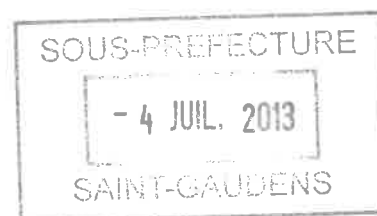


DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE SEPX



Plan Local d'Urbanisme

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable
(PADD)**



Dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé par
Délibération du Conseil Municipal du 28/06/2013

Sommaire

1. PREAMBULE	2
2. LE PADD : PORTEE ET CONTENU	4
2.1. REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES DU PADD	5
2.2. CONTENU DU PADD	6
3. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	7
3.1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT MESURE ET HARMONIEUX DANS LE RESPECT DE LA CAPACITE D'EVOLUTION DES RESEAUX : VOIRIE, EAU ET ELECTRICITE.....	8
3.2. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES	10
3.3. PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS.....	11
3.4. ASSURER LA PROTECTION DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET DU CADRE PAYSAGER	12
3.5. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE ET LES ESPACES NATURELS BOISES	13
3.6. GARANTIR LA PRESERVATION DU PATRIMOINE	14

1. PREAMBULE

Le présent document a été établi dans le cadre des études concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sepx.

Il a été élaboré à partir :

- des résultats du diagnostic territorial réalisé en première phase d'études, présenté aux Personnes Publiques Associées et consultées et validé par la commune ;
- des objectifs généraux fixés par la commune lors du lancement de la procédure de révision du PLU ;
- des différentes réunions de travail avec les services et les élus de la commune ;
- des lois, règles et servitudes qui s'appliquent sur le territoire communal.

Il exprime les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

2. LE PADD : PORTEE ET CONTENU

3. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

3.1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT MESURE ET HARMONIEUX DANS LE RESPECT DE LA CAPACITE D'EVOLUTION DES RESEAUX : VOIRIE, EAU ET ELECTRICITE

Rappel du diagnostic territorial préalable :

Sepx a vu sa population augmenter de manière assez sensible depuis maintenant plus de 10 ans.

Les études menées dans le cadre du diagnostic territorial préalable ont permis d'une part de mettre en évidence les principales caractéristiques de l'organisation urbaine communale et d'autre part d'identifier les potentialités ainsi que les enjeux d'un futur développement urbain maîtrisé et cohérent. Il résulte de cette analyse que les espaces bâtis sont concentrés en premier lieu sur le village et ses abords immédiats, ainsi que sous forme de hameau groupé ou sous forme de bande urbanisée sur des points hauts de la commune (lignes de crête). Le tissu urbain est globalement de type villageois en partie centrale et de type pavillonnaire en périphérie immédiate du village et dans les groupes d'habitation diffus (urbanisation linéaire en ligne de crête).

La logique du développement urbain futur doit tenir compte des composantes géographiques de la commune (relief, occupation et vocation des sols...) mais aussi intégrer les caractéristiques actuelles et projetées des voiries et réseaux techniques ainsi que différentes contraintes parmi lesquelles figurent :

- Les enjeux de préservation du patrimoine urbain (perspectives visuelles sur certains monuments, en particulier le clocher de l'Eglise classé Monument Historique, protection des éléments de l'architecture ancienne...) ;
- Les enjeux de préservation des activités agricoles et du grand cadre paysager ;
- L'aptitude des sols à l'assainissement non collectif ;
- La capacité des réseaux existants et les coûts de leur entretien, réfection et renforcement éventuel.

La tâche urbaine constituée par le village et son extension présente quelques enclaves non bâties (« les dents creuses ») qui constituent des disponibilités foncières prioritaires pour une urbanisation future rationnelle et respectueuse des objectifs de limitation de consommation d'espaces et de préservation des richesses environnementales.

D'autres secteurs, situés dans le prolongement des parties actuellement urbanisées et disposant à proximité immédiate des principaux réseaux (eau potable, voirie et électricité), présentent également des potentialités intéressantes pour une extension urbaine mesurée.

Orientation d'aménagement et de développement retenue :

Conscient et soucieux des enjeux de développement durable, le conseil municipal a ainsi pu définir les principes directeurs de la commune en termes d'urbanisation. Ceux-ci reposent sur la volonté de permettre un développement urbain qui ne menace pas le caractère rural du territoire ni l'identité villageoise, fondements de l'identité communale.

Lors des études, les élus ont exprimé le souhait de développer le village en priorité afin que celui-ci conserve son rôle et sa fonction traditionnelle. Ce choix permet de ne pas menacer l'identité de la commune.

Le conseil municipal souhaite ainsi mettre en œuvre un projet d'urbanisation maîtrisée et cohérente axé sur les principes suivants :

- ne pas délaisser le centre du village, en y permettant la diversité des fonctions urbaines, notamment la dynamisation des activités artisanales et commerciales afin d'augmenter son attractivité et de favoriser le développement de la vie sociale ;
- limiter l'étalement urbain, notamment par le comblement des dents creuses, de manière à ne pas excéder une consommation d'espaces naturels et agricoles de plus de 5 à 6 hectares à l'horizon 10 ans (horizon 2022).

Une augmentation constante de la population de Sepx semble se confirmer. Cette tendance implique des nouveaux besoins en logements, que le PLU prend en considération par l'inscription de zones urbaines.

Les choix d'aménagement prennent en compte la préservation de l'identité et du patrimoine urbain et historique tout en permettant le développement de la commune. Il est notamment pris en compte le périmètre de sauvegarde situé immédiatement autour de l'église, patrimoine inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Le développement de l'urbanisation sur la commune reste mesuré, maîtrisé et ajusté à l'échelle du village et des groupes d'habitation existants et garantit une urbanisation respectueuse de l'environnement.

3.2. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES

Rappel du diagnostic territorial préalable :

Sepx bénéficie sur son territoire de la présence de quelques activités artisanales et commerciales. Cet atout pour un village rural de la taille de Sepx doit pouvoir être conforté (voire développé), notamment en raison de ses effets bénéfiques en matière de dynamisation de la vie sociale.

Orientation d'aménagement et de développement retenue :

Le PLU intègre cet enjeu de pérennisation et de développement de la vitalité économique et sociale de Sepx. Pour ce faire, des activités économiques, artisanales et commerciales, ainsi que des activités touristiques et de loisirs, devront pouvoir se développer sur la commune.

Le zonage et le règlement des zones Urbaines doit permettre d'accéder à cette diversité des fonctions.

3.3. PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

Rappel du diagnostic territorial préalable :

Il n'existe aucune structure d'hébergement touristique sur le territoire communal, alors que ce dernier jouit d'une situation privilégiée à proximité d'un axe touristique majeur (A64) et bénéficie d'une qualité paysagère et de cadre de vie exceptionnels. De plus, il existe sur la commune des vecteurs d'attractivité touristique (centre équestre, patrimoine architectural...). Il existe donc assurément un potentiel de développement des activités d'hébergement touristique. Le PLU doit donc pouvoir offrir des perspectives de dynamisation des activités touristiques et de loisirs.

Orientation d'aménagement et de développement retenue :

En matière de développement touristique, la commune souhaite pouvoir bénéficier de sa situation géographique privilégiée. Elle souhaite donc permettre l'implantation sur le territoire de structures d'hébergement touristique.

Le développement d'une activité touristique sur le territoire de Sepx permettrait la valorisation de son patrimoine paysager et environnemental. Cela pourrait passer par le développement de sentiers pédestres, équestres et pour VTT, ainsi que par la diversification d'exploitation(s) agricole(s).

Des opérations de préemption de terrains et ou bâtiments pourront être menées notamment par la commune ou la Communauté de Commune afin de s'assurer de la maîtrise foncière de biens présentant un potentiel de valorisation touristique intéressant.

La vocation sportive du stade et de ses abords sera maintenue et confortée.

3.4. ASSURER LA PROTECTION DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET DU CADRE PAYSAGER

Rappel du diagnostic territorial préalable :

La commune de Sepx n'est concernée que par un périmètre d'inventaire environnemental (une seule Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type I).

Toutefois, les caractéristiques géographiques et économiques communales confèrent au territoire de Sepx une grande richesse environnementale et une qualité exceptionnelle du cadre paysager.

Orientation d'aménagement et de développement retenue :

Consciente de cette richesse écologique et de la qualité paysagère du territoire communal, qui constituent des atouts notamment pour le développement touristique, la municipalité souhaite préserver les milieux naturels.

Le classement des zones naturelles du PLU s'attachera à protéger les milieux naturels remarquables du territoire afin :

- ✓ de conserver la trame verte constitutive du grand cadre paysager ;
- ✓ de préserver et/ou restaurer les corridors écologiques, garants de l'équilibre des milieux naturels.

Certains boisements majeurs feront l'objet d'une protection au travers des Espaces Boisés Classés.

Par ailleurs, des éléments remarquables du paysage, tels que certains sujets végétaux (arbres isolés ou en groupement sous forme d'alignements ou de bosquets), seront identifiés et préservés au moyen du PLU. Les nouvelles plantations d'arbres ou de haies tant en milieu rural qu'en milieu urbain, devront respecter les préconisations d'essences végétales à utiliser (essences végétales traditionnelles et adaptées au milieu physique et climatique de Sepx).

3.5. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE ET LES ESPACES NATURELS BOISES

Rappel du diagnostic territorial préalable :

Dans une conjoncture générale pourtant difficile, l'activité agricole sur la commune s'est bien maintenue au cours des dernières années. La pérennisation des activités agricoles présentes ainsi que l'implantation éventuelle de nouvelles structures d'exploitation constituent un enjeu important, tant pour l'économie locale que pour la préservation des espaces et du paysage.

Orientation d'aménagement et de développement retenue :

La commune souhaite préserver son activité agricole.

Il conviendra donc que le PLU s'attache à limiter la consommation de vastes arpents de terres dont la vocation agricole est avérée afin de garantir la pérennité du potentiel agricole de la commune.

Afin de respecter le principe de réciprocité et les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental, une distance devra être maintenue entre espaces agricoles et urbains pour limiter les nuisances (olfactives, auditives,...).

Le règlement devra également prendre en compte l'extension voire la mutation des exploitations agricoles.

3.6. GARANTIR LA PRESERVATION DU PATRIMOINE

Rappel du diagnostic territorial préalable :

L'analyse de l'architecture et du patrimoine de la commune, réalisée lors de l'élaboration du diagnostic, a permis de recenser les éléments du patrimoine historique et du petit patrimoine. En tant que vecteurs de l'identité culturelle locale, la préservation de ces éléments du patrimoine constitue un enjeu majeur.

Orientation d'aménagement et de développement retenue :

Des dispositions réglementaires spécifiques seront retenues pour le village et ses abords ainsi que pour les hameaux, notamment par le biais de l'article 11 portant sur l'aspect extérieur des constructions, la qualité des clôtures, etc.

Certaines constructions d'architecture traditionnelle méritent par ailleurs d'être préservées. Des dispositions pourront être prises dans le zonage et le règlement de façon à faciliter cette possibilité.

