



**COMMUNE DE SALLES-SUR-GARONNE
(HAUTE GARONNE)**



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°2 - P.A.D.D.

Projet de P.L.U. arrêté le 10/04/2017
Enquête publique du 25/09/2017 au 27/10/2017
P.L.U. approuvé le 07/12/2018



**COMMUNE DE SALLES-SUR-GARONNE
(HAUTE GARONNE)**

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°2 - P.A.D.D.

Projet de P.L.U. arrêté le 10/04/2017
Enquête publique du 25/09/2017 au 27/10/2017
P.L.U. approuvé le 07/12/2018

Contenu

INTRODUCTION.....	5
CADRE JURIDIQUE.....	5
LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE	6
LE MAINTIEN DE LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET DE LA MIXITE SOCIALE :	6
UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES INTEGRANT :	6
CONTEXTE COMMUNAL.....	8
LE PROJET COMMUNAL.....	10
AXE 1 : PRESERVER L'IDENTITE RURALE DE LA COMMUNE	10
ASSURER LES CONDITIONS NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE EN GARANTISSANT LES BONNES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DES ESPACES AGRICOLES	10
STOPPER LE DEVELOPPEMENT DIFFUS DE L'HABITAT DANS L'ESPACE AGRICOLE ET ASSURER LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE FIXES EN MOBILISANT LES SURFACES LES MOINS PORTEUSES D'ENJEUX AGRICOLES OU NATURELS	10
PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS GARANTS DE LA BIODIVERSITE	11
METTRE EN VALEUR ET PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE ET LE CADRE DE VIE.....	13
GARANTIR UNE REHABILITATION DE QUALITE POUR LES GRAVIERES EN FIN D'EXPLOITATION PAR DES PROJETS VALORISANTS POUR LA COMMUNE ET BIEN INTEGRES DANS LE PAYSAGE	15
AXE 2 : ACCOMPAGNER LA MUTATION DU TERRITOIRE.....	19
CONFORTER LA PLACE DE LA COMMUNE DANS UN ENSEMBLE PLUS VASTE.....	19
MAITRISE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS, EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DEFINIS PAR LE SCOT	19
APPUYER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES EQUIPEMENTS PRESENTS ET LES TRAMES EXISTANTES AFIN DE RENFORCER LA CENTRALITE DU VILLAGE, ORGANISER SON DEVELOPPEMENT FUTUR ET PROMOUVOIR LA MIXITE DES USAGES.	21
DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT PERMETTANT D'ASSURER UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET A SES HABITANTS, ET EN PARTICULIER DEVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE EN RELATION AVEC LES OBJECTIFS DEFINIS PAR LE P.L.H.	22
PROMOUVOIR UNE CONSTRUCTION ECONOMIQUE EN ENERGIE ET LIMITER LA PRODUCTION DE GAZ A EFFET DE SERRE QUI LUI EST LIEE	23
ASSURER LES CONDITIONS NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES (ARTISANAT, SERVICES ET COMMERCE) EN HARMONIE AVEC LES AUTRES FONCTIONS DU TERRITOIRE	24
DEVELOPPER LES ACTIVITES LIEES AU TOURISME VERT	24
ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET RELIER LES QUARTIERS ENTRE EUX, DE L'ECHELLE LOCALE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE	25

MAINTENIR ET DEVELOPPER L'OFFRE EN SERVICES EN CONCERTATION AVEC LES SERVICES TECHNIQUES GESTIONNAIRES AFIN DE REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION : COMMUNICATIONS NUMERIQUES, TRANSPORTS EN COMMUN, EQUIPEMENTS DE LOISIRS, ETC.....	26
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES DANS LE PROJET COMMUNAL.....	27

INTRODUCTION

CADRE JURIDIQUE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, noté P.A.D.D., est une pièce constitutive et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le rapport de présentation, le règlement et les annexes.

Bien que non opposable aux tiers, il assure la cohérence du document d'urbanisme, notamment en inscrivant l'obligation :

- de respect des orientations du P.A.D.D. par les O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation), qui constituent le volet opérationnel du P.A.D.D. (article L151-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- de cohérence du règlement du P.L.U. avec le P.A.D.D. (article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

L'élaboration du P.A.D.D. suit une procédure découlant de la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13/12/2000, de la loi « Urbanisme et Habitat » du 02/07/2003 et des décrets 2004-531 du 09/06/2004 et 2005-613 du 27/05/2005.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12/07/2010, dite « Grenelle 2 », et la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (« loi ALUR ») du 24/03/2014 renforcent la dimension environnementale du P.A.D.D. et la mise en cohérence entre les SCoT et les PLU. En particulier, le P.A.D.D., conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le P.A.D.D. est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental : il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Il est fondé sur un diagnostic territorial et il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Il exprime les orientations générales relatives aux 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 et

en particulier celles qui concernent l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs (Art. L. 151-5 du Code de l'Urbanisme).

Les orientations définies doivent alors obligatoirement aborder les trois thèmes centraux du développement durable dans le domaine de l'urbanisme, soit :

LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE

- entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part,
- et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;

LE MAINTIEN DE LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET DE LA MIXITE SOCIALE :

- en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements,
- en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport ;

UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES INTEGRANT :

- la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces naturels, des paysages,
- la réduction des nuisances,
- la sauvegarde du patrimoine naturel, bâti et paysager remarquable,
- la prévention des risques naturels, technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables doivent faire l'objet d'un débat organisé au sein du Conseil Municipal.

Ainsi, la circulaire ministérielle du 21/01/2003 précise que « l'objet du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est de

présenter en Conseil Municipal, à travers un débat scientifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientations d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientations budgétaires qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. En particulier dans une petite commune, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagement, il pourra être très court. »

Ce débat a eu lieu lors du Conseil Municipal du 1^{er} juin 2015.

CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Salles-sur-Garonne a connu depuis une dizaine d'année une croissance démographique très forte (+4.5% par an entre 1999 et 2011) appelée à se poursuivre, en lien avec la proximité des grands axes de circulation (A64, ligne SNCF) qui rendent accessibles quotidiennement l'agglomération toulousaine et le pôle d'emplois qu'elle représente. Ainsi, l'habitat s'est récemment développé au gré de divisions parcellaires avec des lots d'une taille souvent assez importante, et génère un effritement de la lisibilité communale : urbanisation discontinue, aménagements limités des espaces communs, manque de cohérence avec les quartiers environnants, etc.

La commune garde néanmoins un caractère rural avec une population de l'ordre de 500 habitants, et une forte présence de l'agriculture : habitat et parcelles cultivées sont imbriqués et des conflits peuvent potentiellement apparaître entre les différents usagers du sol.

Son P.L.U. est soumis à une obligation de compatibilité avec les documents supra-communaux, en particulier le SCoT du Pays du Sud Toulousain approuvé le 29 octobre 2012 ou le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Volvestre établi pour la période 2013-2019, qui fixent des objectifs généraux de développement, notamment en termes de croissance urbaine, de densité démographique, d'équipements à créer ou de préservation des espaces naturels et agricoles.

Dans ce contexte, le projet d'aménagement retenu pour la commune de Salles-sur-Garonne est fondé sur les deux grands axes suivants :

- 1. Préserver l'identité rurale de la commune**
- 2. Accompagner la mutation du territoire.**

Les différents éléments mentionnés à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme sont intégrés dans les différents axes du présent P.A.D.D. de la façon suivante :

Orientations générales des politiques :

- | | |
|--|-------------|
| - d'aménagement | Axes 1 et 2 |
| - d'équipement | Axes 1 et 2 |
| - d'urbanisme | Axes 1 et 2 |
| - de paysage | Axe 1 |
| - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers | Axe 1 |
| - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques | Axe 1 |

Orientations générales concernant :

- l'habitat Axe 2
- les transports et les déplacements Axe 2
- les réseaux d'énergie Axe 2
- le développement des communications numériques Axe 2
- l'équipement commercial Axe 2
- le développement économique Axe 2
- les loisirs Axes 1 et 2

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de
lutte contre l'étalement urbain Axe 1

LE PROJET COMMUNAL

AXE 1 : PRESERVER L'IDENTITE RURALE DE LA COMMUNE

Dans son P.L.U., Salles-sur-Garonne affirme en premier lieu son caractère rural par la place de l'agriculture dans son histoire et dans son économie, mais aussi par son paysage naturel, agricole ou urbain. Pour cela plusieurs orientations sont définies.

ASSURER LES CONDITIONS NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE EN GARANTISSANT LES BONNES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DES ESPACES AGRICOLES

Le zonage du P.L.U. préserve les terres les plus favorables à l'agriculture, notamment en prenant en compte le potentiel agronomique des sols, les équipements (irrigation/ drainage), l'accessibilité des parcelles. Ainsi, la vocation agricole est affirmée pour les secteurs suivants :

- au sud du village entre la Garonne et la voie de chemin de fer;
- au nord du village jusqu'à la voie ferrée ;
- à l'ouest de la voie ferrée (sud des gravières) pour les surfaces aujourd'hui agricoles.

STOPPER LE DEVELOPPEMENT DIFFUS DE L'HABITAT DANS L'ESPACE AGRICOLE ET ASSURER LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE FIXES EN MOBILISANT LES SURFACES LES MOINS PORTEUSES D'ENJEUX AGRICOLES OU NATURELS

Le développement diffus de l'habitat conduit à un morcellement de l'espace agricole, le rendant moins fonctionnel, et peut être parfois source de conflits entre les différents usagers.

Le P.L.U., en accord avec le SCoT, limite le développement des hameaux et interdit dans les espaces agricoles et naturels toute nouvelle construction qui n'est pas nécessaire à leur exploitation ou à leur mise en valeur.

Pour cela, la commune retient les principes suivants :

- développement prioritaire du village, par densification et extension ;

- densification des hameaux de Fillon et Bousquet, identifiés comme hameaux « à maîtriser » par le SCoT pour lesquels un développement mesuré peut être envisagé au sein de l'espace déjà urbanisé ;
- limitation du développement urbain sur les autres secteurs de la commune, avec uniquement de rares possibilités d'urbanisation en dent creuse sur les secteurs Garagnon et Saraillé.

Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation intégreront des modalités visant à favoriser une cohabitation harmonieuse entre les différents usages : plantations de haies, respect de périmètre de réciprocité,...



PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS GARANTS DE LA BIODIVERSITE

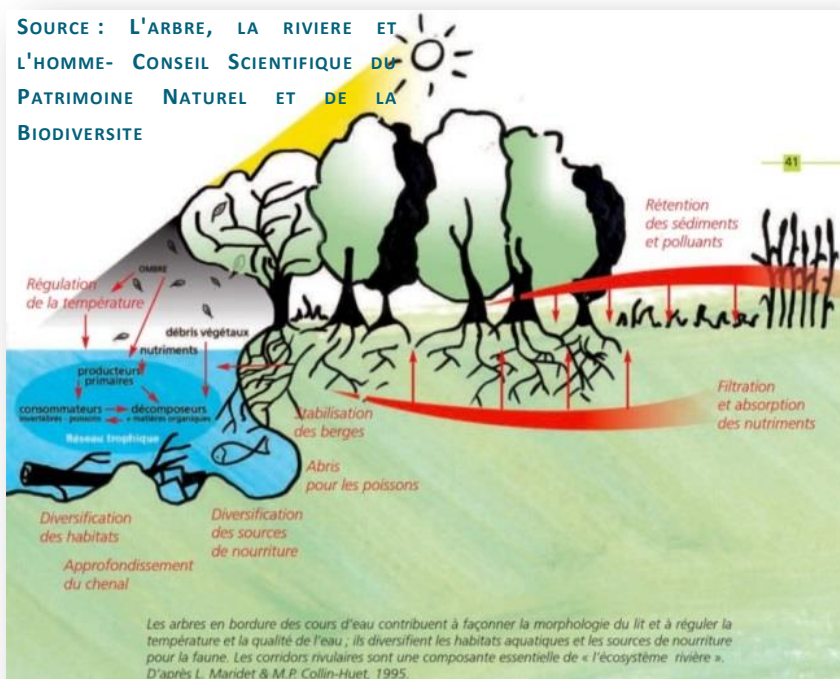
La commune de Salles-sur-Garonne abrite différents secteurs d'intérêt écologique :

- *la Garonne et ses rives identifiées en tant que site « Natura 2000 » et s'inscrivant dans la « trame verte et bleue » régionale ;*
- *les zones humides reliées par de petits cours d'eau, canaux et fossés de la terrasse alluviale la plus basse ;*
- *le bois du Commandeur et plusieurs bosquets dispersés dans le territoire communal ;*
- *les plans d'eau des anciennes gravières.*



La préservation des espaces naturels voulue par le P.L.U. s'inscrit donc à plusieurs échelles :

- la Garonne et ses rives sont strictement protégées, en ne tolérant que des usages compatibles avec les habitats naturels et espèces sauvages présents ;
- Le P.L.U. favorise le déplacement des espèces sauvages en préservant des « refuges » pour la faune (haies, bosquets, mares) entre les ensembles naturels plus vastes (Garonne, cours d'eau secondaires, bois du Commandeur, lacs des anciennes gravières) ;



- Des coupures d'urbanisation sont maintenues au sud et au nord du village de Salles le long de la RD10, suivant les prescriptions du SCoT.

METTRE EN VALEUR ET PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE ET LE CADRE DE VIE

L'identité de Salles-sur-Garonne est marquée par la présence du fleuve qui borde le village. La commune présente une grande richesse en matière d'ambiance des rues et des espaces publics, et a su préserver une trame végétale qui structure le paysage.



Le talus qui sépare les terrasses de la Garonne est accentué par une végétation arborée : la coupure visuelle qu'elle crée sera préservée par le maintien d'espaces non bâtis en pied de terrasse : espaces privés (jardins), espaces de loisirs, espaces dédiés aux circulations douces, jardins familiaux, etc.

Le patrimoine architectural, représentatif de l'identité du Volvestre, emploie des matériaux locaux tels que la brique, le galet et la terre crue, que ce soit dans les constructions ou dans les clôtures.



L'eau, qui occupait une place importante dans la vie communale, a perdu une partie de sa visibilité dans l'espace public.

Le P.L.U. assure la préservation des secteurs ou des bâtiments ou éléments architecturaux identifiés pour leur intérêt patrimonial (lavoirs, murs, croix, etc.), tout en autorisant une évolution du bâti à même de répondre aux modes de vie actuels et futurs de la population.

Il permet par ailleurs d'engager une réflexion autour de la mise en valeur des canaux et plus largement de la place de l'eau dans le village.

Il œuvre pour la protection des espaces naturels et des boisements en complément de ceux liés à la Garonne : bois du Commandeur, zones humides situées à proximité des sources en pied de terrasse.

Il préserve et met en valeur les éléments de « nature ordinaire », tels que les alignements d'arbres (allée des Platanes, allée du Commandeur, chemin du Baron), les haies situées en bordure de cours d'eau ou entre parcelles agricoles, arbres isolés ou groupés d'arbres présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

Les aménagements futurs et les orientations d'aménagements et de programmation intègrent des dispositions visant :

- à assurer leur intégration dans l'environnement proche et lointain : organisation du bâti et volumes, matériaux employés, traitements des abords ;
- à préserver des espaces de nature communs dans leur sein, à même de permettre un regroupement des habitations sans nuire à la qualité de vie des habitants ;

- à promouvoir la diversité des ambiances : emprises des voies et espaces publics, éclairage et mobilier urbain, plantations, traitement des limites espace public/espace privé, etc.



GARANTIR UNE REHABILITATION DE QUALITE POUR LES GRAVIERES EN FIN D'EXPLOITATION PAR DES PROJETS VALORISANTS POUR LA COMMUNE ET BIEN INTEGRES DANS LE PAYSAGE

Plusieurs gravières ont été ou sont exploitées à Salles-sur-Garonne.

Les projets de réhabilitation des gravières seront cohérents avec le projet communal ; ainsi, sont privilégiés :

- le développement d'activités de loisirs et d'accueil du public : centre équestre, activités nautiques, sentiers de promenade, sentiers pédagogiques, etc.
- les installations de production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque par exemple).

0 250 500 m



AXE 1 : PRESERVER L'IDENTITE RURALE DE SALLES-SUR-GARONNE

ASSURER LES CONDITIONS NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE EN GARANTISSANT LES BONNES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DES ESPACES AGRICOLES

 Identifier comme espaces à vocation agricole les secteurs situés au sud du village entre la Garonne et la voie de chemin de fer, au nord du village jusqu'à la voie ferrée et à l'ouest de la voie ferrée

STOPPER LE DEVELOPPEMENT DIFFUS DE L'HABITAT DANS L'ESPACE AGRICOLE ET ASSURER LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE FIXES EN MOBILISANT LES SURFACES LES MOINS PORTEUSES D'ENJEUX AGRICOLES OU NATURELS

 Développer prioritairement le village, par densification et extension

 Densifier les hameaux de Fillon et Bousquet, identifiés comme hameaux « à maîtriser » par le SCoT

 Limiter le développement urbain sur les autres secteurs de la commune, avec uniquement de rares possibilités d'urbanisation en dent creuse sur les secteurs Lafforgue et Sarailé

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS GARANTS DE LA BIODIVERSITE

 Protéger la Garonne et ses rives

 Favoriser le déplacement des espèces sauvages en préservant des « refuges » pour la faune entre les ensembles naturels plus vastes

 Maintenir des coupures d'urbanisation au sud et au nord du village de Salles le long de la RD10

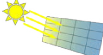
METTRE EN VALEUR ET PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE ET LE CADRE DE VIE

 Mise en valeur les éléments de « nature ordinaire » et identifier les éléments à préserver pour leur intérêt architectural, paysager ou écologique (lavoir, alignements d'arbres, arbres isolés, etc.)

 Protéger les espaces naturels et les boisements en complément de ceux liés à la Garonne

GARANTIR UNE REHABILITATION DE QUALITE POUR LES GRAVIERES EN FIN D'EXPLOITATION PAR DES PROJETS VALORISANTS POUR LA COMMUNE ET BIEN INTEGRES DANS LE PAYSAGE

 Développer les activités de loisirs et d'accueil du public (centre équestre, activités nautiques, sentiers de promenade, sentiers pédagogiques, etc.)

 Favoriser les installations de production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque par exemple)



AXE 2 : ACCOMPAGNER LA MUTATION DU TERRITOIRE

La commune, située sur les rives de la retenue du Mancies sur la Garonne, à proximité de Carbonne et des voies de communication vers Toulouse (autoroute, chemin de fer), bénéficie d'une attractivité certaine en matière de qualité de vie, qui se traduit par une forte augmentation démographique au cours des 10 dernières années.

CONFORTER LA PLACE DE LA COMMUNE DANS UN ENSEMBLE PLUS VASTE

Par son adhésion à plusieurs structures intercommunales (Communauté de Communes du Volvestre, Pays Sud Toulousain, S.I.V.O.M des plaines et coteaux du Volvestre, etc.) et dans le fonctionnement quotidien de ses habitants (accès à l'emploi, aux commerces et services), Salles-sur-Garonne est fortement intégrée à un territoire plus vaste.



L'élaboration du P.L.U. prend en compte cette dimension et intègre à la réflexion les différents schémas et documents élaborés à l'échelle supra communale, au-delà de ceux qui s'imposent règlementairement au P.L.U. (Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Sud Toulousain, Plan Local de l'Habitat du Volvestre, Plan Climat Energie Territorial du Sud Toulousain, schéma régional de cohérence écologique Midi Pyrénées) ; on peut en particulier citer la charte architecturale et paysagère du Pays Sud Toulousain.

MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS, EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DEFINIS PAR LE SCoT

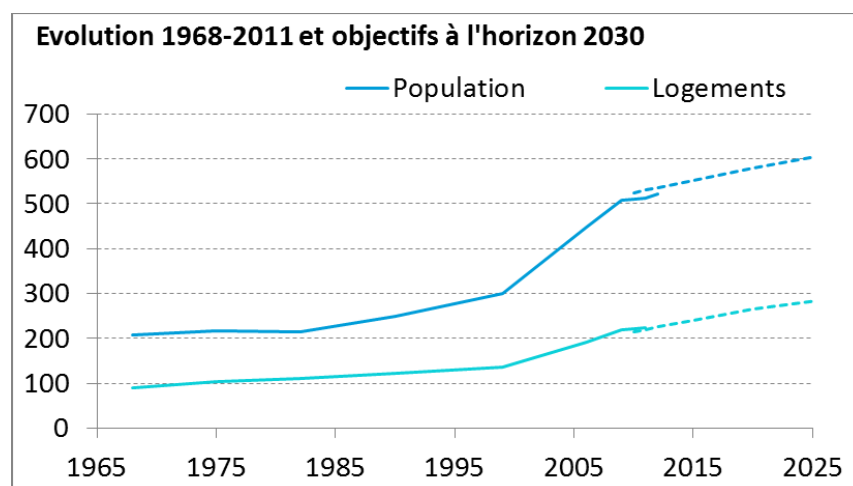
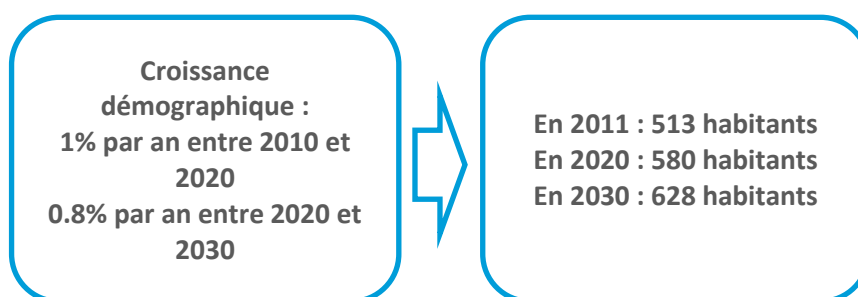
La croissance démographique et la consommation des espaces agricoles et naturels sont encadrés par le SCoT qui limite à 11 ha les objectifs de consommation des espaces agricoles pour l'habitat entre 2010 et 2030.

Depuis 2010, le nombre de nouveaux logements créés est estimé à une trentaine pour une surface d'environ 3 ha et vient en déduction des objectifs fixés par le SCoT.

Un inventaire des parcelles encore disponibles dans les zones déjà urbanisées du village montre qu'il est possible d'y implanter environ une dizaine de logements supplémentaires en respectant la trame bâtie actuelle.

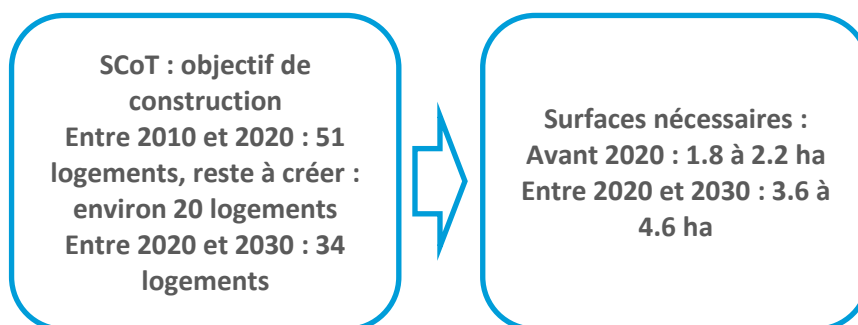
La consommation foncière depuis 10 ans est estimée à 5.9 ha pour 40 environ logements créés, soit une densité de 6.8 logements/ha ; cette densité masque une forte disparité entre le secteur de la résidence des saules (environ 18 logements/ha) et le reste de la commune (moins de 5 logements/ha).

Le P.L.U. traduit les objectifs du SCoT, en mettant en œuvre un phasage pertinent de l'ouverture à l'urbanisation afin de respecter les objectifs de développement progressif à l'échelle du territoire.



Compte tenu des espaces d'ores et déjà « consommés » depuis 2010 et du potentiel de densification dans le village et les hameaux, le respect des objectifs inscrits dans le SCoT impose de prévoir pour les futures constructions une densité moyenne de l'ordre de 8 à 10 logements par ha, correspondant aux objectifs de densification de l'habitat prôné par le SCoT pour les communes ne disposant pas d'un réseau d'assainissement collectif (5 à 10 logements par ha).

Cet objectif répond bien à une maîtrise de la consommation d'espace, puisque la densité correspondante est supérieure à celle constatée au cours des dernières années.



Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) précisent pour chacun des secteurs qu'elles concernent les objectifs fixés.

APPUYER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES EQUIPEMENTS PRESENTS ET LES TRAMES EXISTANTES AFIN DE RENFORCER LA CENTRALITE DU VILLAGE, ORGANISER SON DEVELOPPEMENT FUTUR ET PROMOUVOIR LA MIXITE DES USAGES.

Le village s'est développé vers l'ouest à partir de l'ancienne bastide située en bord de Garonne ; elle dispose d'un pôle d'équipements publics à proximité de la mairie (école, salle des fêtes, maison des associations, tennis, jeux). L'urbanisation, longtemps contenue entre Garonne et route départementale s'est depuis étendue au-delà sur des espaces traditionnellement agricoles.

L'évolution urbaine s'organise :

- à partir du village ancien et du pôle « mairie » en favorisant un développement équilibré entre les différentes fonctions : habitat, loisirs, services et développement d'activités.

L'ensemble du secteur fait l'objet d'orientations d'aménagements et de programmation qui intègrent les points suivants :

- La trame viaire constitue l'ossature du nouveau quartier et les éléments de la trame paysagère (bosquets, haies, canaux) sont préservées : ils servent de fils conducteurs à l'aménagement intérieur de la zone : limites parcellaires, circulations cyclistes et piétonnières ;

- La création d'espaces communs et/ou de jardins familiaux ;
- L'aménagement doit permettre l'implantation d'activités commerciales ou de service ;
- De part et d'autre de la promenade du bac en favorisant un développement centré vers l'habitat.

La réflexion globale menée sur ce quartier prend en compte sa position comme entrée du village en provenance depuis St Julien et se traduit par la formulation d'orientations d'aménagements et de programmation.



DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT PERMETTANT D'ASSURER UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET A SES HABITANTS, ET EN PARTICULIER DEVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE EN RELATION AVEC LES OBJECTIFS DEFINIS PAR LE P.L.H.

Le parc de logements est essentiellement constitué de maisons individuelles (95% des logements en 2011) ; les résidences principales sont occupées par leurs propriétaires (85% des cas en 2011).

Depuis 2013, la commune dispose de 18 logements sociaux.

Le P.L.U. permet de poursuivre la diversification de l'offre entamée au cours des dernières années, en fixant pour les opérations d'ensemble des objectifs en matière de taille et/ou de mode d'occupation.

PROMOUVOIR UNE CONSTRUCTION ECONOMIQUE EN ENERGIE ET LIMITER LA PRODUCTION DE GAZ A EFFET DE SERRE QUI LUI EST LIEE

La préservation des ressources naturelles et la limitation de la production de gaz à effet de serre passent par une amélioration de la consommation énergétique du bâti, qui se traduit par ailleurs par une réduction de la facture énergétique des ménages.

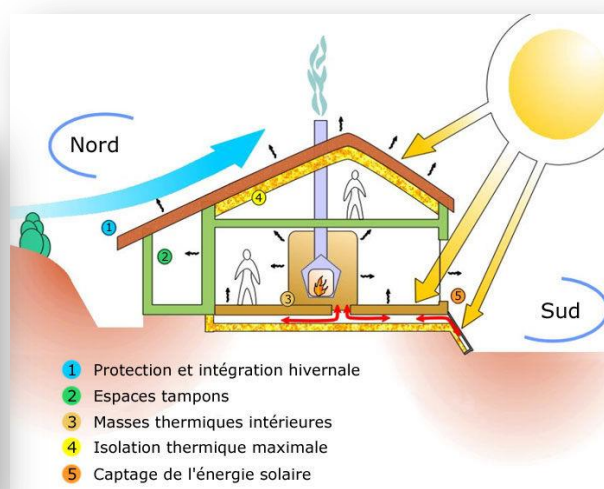
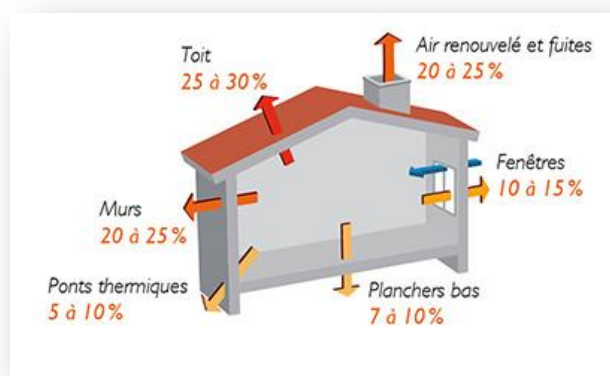
Il n'existe pas de réseau de chaleur, et aucun projet n'est identifié ; d'un point de vue économique il semble difficile d'en envisager la création au niveau du bourg malgré une certaine densité de l'habitat.

Même si le parc de logements de Salles-sur-Garonne est relativement récent (44% de résidences principales sont postérieures à 1990) et donc à priori relativement performant en termes énergétiques, une part non négligeable de logements est antérieure à 1975 dont 49 logements antérieurs à 1946.

En tant que commune ne disposant pas de commerces et malgré l'existence d'un service de bus, la population reste largement dépendante de la voiture.

IMPORTANCE ET LOCALISATION DES PERTES DE CHALEUR

PRINCIPES D'UNE MAISON BIOCLIMATIQUE



Le P.L.U. prend en compte la réduction de la production de gaz à effet de serre :

- En privilégiant une implantation du bâti répondant aux principes bioclimatiques : exposition favorable, protection contre les vents dominants, prise en compte des masques solaires, etc.
- en promouvant des formes urbaines compactes y compris pour les constructions individuelles ;

- en encourageant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (production d'eau chaude solaire, géothermie, etc.) ;
- en permettant la mise en œuvre des différentes techniques d'amélioration des performances énergétiques des logements (isolation par l'extérieur par exemple).

ASSURER LES CONDITIONS NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES (ARTISANAT, SERVICES ET COMMERCE) EN HARMONIE AVEC LES AUTRES FONCTIONS DU TERRITOIRE

Salles-sur-Garonne se situe dans le bassin de vie de Carbonne, et appartient à la Communauté de communes du Volvestre, compétente en matière de développement et aménagement économique.

Par ailleurs, le SCoT du Pays du Sud Toulousain définit un développement économique organisé autour de sites économiques hiérarchisés. Pour les communes telles que Salles, le SCoT privilégie la mixité des fonctions au sein ou en continuité des noyaux villageois.

Concernant les carrières, le SCoT recommande une réflexion concertée pour leur réaménagement vers des activités agricoles, de loisirs, ou de projets économiques compatibles le SCoT, vers la création de coupures vertes et corridors écologiques ou vers la mise en œuvre de projets en faveur du développement durable.

L'installation d'activités de commerces de détail et de services nécessitant l'accueil du public est privilégiée dans le village.

Les activités et services, y compris les activités agricoles, sont autorisés dans l'ensemble de la commune sous réserve de ne pas occasionner de nuisances ou de risques pour le voisinage.

L'implantation d'activités susceptibles de créer des nuisances ou des risques est limitée à des secteurs clairement identifiés où les usages d'habitation sont interdits ou strictement encadrés. Sont particulièrement concernées les activités liées à l'exploitation des gravières qui restent localisées au nord du territoire communal.

DEVELOPPER LES ACTIVITES LIEES AU TOURISME VERT

La commune de Salles est traversée par le parcours cyclable de Garonne, et borde la retenue du Mancières.

Des activités et services liés au tourisme sont d'ores et déjà présents sur la commune : gîtes et chambres d'hôtes, centre équestre, etc.

Les activités liées au tourisme vert sont encouragées afin de tirer parti de l'environnement naturel et des équipements existants ou à venir :

- développement de structures d'hébergement en milieu rural : gîtes et chambres d'hôtes ;
- développement de services pour les randonneurs : restauration, aire de pique-nique, points d'eau et sanitaires, etc.
- création d'activités de loisirs et de détente sur les sites des anciennes gravières : parcours de promenade, sports équestres, activités nautiques.



ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET RELIER LES QUARTIERS ENTRE EUX, DE L'ECHELLE LOCALE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

L'habitat est dispersé sur une grande partie de la commune, entre voie ferrée et Garonne, mais les distances à parcourir jusqu'au centre du village restent généralement inférieures à 3 km, ce qui rend possibles les déplacements cyclistes sur l'ensemble du territoire. Le franchissement de la RD10 constitue néanmoins une contrainte d'un point de vue sécurité, même si des aménagements ont déjà été réalisés.

Le P.L.U. propose une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique aux déplacements, intégrant les actions menées par la Communauté de Communes du Volvestre et le Pays du Sud Toulousain :

- adaptation du réseau routier aux usages actuels et futurs ;
- développement de pistes cyclables et d'itinéraires adaptés aux modes de déplacements doux entre quartiers et vers le village, mais aussi vers les territoires voisins ;

- cheminements piétons prenant en compte les contraintes de déplacements des personnes à mobilité réduite dans le village et les nouveaux quartiers ;
- continuité et articulation des différents modes de déplacements : point(s) de rassemblement pour le covoiturage, liaison vers les points de desserte en transports en commun, équipements et aménagements à prévoir (nombre de places pour les VL, parkings/garages pour 2 roues, etc.).



MAINTENIR ET DEVELOPPER L'OFFRE EN SERVICES EN
CONCERTATION AVEC LES SERVICES TECHNIQUES
GESTIONNAIRES AFIN DE REpondre AUX BESOINS DE LA
POPULATION : COMMUNICATIONS NUMERIQUES, TRANSPORTS
EN COMMUN, EQUIPEMENTS DE LOISIRS, ETC.

Le débit ADSL est perçu comme limité aujourd'hui et ne permet pas d'assurer les conditions d'accueil et de développement satisfaisantes pour les PME. Le schéma numérique départemental prévoit la mise en place d'un réseau fibre optique (FTTH : Fiber To The Home) afin de couvrir la quasi-totalité de la population du département en très haut débit à l'horizon 2030. La desserte de la commune en moyen débit de 30Mb/s est d'ores et déjà prévue à l'horizon 2020

Le P.L.U. prend en compte l'évolution attendue des réseaux numériques, en anticipant l'enfouissement d'un réseau de fibre optique à l'horizon des 10-15 prochaines années et en prévoyant le raccordement systématique des nouveaux logements.

L'assainissement des eaux usées est aujourd'hui entièrement assuré par des dispositifs d'assainissement autonome. Les études menées

par le SMDEA montrent que la création d'un réseau d'assainissement collectif et la construction d'une station d'épuration ne sont pas financièrement réalisables à l'échelle de vie du P.L.U., malgré leur intérêt technique pour le centre du village en raison de fortes contraintes (place limitée, accessibilité).

Le P.L.U. s'attache à promouvoir des formes urbaines compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome, sur l'ensemble de la commune.

A proximité du centre, on recherche une certaine densité et les nouveaux projets intègrent une réflexion sur une organisation des constructions avec pour objectif de rendre économiquement pertinent la mise en place de l'assainissement collectif à long terme, par exemple en permettant une densification ultérieure.

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES DANS LE PROJET COMMUNAL

La commune est soumise à différents risques naturels, les principaux étant liés à la Garonne avec des risques d'inondation et d'effondrement des berges, mais elle est également impactée en cas de rupture du barrage de Cap de Long. Elle est par ailleurs située en zone de sismicité faible (niveau 2) et d'aléa faible au regard du risque de retrait-gonflement des argiles.

Un plan de prévention des risques d'inondation est en cours d'élaboration.

Le P.L.U. prend en compte ces différents risques, notamment en termes de zonage et de règlement.

La traversée du territoire par la voie ferrée Toulouse-Bayonne génère des nuisances essentiellement sonores mais est susceptible de présenter des risques, notamment liés aux transports de matières dangereuses ou à des incidents techniques (étincelles, mauvais fonctionnement des barrières).

L'exploitation des gravières s'accompagne de nuisances atmosphériques (soulèvement de poussières) ou sonores et d'une augmentation des risques routiers liée au trafic qu'elles engendrent.

Les zones destinées à recevoir des habitations respectent un éloignement suffisant pour limiter l'impact de ces nuisances sur le cadre de vie et la sécurité des habitants.

Réciproquement, les gravières ne seront autorisées que dans les secteurs n'occasionnant pas de gênes ou nuisances susceptibles de mettre en péril le bien être de la population.



0 250 500 m



AXE 2 : ACCOMPAGNER LA MUTATION DU TERRITOIRE

MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS, EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DEFINIS PAR LE SCOT

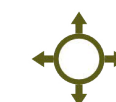
580 habitants en 2020
628 habitants en 2030

Objectifs de croissance démographique : 1% par an entre 2010 et 2020, 0.8% par an entre 2020 et 2030

Surfaces nécessaires à l'horizon :
2020 : 1.8 - 2.2 ha
2030 : 4.6 - 5.6 ha

Objectif de densité moyenne : 8 à 10 logements par ha

APPUYER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES EQUIPEMENTS PRESENTS ET LES TRAMES EXISTANTES AFIN DE RENFORCER LA CENTRALITE DU VILLAGE, ORGANISER SON DEVELOPPEMENT FUTUR ET PROMOUVOIR LA MIXITE DES USAGES



Favoriser un développement urbain équilibré entre les différentes fonctions (habitat, loisirs, services et développement d'activités) à partir du village ancien et du pôle « mairie »



Favoriser un développement urbain centré sur l'habitat de part et d'autre de la rue du Bac, en prenant en compte sa position en entrée du village

PROMOUVOIR UNE CONSTRUCTION ECONOMIQUE EN ENERGIE ET LIMITER LA PRODUCTION DE GAZ A EFFET DE SERRE QUI LUI EST LIEE



Maximiser les apports solaires passifs par une exposition et une orientation favorable des futures constructions, promouvoir des formes urbaines compactes et encourager l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable

ASSURER LES CONDITIONS NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES (ARTISANAT, SERVICES ET COMMERCES) EN HARMONIE AVEC LES AUTRES FONCTIONS DU TERRITOIRE



Privilégier l'installation d'activités de commerces de détail et de services nécessitant l'accueil du public dans le village



Autoriser les activités et services, y compris les activités agricoles dans l'ensemble de la commune sous réserve de ne pas occasionner de nuisances ou de risques pour le voisinage



Limitier l'implantation d'activités susceptibles de créer des nuisances ou des risques (exploitation des gravières par exemple) à des secteurs clairement identifiés où les usages d'habitation sont interdits ou strictement encadrés

DEVELOPPER LES ACTIVITES LIEES AU TOURISME VERT



Encourager l'accueil et l'hébergement en milieu rural, développer les services pour les randonneurs



Favoriser la création d'activités de loisirs et de détente sur les sites des anciennes gravières

ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET RELIER LES QUARTIERS ENTRE EUX, DE L'ECHELLE LOCALE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE



Adapter le réseau routier aux usages actuels et futurs (capacité et sécurité)



Développer des itinéraires adaptés aux modes de déplacements doux entre quartiers et vers le village, prendre en compte les contraintes de déplacements des personnes à mobilité réduite dans le village et les nouveaux quartiers



Promouvoir la continuité et l'articulation des différents modes de déplacements (bus, covoiturage)

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES DANS LE PROJET COMMUNAL



Prendre en compte les risques d'inondation



Respecter un éloignement suffisant pour limiter l'impact des nuisances liées à la voie ferrée et à l'exploitation des gravières sur le cadre de vie et la sécurité des habitants