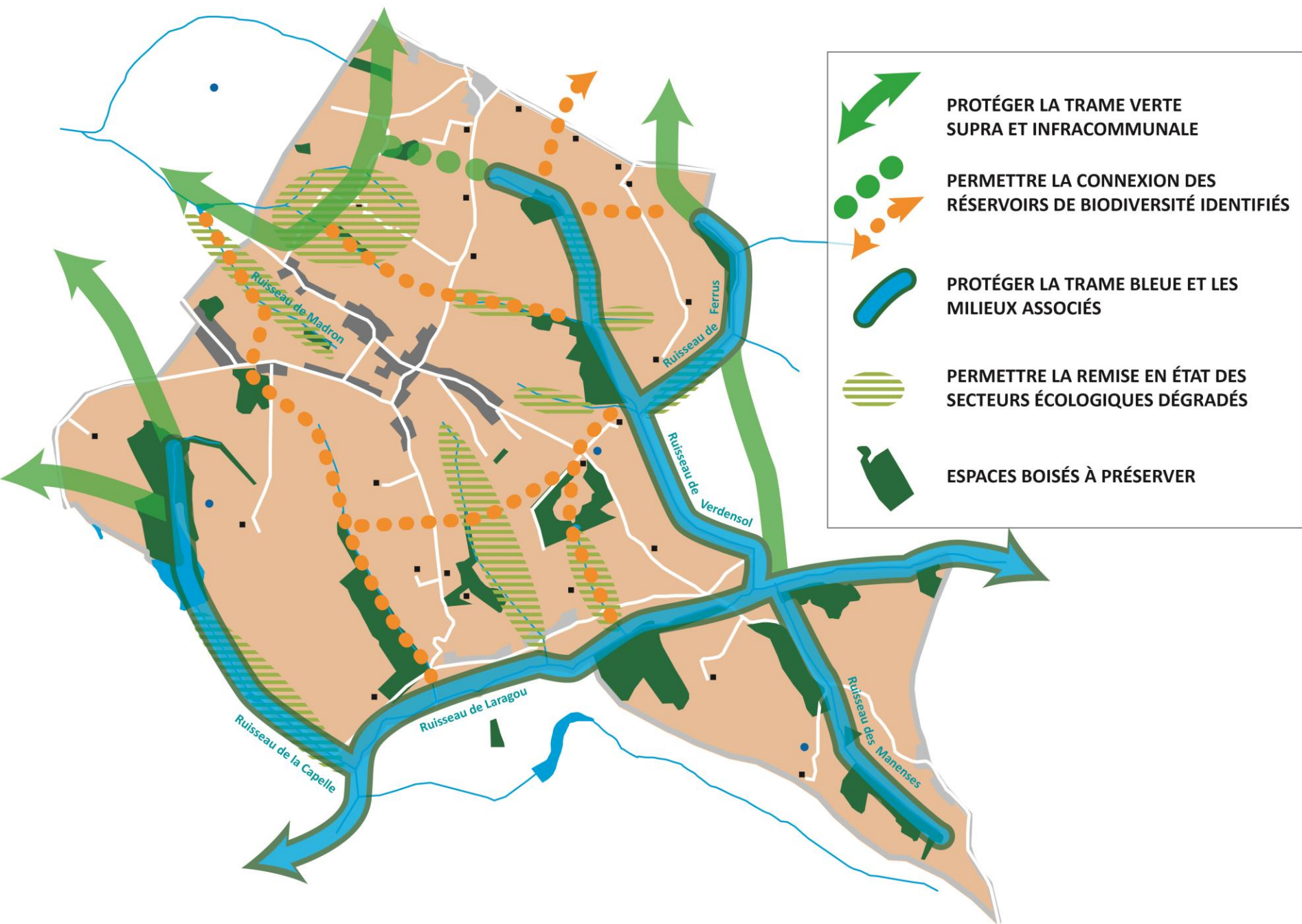
Le projet d'aménagement et de développement de la commune prend en compte les risques existants sur le territoire.

- Les zones constructibles sont localisées en dehors des périmètres soumis aux aléas d'**inondation** (*abord du ruisseau du Laragou*).
- Les risques liés aux **mouvements de terrains** sont rappelés (*la gestion du risque de retrait et gonflement d'argiles relève de techniques constructives*).
- La mise en place de protection permettant l'**entretien et la remise en état des ripisylves et des boisements identifiés**.



Les milieux naturels de la commune sont fragiles, le projet d'aménagement et de développement met en place des niveaux de protection adaptés. Ainsi sont identifiés les **réservoirs de biodiversité** ainsi que les éléments naturels constitutifs des **corridors écologiques** :

- Le réseau hydrographique et les ripisylves associées
- Les zones humides identifiées
- Les boisements ponctuels les plus structurants (*bois et alignements*)
- Les milieux agricoles ouverts et semi-ouverts



Le projet d'aménagement et de développement protège **les paysages les plus emblématiques et les plus belles perspectives**, notamment celles donnant sur les vallons agricoles depuis les « routes-paysages ». La maîtrise de l'urbanisation va dans ce sens, mais le projet prévoit également :

- La **valorisation des entrées de village**, que ce soit à travers les OAP et le règlement prévus (notamment le quartier du Moulin) ou **l'arrêt des étirements** de constructions.
- La définition de prescriptions réglementaires visant à favoriser **l'intégration paysagère et architecturale des constructions dans les zones constructibles ou isolées** (*réhabilitations, extensions, bâtiments agricoles*).
- L'amélioration du traitement des **lisières entre le village et l'espace agricole** (*traitement qualitatif des limites parcellaires, recul des constructions en limite de zone agricole...*).
- La **protection des éléments naturels ponctuels** participant à la lecture du paysage (*boisements, haies structurantes, arbres remarquables*).
- La **réhabilitation de qualité du bâti traditionnel** (*fermes, moulins, puits...*)



- Améliorer les conditions de circulation et assurer la sécurité routière, notamment en **limitant la multiplication des accès individuels** le long des routes (OAP).
- Développer les **cheminements doux** pour favoriser les déplacements des piétons dans le village.
- Accompagner le **développement des sentiers de randonnée**, en s'appuyant sur l'existant et en les liant avec les communes limitrophes.
- Apporter une attention particulière aux conditions de circulation et aux besoins des résidents **dans les opérations d'aménagement d'ensemble** (*gabarits adaptés des voiries, stationnements mutualisés*).
- **Favoriser l'accès à un réseau de communications électroniques** performant grâce à la stratégie de recentrage de l'urbanisation autour du village.

