

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE BIRAC-SUR-TREC

---

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*Pièce 2*

---

### **UrbaDoc**

Chef de projet : Etienne BADIANE  
56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
urbadoc@free.fr

---

PRESCRIPTION DU PLU	12 novembre 2008
DEBAT SUR LE PADD	30 avril 2013
ARRET DU PLU	13 janvier 2015
ENQUETE PUBLIQUE	Du 26 mai 2015 au 30 juin 2015
APPROBATION DU PLU	

---

**AXE 1 : ASSURER UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE MODEREE AFIN DE MAINTENIR LES STRUCTURES ACTUELLES ..... 5**

**AXE 2 : PRESERVER L'IDENTITE DU BOURG CENTRE ET SAUVEGARDER LA QUALITE ARCHITECTURALE ..... 8**

**AXE 3 : MAINTENIR ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS, LES ESPACES DE LOISIRS, LES ACTIVITES ECOMIQUES..... 11**

**AXE 4 : CONFOTER LES ACTIVITES AGRICOLES ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER ET TENIR COMPTE DES  
CONTRAINTES COMMUNALES..... 13**

## **LA NATURE ET LA PORTEE DU PADD**

---

### **- LE CADRE DE REFERENCE POUR LES ANNEES A VENIR**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un volet du Plan Local d'Urbanisme, introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir. Il doit respecter les objectifs inscrits aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Il est l'une des pièces obligatoires du PLU, son contenu est défini aux articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'urbanisme.

Le PADD est avant tout un projet de territoire définissant les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme et les options stratégiques retenues.

C'est également un document à portée réglementaire car il constitue le document pivot du PLU, celui qui sert de base pour la définition des règles sur lesquelles se fonde l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux, autorisation de lotir...) et qui commande les évolutions futures du PLU.

Tous les projets et actions d'aménagement devront ainsi être conformes aux orientations générales du PADD sous peine de devoir modifier ou réviser le PLU pour en permettre la réalisation.

Le PADD est, enfin, un le projet politique à l'intérieur duquel s'inscrivent et s'accordent les interventions, les projets et les politiques des différents acteurs de l'aménagement du territoire tout au long de la vie du PLU, pour concourir, ensemble, à l'évolution souhaitée du territoire.

### **- LES TEXTES DE REFERENCE**

#### **Article L110 du Code de l'urbanisme :**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de

rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer

Il répond ainsi à trois objectifs fondamentaux que sont :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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 économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL

---

*Le projet communal a été élaboré* à la suite du Diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement dans la commune, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se présente comme le «document-cadre» du PLU de BIRAC SUR TREC, avec lequel le règlement graphique et écrit, et les orientations particulières d'aménagement et de programmation doivent être en cohérence.

Le développement démographique de la commune s'inscrit dans une dynamique croissante. Entre 1982-2009, la population communale a augmenté de 168 habitants, correspondant à une hausse de 26.7%.

Le projet communal a pour objectif de **maîtriser le développement de l'urbanisation dans les conditions suivantes** :

- Le projet communal vise à organiser l'urbanisation en **continuité de l'existant**, centrée sur le noyau urbain de BIRAC-SUR-TREC ;
- Il prévoit le renforcement des logiques urbaines par **le maintien et la mise à niveau des équipements publics ainsi que le développement des fonctions compatibles avec la vie résidentielle** en vue de répondre aux besoins de nouveaux habitants.
- Par ailleurs, parce que l'agriculture constitue un trait caractéristique de l'identité communale, le projet se fixe comme objectif de **maintenir et permettre le développement de l'activité agricole**, en valorisant les terres agricoles, en évitant le mitage de l'espace et en gérant la réciprocité habitat / activité agricole.
- Enfin, la municipalité souhaite porter une attention particulière sur les **espaces à fort enjeu** mais également sur **les espaces naturels ordinaires** qui sont un atout pour la commune. Le projet d'urbanisation prend donc en compte le maintien des trames bleues et vertes et les servitudes d'utilité publique et autres contraintes qui impactent le territoire.

**Les actions envisagées pour atteindre ces objectifs sont présentées ci-après.**

AXE 1 2 3 4

## AXE 1 : ASSURER UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE MODEREE AFIN DE MAINTENIR LES STRUCTURES ACTUELLES

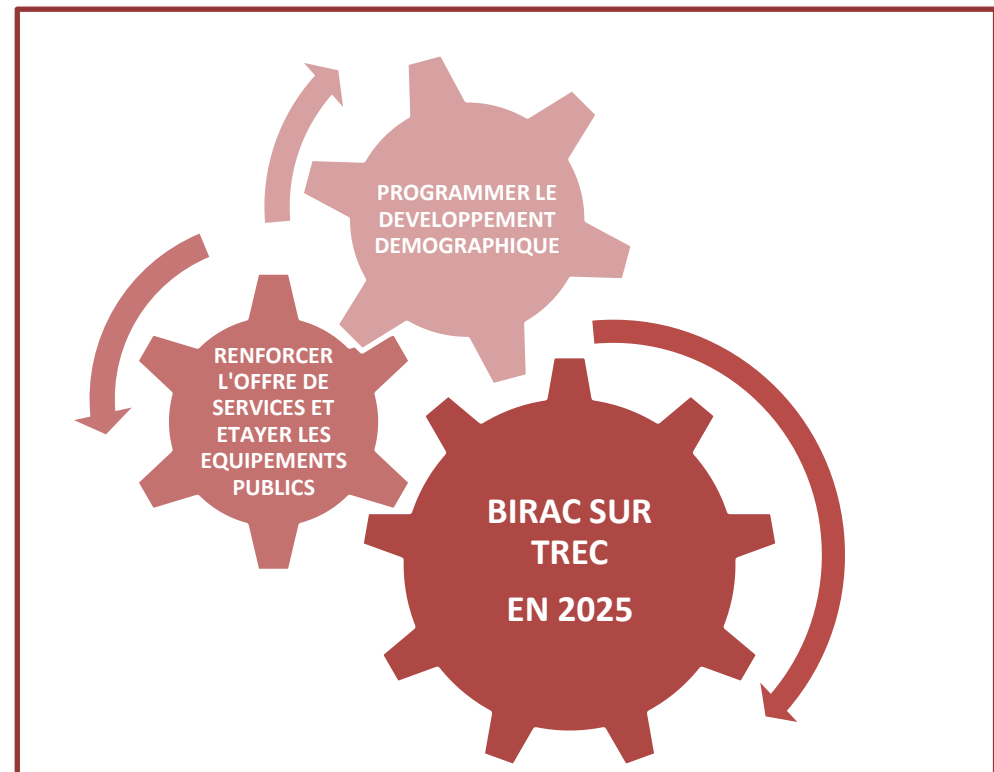
### OBJECTIF

L'accueil de nouvelles populations ne doit pas compromettre la faculté de la commune à répondre aux diverses demandes de ses administrés en matière d'éducation, d'approvisionnement, de culture, de sport et d'assainissement mais doit permettre au contraire d'assurer la pérennité de ses équipements (écoles, services, etc.). La diversification des équipements et services tout comme l'ajustement de leurs capacités sont à prévoir afin de répondre aux besoins d'une population croissante et diversifiée.

### ENJEUX

Il convient de mettre en parallèle évolution démographique, offre foncière, équipements et services afin de prévoir un développement urbain cohérent et maîtrisé, mais également respectueux de l'identité communale. Ainsi, l'inscription de nouvelles populations, devra se faire sur un territoire où se développent de manière concomitante l'habitat et l'offre de service. Il s'agit de contenir les effets de la résidentialisation du territoire au regard des objectifs suivants :

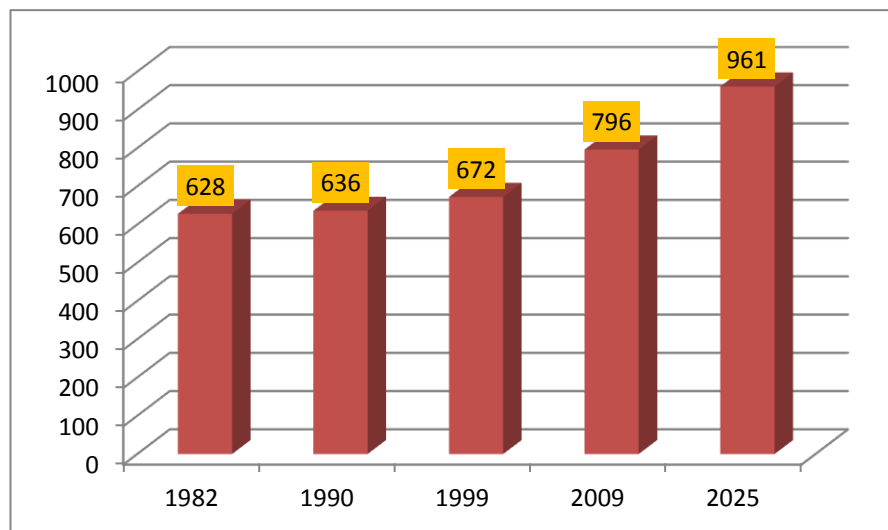
- *Accorder le développement démographique à la capacité du territoire à produire les équipements et services nécessaires à la qualité de vie*
- *Modérer la consommation foncière dans la production de nouveaux logements*
- *Diversifier les modes d'habiter (offre locative, logements sociaux)*



## 1-1 965 HABITANTS A L'HORIZON 2025

Dans le but de programmer une évolution de croissance respectueuse de l'identité communale et de l'image villageoise qui en résulte tout en conciliant un renouvellement de la population nécessaire au développement du territoire.

- ❖ **Programmer une évolution démographique maîtrisée conforme aux objectifs de la commune de façon à anticiper le développement urbain :** La commune devrait atteindre 961 habitants à l'horizon 2025, soit une augmentation de 20 % en 12 ans.
- ❖ **Echelonner dans le temps le développement démographique afin de gérer les besoins en réseaux et équipements publics.**



Les perspectives démographiques définies par les élus permettront d'atteindre 961 habitants d'ici l'horizon 2025 ce qui représente une évolution de 20 % en l'espace de 12 ans.

## 1-2 LIBERER 10 HECTARES A L'URBANISATION NECESSAIRES A L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

Pour répondre aux besoins de développement de la commune, le conseil municipal envisage de libérer du foncier nécessaire à l'accueil de nouvelles populations. La commune dispose de logements vacants pouvant constituer un levier intéressant en termes de diversification des modes d'habiter lors d'une remise sur le marché immobilier.

- ❖ **Libérer du foncier à la construction neuve** pouvant permettre de répondre favorablement à l'accueil de nouvelles populations, précisément 165 habitants supplémentaires.
- ❖ Fixer un objectif d'accueil de +165 habitants sur 12 ans afin de conserver une population jeune, nécessaire au maintien de l'école.
  - **Fixer un rythme de construction entre 5 et 6 PC par an** pouvant permettre la réalisation de 72 constructions supplémentaires à l'horizon 2025.
  - **Préconiser une forme urbaine conforme aux réalités du territoire et en privilégiant** le maintien des caractéristiques paysagères et rurales :
  - **Assurer une urbanisation dans la continuité de bourg centre :**
    - Privilégier les secteurs au Nord du noyau villageois afin de préserver les espaces agricoles ;
    - Combler les dents creuses existantes au sein des zones urbanisées.
- ❖ **Programmer des densités de constructions minimales de l'ordre de 7 à 10 logements à l'hectare.**
  - Prévoir une réduction de la densité bâtie observée : de 4,5 log/ha entre 2004 et 2014 à 8 log/ha dans le présent projet.

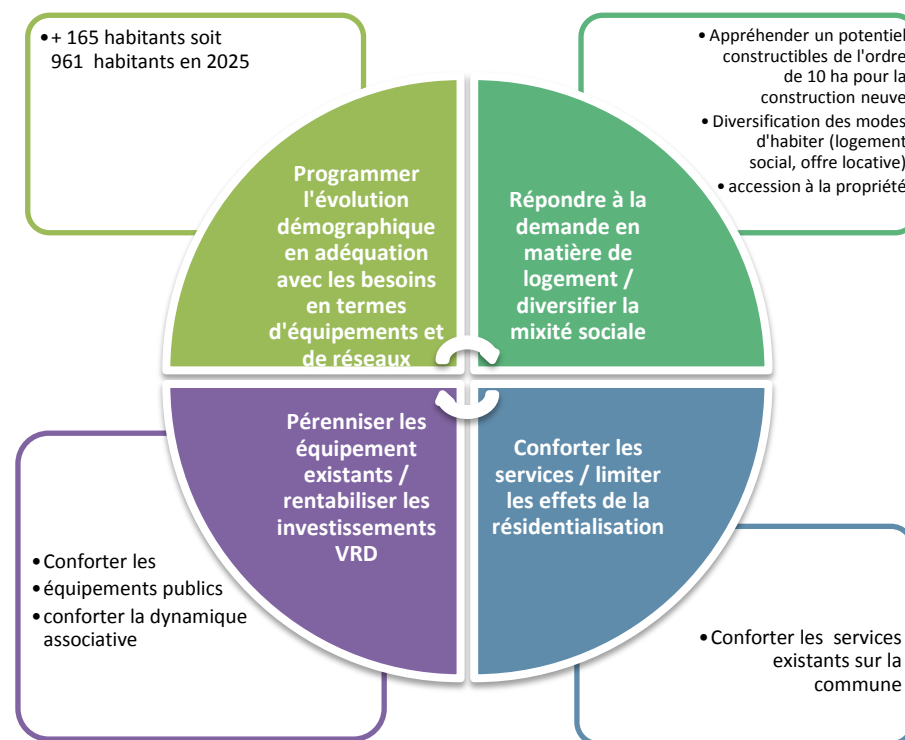
### 1-3 DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT EN VUE DE RENFORCER LA MIXITE SOCIALE

- ❖ Conforter la mixité sociale dans les projets d'habitat en poursuivant les actions en matière de diversification de l'offre foncière : prévoir un habitat pour tous au travers des futurs aménagements.
- ❖ Conforter les différents modes d'accessibilité au logement en proposant de l'habitat locatif, (*politique de maîtrise foncière au sein des futures zones à aménager, modalité de remise sur le marché de logements vacants, etc.*).
- ❖ Continuer à agir sur les logements vacants en favorisant leur réhabilitation en les informant de la possibilité des demandes de subvention.
- ❖ Favoriser des programmes d'habitat collectif et de logements sociaux lors d'opérations d'ensemble de type lotissement, notamment sur le secteur de « LAGUIONIE ».

### 1-4 FAVORISER UN RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION EN ADEQUATION AVEC LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

- ❖ **Faire vivre les équipements communaux** en veillant à accueillir une population suffisante en corrélation avec le maintien et le développement des équipements existants.
- ❖ Maintien des différentes activités de loisirs.
- ❖ Favoriser l'accueil de nouvelles populations permettant la rentabilisation des investissements réseaux : par exemple la Station d'épuration.
- ❖ Favoriser une urbanisation à proximité des réseaux et au sein des secteurs en assainissement collectif.

- ❖ Tenir compte de la capacité de la station d'épuration (425 EH) où 100 maisons peuvent encore y être branchées.
- ❖ Mettre en place le PUP (Projet Urbain Partenarial) sur les futures zones à urbaniser.
- ❖ **Permettre la densification des hameaux** : densifier Roussanes, La Bousquette, St Benoit, Rouillan, Laguionie.



AXE 1 2 3 4

**AXE 2 : PRESERVER L'IDENTITE DU BOURG CENTRE ET SAUVEGARDER LA QUALITE ARCHITECTURALE**

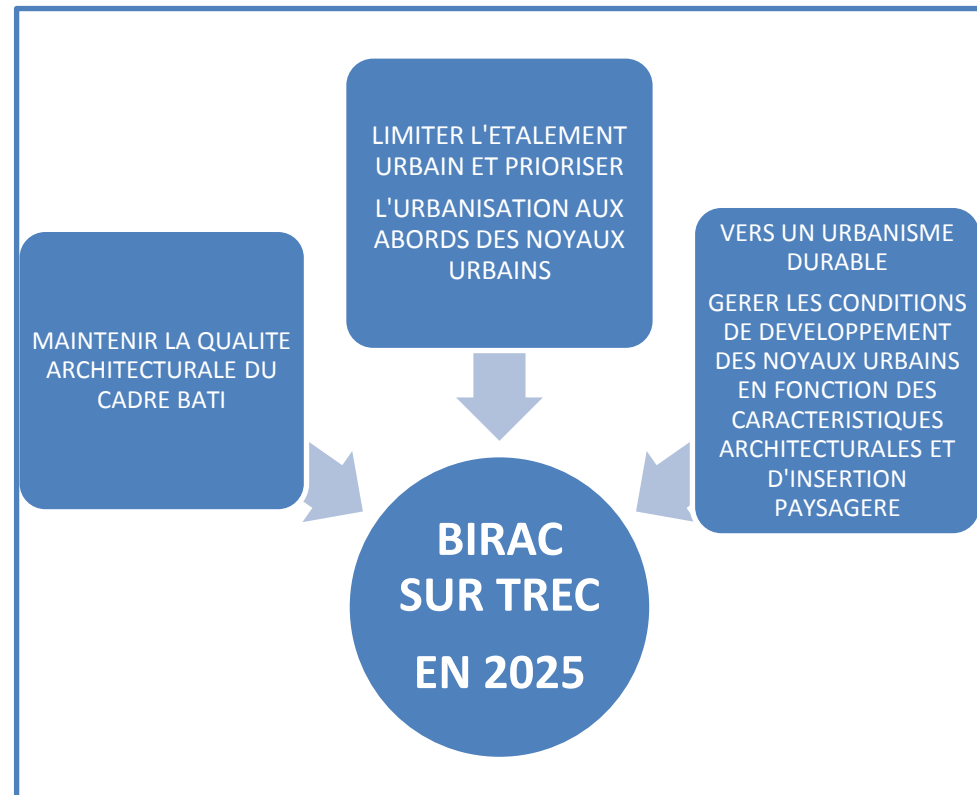
**OBJECTIF**

Afin de développer l'urbanisation de façon cohérente dans le temps et dans l'espace, il convient d'envisager une planification du développement urbain sur le territoire communal en tenant compte de l'existant. L'économie et la valorisation des ressources foncières sont l'un des enjeux majeurs en termes de développement urbain raisonné, et ce d'autant plus que le territoire communal est contraint par ses composantes naturelles. Le projet communal en termes d'urbanisation s'articulera autour du renforcement du noyau villageois de BIRAC SUR TREC.

**ENJEUX**

Il convient de développer la commune tout en préservant son identité (forme urbaine traditionnelle et front bâti dans les centres anciens), ses composantes structurelles (réseaux existants, prise en compte des servitudes d'utilité publique) et ses composantes naturelles.

Seul un urbanisme favorisant les secteurs desservis par l'assainissement collectif permettra de valoriser la ressource foncière en limitant le « grignotage agricole », ainsi que la privatisation des espaces naturels.



## 2-1 CONFORTER LE NOYAU VILLAGEOIS DANS SA FONCTION DE LIEN SOCIAL

- ❖ Conforter le rôle centralisateur du bourg-centre autour des services publics (mairie, agence postale), de l'école, de l'Eglise et des divers équipements (salle des fêtes, terrain de sports).
- ❖ Maintenir et prévoir l'extension de l'école, facteur d'attractivité de la commune.



## 2-2 VALORISER ET PRESERVER LA QUALITE ARCHITECTURALE DU BOURG

- ❖ Préservera le bâti traditionnel afin d'entretenir l'image pittoresque du village ;
- ❖ Maintenir une implantation en accroche de voirie dans le bourg centre (article 6 du règlement du PLU) ;
- ❖ Maintenir les volumétries observés, la colorimétrie, les matériaux, la pente des toits, l'étagement ;
- ❖ Instaurer une réglementation stricte concernant l'architecture

- ❖ Instaurer des règles de constructibilité par rapport aux limites séparatives ;
- ❖ Veiller au respect de l'unité architecturale au niveau du patrimoine bâti afin de conserver l'attrait des lieux, sans être restrictif.



*Bâti ancien du bourg*

- ❖ Encourager la réhabilitation et la mutation du bâti ancien ainsi que du bâti vacant.
  - Inciter à la réhabilitation/restauration du bâti vétuste pour favoriser le logement social dans le village.
- ❖ Valoriser le petit patrimoine remarquable
  - Identifier et protéger le patrimoine bâti paysager de la commune.



Le château de Birac/Trec ▲

Le pigeonnier ►



### 2-3 DENSIFIER LES ZONES DÉJÀ URBANISÉES À PROXIMITÉ DU CENTRE BOURG

- ❖ Qualifier de manière prioritaire les secteurs déjà urbanisés à proximité du centre urbain
- ❖ Favoriser un maillage entre les constructions existantes et les futures zones à urbaniser.
- ❖ Mettre en place une Orientation d'Aménagement et de programmation pour garder la même forme urbaine.

- ❖ Limiter au maximum la consommation des espaces agricoles sur ces secteurs.

### 2-4 CONFORTER DANS LEURS LIMITES LES ESPACES DE DENSITÉ PLUS FAIBLE ET COMBLER QUELQUES DENTS CREUSES

- ❖ Limiter l'étalement urbain et le grignotage agricole, générant des effets de coupure et d'enclavement du foncier agricole.
- ❖ Favoriser de façon raisonnée le comblement de certaines dents creuses dans les zones de densité faible
- ❖ Inventorier le bâti diffus en zone agricole et naturelle pour lui permettre d'évoluer (extensions et annexes d'habitation, mutabilité, évolution des activités existantes, etc.).

### 2-5 VERS UN URBANISME DURABLE

- ❖ Projeter une consommation foncière raisonnée
  - Urbaniser les villages de BIRAC SUR TREC et ses environs dans une logique de pôle villageois en apportant un soin particulier à la cohérence de la trame urbaine : desserte, intégration au cadre bâti environnant, ....
  - Eviter l'urbanisation linéaire le long des axes de circulation.
- ❖ Marquer des limites franches entre les zones urbaines et les espaces dévolus à l'agriculture.
  - Conforter l'urbanisation sur les secteurs engendrant un moindre impact sur les exploitations agricoles en privilégiant le comblement des dents creuses et l'urbanisation des abords des deux noyaux villageois.

**AXE 1 2 3 4**

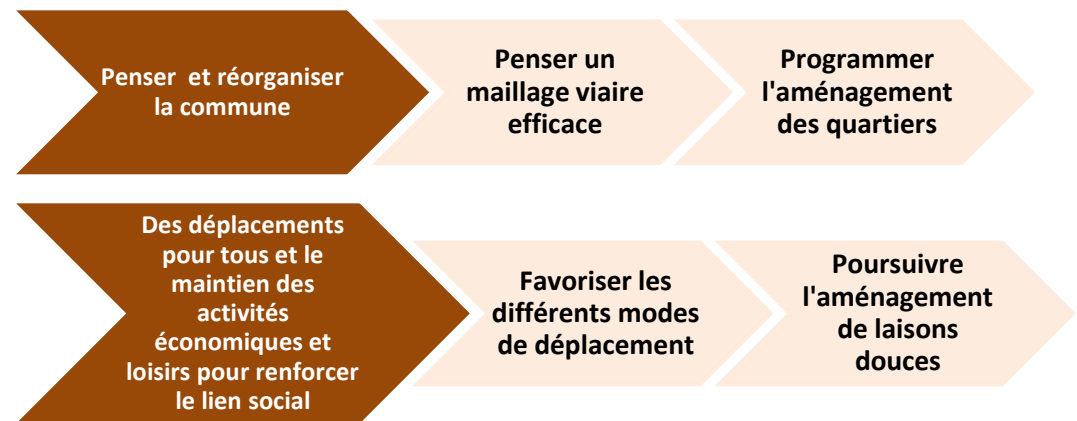
**AXE 3 : MAINTENIR ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS, LES ESPACES DE LOISIRS, LES ACTIVITES ECOMIQUES**

**OBJECTIF**

La commune dispose généralement de tous les services et équipements publics sur son territoire. Elle dispose par ailleurs de quelques équipements pour compléter l'offre de services relevant du privé. veillera à conforter les activités économiques et de sports et loisirs et les activités économiques sur son territoire. La commune veillera par ailleurs à ne pas créer de nouveaux quartiers sans lien avec le bourg.

**ENJEUX**

Les enjeux en termes de maillage permettent d'imaginer un noyau villageois accessible et les autres zones d'urbanisation accessibles pour tous, où les quartiers sont reliés entre eux et non juxtaposés, où les accès et les stationnements aux équipements structurants sont efficaces. Le renforcement des liaisons douces entre les principaux pôles de vie et la programmation des modalités de désenclavement des secteurs à urbaniser permettra de créer un maillage viaire performant, cela à l'échelle des tissus urbains existants mais également dans les futurs choix urbanistiques portés par la municipalité



### 3-1 CONFORTER LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

- ❖ Prévoir une extension de l'école dans le cadre de l'accueil de nouvelles populations.
- ❖ Concentrer les activités de loisirs à l'Est du bourg, au Nord de la voie communale n°9 :
  - Maintenir et prévoir l'extension du terrain de sports ;
  - Prévoir la création d'une aire de jeux ;
  - Prévoir une réserve foncière pour l'agrandissement du parking.
- ❖ Préserver les chemins de randonnée existants sur la commune afin de renforcer le lien social.



*L'école et le terrain de sport*

### 3-2 CONFORTER L'ACTIVITE

- ❖ Maintenir la zone d'activité au lieu-dit « Maniou et Tilon » et permettre son extension.



### 3-3 FACILITER LES DEPLACEMENTS ET ORGANISER LE STATIONNEMENT

- ❖ Envisager des travaux sur la voirie en prévoyant l'élargissement de voie sur le secteur de Laguionie.
- ❖ Limiter le recours au tout-automobile en faisant reposer les projets d'urbanisme sur des logiques favorisant les déplacements selon plusieurs modes : liaisons douces.
- ❖ Intégrer la problématique du stationnement dans l'aménagement des zones à urbaniser

AXE 1 2 3 4

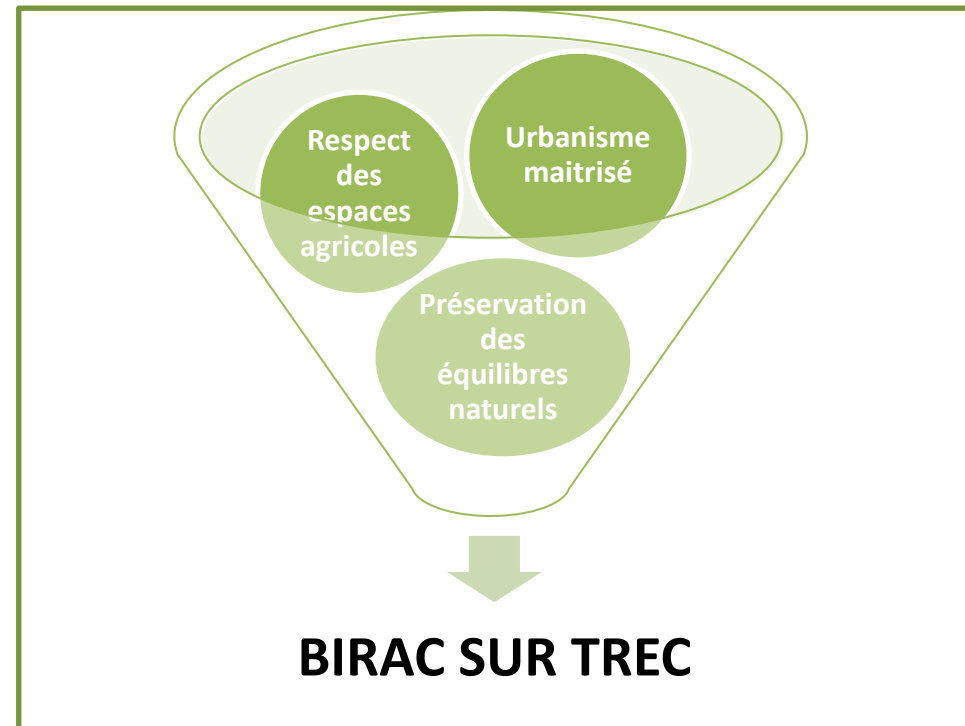
**AXE 4 : CONFOTER LES ACTIVITES AGRICOLES ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER ET TENIR COMPTE DES CONTRAINTES COMMUNALES**

**OBJECTIF**

Nature et agriculture sont deux éléments représentatifs de l'identité et de l'attractivité de la commune. Ils participent à la qualité du cadre de vie. La protection et la valorisation de l'environnement sur la commune passent par la prise en considération de grandes thématiques que sont : la biodiversité, la gestion de l'eau, les questions d'énergie et de gestion des déplacements. Chacune de ces thématiques s'inscrit dans une logique de gestion économe et durable de l'espace. De plus elles ont une retranscription territoriale qui impactent fortement le paysage. La commune est confrontée par ailleurs à un certain nombre de contraintes, dont le Plan de Prévention des Risques Naturels

**ENJEUX**

La protection d'une agriculture durable, outre son inscription dans le tissu économique local, joue également en faveur de l'intérêt général du fait de l'entretien des paysages et de la préservation d'un certain cadre de vie.



#### 4-1 PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES A FORT POTENTIEL AGRONOMIQUE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

- ❖ Protéger les secteurs agricoles en raison de leur valeur agronomique en limitant notamment l'entame d'îlots agricoles conséquents dans les processus d'urbanisation.
- ❖ Préserver l'activité agricole, tournée vers la céréaliculture et le maraichage, véritable garante du cadre de vie de la commune



#### 4-2 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'IDENTITE RURALE ET PERMETTRE UNE DIVERSIFICATION VERS DE L'AGRO-TOURISME

Favoriser l'évolution du bâti agricole et permettre une diversification de l'activité agricole en :

- ❖ Favorisant la réhabilitation et l'aménagement des bâtiments anciens dans le respect de l'architecture traditionnelle locale.
- ❖ Protégeant le petit patrimoine rural
- ❖ Permettant une diversification des activités agricoles (gîtes, camping à la ferme, vente directe à la ferme ...).
- ❖ Etudiant les possibilités de changement de destination du bâti diffus de qualité ne présentant plus d'intérêt pour l'agriculture.
- ❖ Permettre la transformation des séchoirs à tabac de caractère en bâtiment d'habitation.
- ❖ Permettre une diversification de l'activité agricole vers de l'agrotourisme : création de chambres d'hôtes, de gîtes verts à la ferme.
- ❖ Eviter la proximité entre les activités agricoles, d'élevages notamment, et les secteurs d'habitat et instaurer des distances d'inconstructibilité de 200 m.



#### 4-3 PRESERVER L'ESPACE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL

La commune de BIRAC SUR TREC est un territoire au caractère naturel affirmé, qui apporte une contribution significative à la biodiversité et corridors écologiques :

- d'une part il recouvre des espaces importants à préserver ;
  - d'autre part, elle recouvre un patrimoine biologique et de biodiversité : zones humides, milieux forestiers, milieux ouverts...
- ❖ **Préserver l'ensemble des espaces boisés** jouant le rôle de réservoir de biodiversité.
  - ❖ **Préserver les éléments structuraux des paysages** : haies, alignements d'arbres, ripisylves, cours d'eau qui jouent un rôle à fort enjeux écologiques.



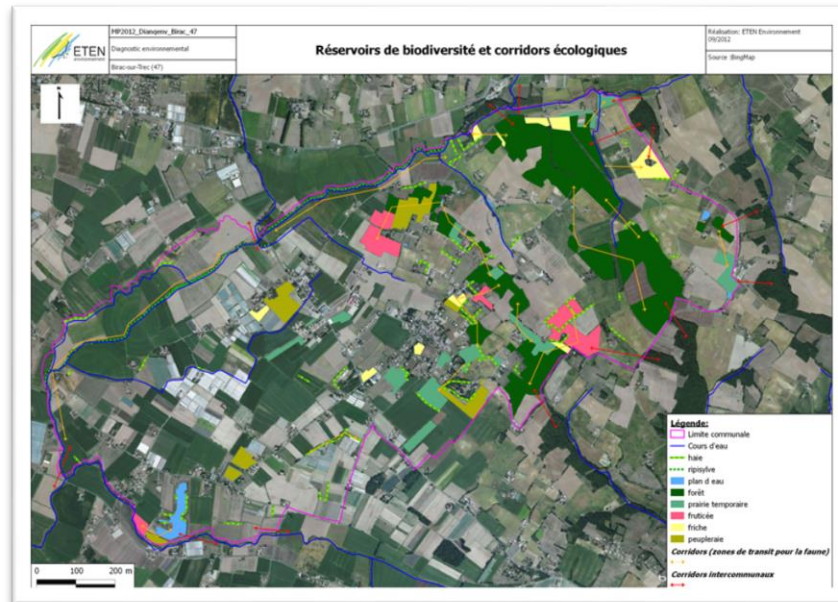
- ❖ **Assurer le maintien du bon fonctionnement écologique** dans les zones à très forts enjeux écologiques.
- ❖ Eviter l'urbanisation le long des routes qui constituent de véritables barrières à la dispersion des espèces et fragmentent fortement les milieux.
- ❖ **Garantir la préservation de la ressource en eau** par le maintien des ripisylves, la préservation des dynamiques naturelles et la prise en compte des captages d'eau et des périmètres de protection – dont l'enjeu est le maintien des trames bleues.



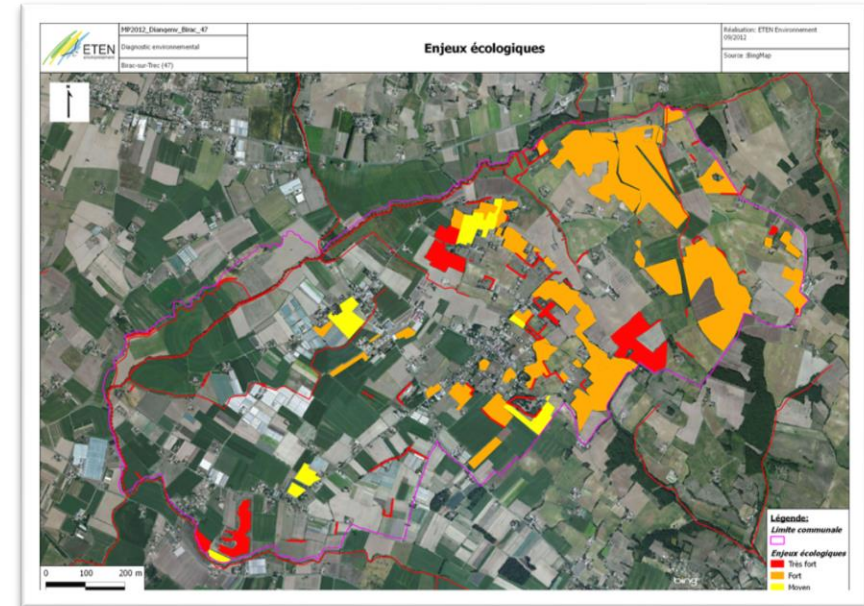
- ❖ **Préserver les entités forestières** jouant le rôle de réservoir de biodiversité et de refuge pour la faune sauvage. Préserver les linéaires boisés qui façonnent le paysage

agricole et qui permettent l'établissement d'une faune diversifiée à la vue du contexte local.

- ❖ **Protéger les zones de transit de la faune** : corridors écologiques relatifs aux trames vertes et bleues



- ❖ **Protéger les espaces naturels remarquables**, recensés comme présentant un enjeu fort au niveau écologique.
- ❖ **Favoriser le développement des énergies renouvelables**



- ❖ **Favoriser le développement des communications numériques** propices au télétravail qui permet de limiter les déplacements et le recours à l'automobile :
- ❖ Prendre en compte l'ensemble des risques qui impactent le territoire communal : inondation – mouvement de terrain – sismicité – risque agricole et industriel.