

COMMUNE DE CAUBON-SAINT-SAUVEUR

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D)

Pièce 2

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

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

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION DU PLU

DEBAT SUR LE PADD

ARRET DU PLU

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION DU PLU

SOMMAIRE

AXE 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE EN LIEN AVEC LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES POSSIBILITES D'EMPLOI ET DE SERVICE.....	2
1-1 23 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES A L'HORIZON 2025	2
1-2 MAINTENIR ET CONFORTER LES EQUIPEMENTS PUBLICS NECESSAIRES AUX HABITANTS.....	2
1-3 ASSURER UNE MULTIPLICITE DES FONCTIONS EN LIEN AVEC L'ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS	2
 AXE 2 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN, VALORISER LES RESSOURCES FONCIERES	3
2-1 RECENTRER ET/OU CONFORTER L'URBANISATION SUR LES NOYAUX VILLAGEOIS.....	3
2-2 PREVOIR ENTRE 2/3 ha A L'URBANISATION, HORS DENSIFICATION.....	3
2-3 CONTENIR LES EXTENSIONS DANS DES LIMITES LISSEES PAR RAPPORT AUX ZONES AGRICOLES ET ESPACES NATURELS.....	3
2-4 AMENAGER SELON LES LIMITES NATURELLES ET STRUCTURELLES.....	4
2-5 PRESERVER LA QUALITE ARCHITECTURALE DU BATI.....	4
 AXE 3 : CONFORTER LE MAILLAGE VIAIRE, FACILITER LES DEPLACEMENTS	7
3-1 AMENAGER LES SECTEURS A URBANISER DANS UNE LOGIQUE D'ENSEMBLE	7
3-2 ADAPTER L'OFFRE DE STATIONNEMENT AU BESOIN DES POPULATIONS	7
3-3 FAVORISER LES MODES DE DEPLACEMENT DOUX	7
3-4 OPTIMISER ET SECURISER LES DE DEPLACEMENTS	8
 AXE 4 : MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE ET PRESERVER L'IDENTITE RURALE DU TERRITOIRE	9
4-1 PRESERVER LES TERRES AGRICOLE STRATEGIQUES	9
4-2 GERER LES LISIERES AGRO-URBAINES	9
4-3 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'IDENTITE RURALE ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL TRADITIONNEL	9
 AXE 5 : PROTEGER LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES	11
5-1 PROTEGER LES ESPACES PRESENTANT DES ENJEUX ECOLOGIQUES	11
5-2 ACCORDER DE L'IMPORTANCE AUX ELEMENTS DE LA NATURE ORDINAIRE	11
5-3 PRESERVER LE CADRE PAYSAGE NATUREL ET BATI.....	11
5-4 ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES.....	12

INTRODUCTION

Elaboré à partir du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de la commune exprime les orientations générales d'aménagement choisies par le conseil municipal, en se conformant aux objectifs de développement fixés en la matière par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Val de Garonne approuvé le 21 février 2014.

Le projet politique des communes a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU.2000), Urbanisme et Habitat (UH. 2003), Engagement National pour l'Environnement (ENE. 2010), Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR. 2014) et en prévision de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) qui ambitionne de renforcer la compétitivité des filières agricoles et forestières tout en passant d'un modèle productiviste à un modèle tenant compte de l'environnement basé sur l'agro-écologie et enfin la loi Macron appelée loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Ce moment de réflexion est l'occasion pour les élus des communes de définir les contours et les contenus de leur projet communal pour les 10-15 ans à venir.

Le PADD répond ainsi à trois objectifs fondamentaux que sont :

- Il définit 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.
- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal ou de la commune
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les grandes orientations d'urbanisme définies par les élus répondent à l'enjeu d'aménagement principal suivant :

ASSURER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE TOUT EN PRESERVANT L'IDENTITE RURALE DU TERRITOIRE

AXE 1 2 3 4 5

PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE EN LIEN AVEC LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES POSSIBILITES D'EMPLOI ET DE SERVICE

Cette orientation générale se décline comme il suit en 3 objectifs :

1-1 23 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES A L'HORIZON 2025

- ❖ **Poursuivre le rythme de croissance démographique préconisé par le SCoT du Val de Garonne Agglomération (0,85% entre 2010-2020 et 0,75% entre 2021-2030).**
- ❖ ▪ +23 habitants supplémentaires pour Caubon-Saint-Sauveur

1-2 MAINTENIR ET CONFORTER LES EQUIPEMENTS PUBLICS NECESSAIRES AUX HABITANTS

- ❖ **Etayer les équipements structurants :** extension des cimetières dans les deux noyaux villageois, aménagement d'espaces verts et d'aire de jeux dans le bourg de Caubon
- ❖ **Anticiper les besoins en foncier à proximité des équipements existants en vue de l'installation de nouvelles infrastructures**
- ❖ **Assurer la desserte des futures zones à urbaniser par les réseaux (eau, électricité, assainissement, défense incendie).**

1-3 ASSURER UNE MULTIPLICITE DES FONCTIONS EN LIEN AVEC L'ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS

- ❖ **Préserver le tissu économique** - activités et commerces dans les centre-villageois - pour garantir l'animation et la vie des centre-bourgs.
- ❖
- ❖ **Limitier les effets de la résidentialisation**
 - Autoriser, dans les futures zones à urbaniser, le développement des activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle qui y prédomine.

AXE 1 2 3 4 5**MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN, VALORISER LES RESSOURCES FONCIERES**

Cette orientation générale se décline comme il suit en 5 objectifs :

2-1 RECENTRER ET/OU CONFORTER L'URBANISATION SUR LES NOYAUX VILLAGEOIS

Au regard des objectifs démographiques poursuivis et du potentiel foncier résiduel dans les précédents documents d'urbanisme, il est nécessaire d'envisager la réorganisation des zones constructibles en maintenant prioritairement les zones de développement au plus proche des entités les plus densément bâties.

- ❖ **Conforter prioritairement l'urbanisation des secteurs situés à proximité des centre-bourgs** de façon à rapprocher la population des services et des équipements structurants, renforçant ainsi les polarités et logiques urbaines : développer de manière concomitante les noyaux villageois de Caubon et de Saint-Sauveur

2-2 PREVOIR ENTRE 2/3 ha A L'URBANISATION, HORS DENSIFICATION

- ❖ **Projeter une consommation foncière raisonnée conforme aux objectifs du SCOT :**
- ❖ **Diminuer d'autant les besoins en foncier urbanisable :** sur les 9 années d'observation, 18 autorisations ont été délivrées pour le logement, soit une moyenne de 2 par an pour une consommation de 8,9 ha.
- ❖ **Programmer des densités différentes selon les zones d'habitat :**
 - Les centres-bourgs devront proposer du bâti mixte permettant d'associer habitat/activité (commerce, service, petit artisanat...), ce qui correspond environ à 30-40 logements à l'hectare.
 - Permettre aussi une densité moindre dans les zones d'extension et secteurs non desservis par l'assainissement collectif ou au caractère plus rural. Une moyenne de 7 à 10 logements à l'hectare sera recherchée dans un triple objectif : diversifier l'offre en terrain à bâtir, préserver les caractéristiques rurales, ne pas multiplier les rejets dans les mêmes milieux récepteurs et ainsi polluer les eaux souterraines ou surfaciques.
- ❖ **Densifier les secteurs desservis par les réseaux et programmer leur développement :**
 - Mettre à profit les investissements réseaux déjà réalisés pour déterminer les secteurs qui répondent à une logique d'urbanisation immédiate : **les deux noyaux villageois et le hameau de l'Auriol**
- ❖ **Proposer un urbanisme d'ensemble afin de rompre avec les logiques d'urbanisation opérées au coup par coup :** instituer un phasage dans le temps et l'espace pour l'aménagement des plus grandes emprises en portant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2-3 CONTENIR LES EXTENSIONS DANS DES LIMITES LISSEES PAR RAPPORT AUX ZONES AGRICOLES ET ESPACES NATURELS

- ❖ **Reconsidérer les zones constructibles sur les principaux hameaux ruraux et écarts :**

- Rentabiliser les espaces déjà consommés sous conditions : capacité des réseaux, défense incendie aux normes, accessibilité, impact sur le fonctionnement des activités agricoles, intégrité des trames vertes et bleues
- Qualifier les dents creuses¹ en conséquence
- ❖ **Marquer et traiter 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 îlots agricoles et fenêtres paysagères en priorisant l'aménagement des secteurs inclus dans la partie actuellement urbanisée.
- ❖ **Inventorier le bâti diffus en zone agricole et naturelle** pour lui permettre d'évoluer (extensions et annexes d'habitation).

2-4 AMENAGER SELON LES LIMITES NATURELLES ET STRUCTURELLES

- ❖ **Prévenir les risques naturels par une mise en adéquation des droits à construire avec les risques identifiés :**
 - Tenir compte du risque inondation dans la définition des projets d'aménagement (zones inondables de la Gupie, du Caubon, etc.)
 - Risque de mouvement de terrain du au retrait/gonflement des argiles impactant le territoire.
- ❖ **Considérer la réalité des limites structurelles**
 - Tenir compte du risque TMD inhérent au trafic sur les RD 813 et RD 708.
- ❖ **Circonscrire l'étalement et le grignotage agricole le long des axes de communication :**
 - Marge de la RD 708 à Caubon Saint-Sauveur.

2-5 PRESERVER LA QUALITE ARCHITECTURALE DU BATI

- ❖ **Protéger le patrimoine bâti existant et la qualité architecturale du paysage urbain :**
 - Prévoir une réglementation adaptée aux divers secteurs d'urbanisation (noyau villageois, zone pavillonnaire, etc...).
 - Forme urbaine ;
 - Aspect extérieur (colorimétrie, matériau, etc.) ;
 - Implantation : alignement ou léger retrait dans les centre bourgs et hameau traditionnels ;
 - Volumétrie et étagement
- ❖ **Encadrer la réhabilitation et la mutation du bâti ancien**
- ❖ **Préserver le patrimoine architectural bâti et/paysager revendicatif des caractéristiques rurales des territoires.**

¹ Le comblement des dents creuses, encore appelé espace interstitiel resté non construit, est une priorité pour tout projet qui se veut économe en terme de gestion de l'espace. Ces terrains enchâssés dans l'urbanisation actuelle ont souvent perdu toute vocation agricole et sont desservis par les réseaux. Il s'agit alors de rentabiliser les investissements déjà réalisés et l'espace agricole préalablement consommé. La différence entre une dent creuse et une zone d'aménagement est fonction des critères de densité recherchés.



-  Préserver le paysage urbain des noyaux villageois et hameaux traditionnels
-  Prioriser l'urbanisation en marge des bourgs-centre
-  Tirer profit des investissements réseaux (extension mesurée)
-  Maintenir dans leur limite les espaces de moindre densité
-  Comblement des dents creuses consenti
-  Tenir compte des limites naturelles et structurales (zone inondable, RD 708-813)

Structuration de l'amature urbaine sur la commune de Caubon Saint-Sauveur



- Préserver le paysage urbain des noyaux villageois
- Prioriser l'urbanisation en marge des bourgs centre de Caubon et de Saint-Sauveur
- Maintenir dans leur limite les espaces de moindre densité
- Veiller au bon fonctionnement des exploitations agricoles (règle de réciprocité)
- Tenir compte des limites naturelles et structurelles (le Caubon, RD 708)

AXE 1 2 3 4 5

**CONFORTER LE MAILLAGE VIAIRE, FACILITER LES
DEPLACEMENTS**

Cette orientation générale se décline comme il suit en 4 objectifs :

3-1 AMENAGER LES SECTEURS A URBANISER DANS UNE LOGIQUE D'ENSEMBLE

- ❖ **Renforcer les maillages viaires en reliant les futures programmations aux centre-bourgs et autres quartiers.**
- ❖ **Veiller à la réalisation d'une trame de desserte cohérente et conforme aux besoins de chaque secteur.**
 - Porter des orientations d'aménagement et de programmation sur les emprises foncières les plus importantes afin d'organiser les principes généraux d'accessibilité et de desserte

3-2 ADAPTER L'OFFRE DE STATIONNEMENT AU BESOIN DES POPULATIONS

- ❖ **Conforter les espaces dédiés au stationnement dans les centre-bourgs** pour les véhicules motorisés, hybrides et les vélos et ceux destinés également aux personnes à mobilité réduite (PMR)
- ❖ **Intégrer la problématique du stationnement dans l'aménagement des zones à urbaniser et à proximité des équipements en devenir**

3-3 FAVORISER LES MODES DE DEPLACEMENT DOUX

- ❖ **Limiter le recours au tout-automobile**
 - Faire reposer les projets d'urbanisme sur des logiques favorisant les déplacements selon plusieurs modes : liaisons douces.
 - Favoriser le développement des communications numériques lesquelles permettront d'encourager en particulier le télétravail, limitant ainsi les obligations de déplacement, notamment le recours à l'automobile : réduction des gaz à effet de serre (GES)
- ❖ **Rapprocher les principaux lieux de vie**
 - Localiser les extensions urbaines les plus importantes sur les pourtours des centre-bourgs en corrélation avec l'offre de service et d'équipement permettant de penser des déplacements de courte distance.
 - Favoriser la multiplicité des fonctions dans les secteurs d'urbanisation future en permettant le développement des activités et services compatibles avec la vie résidentielle

3-4 OPTIMISER ET SECURISER LES DE PLACEMENTS

- ❖ **Améliorer les infrastructures routières dans les centres bourgs et zones périphériques.**
 - Sécuriser l'accessibilité et les déplacements sur les secteurs appelés à supporter une augmentation de la circulation : mise en place de panneaux de limitation de vitesse sur les secteurs jugés accidentogènes

AXE 1 2 3 4 5

MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE ET PRESERVER L'IDENTITE RURALE DU TERRITOIRE

Cette orientation générale se décline comme il suit en 3 objectifs :

4-1 PRESERVER LES TERRES AGRICOLE STRATEGIQUES

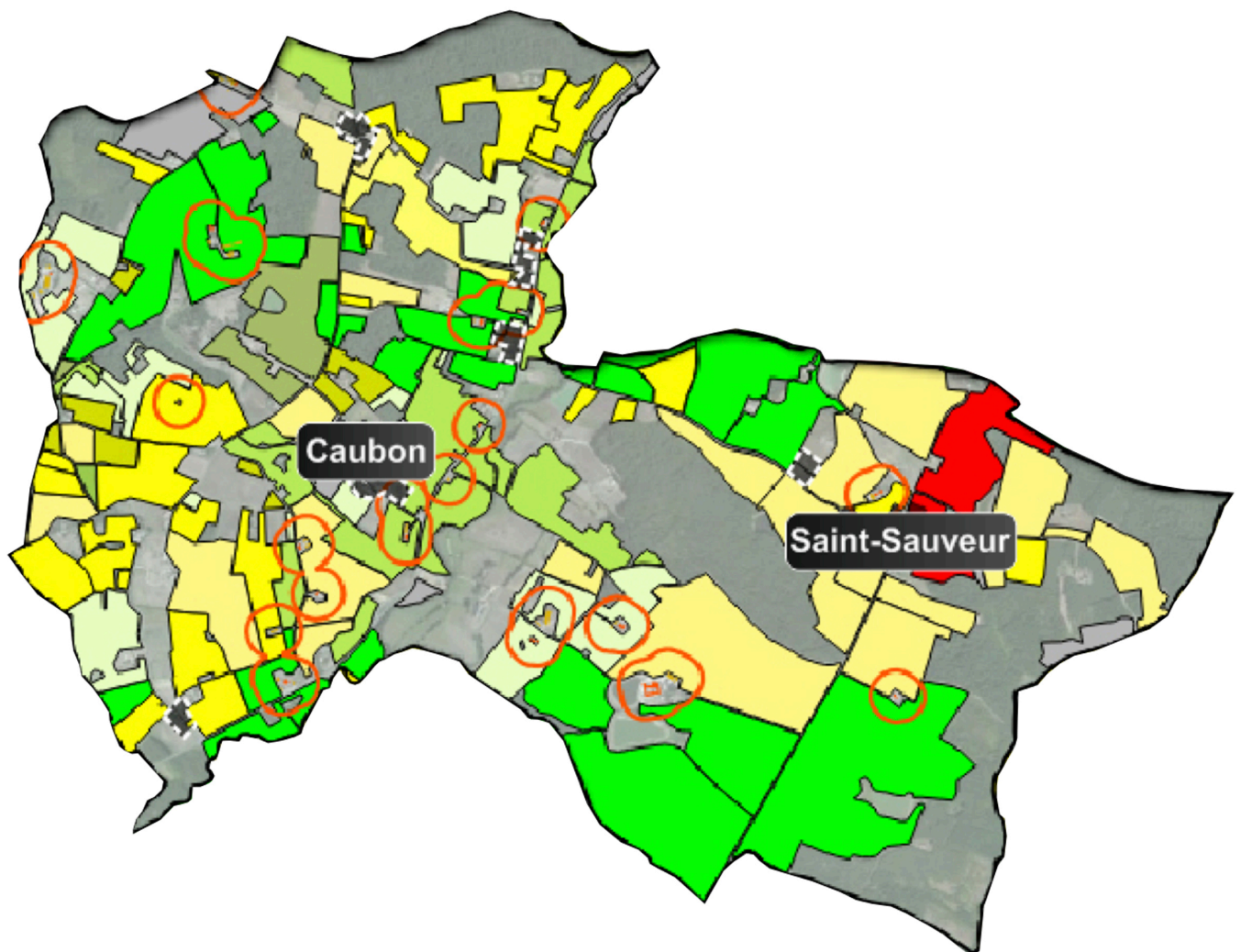
- ❖ **Limiter le plus possible les extensions urbaines sur les terres ayant une valeur agronomique :**
 - Garantir le bon fonctionnement de l'activité agricole en concourant notamment à la nécessaire réappréciation des limites des zones urbaines et à urbaniser
 - Définir des règles strictes en matière de modération de la consommation foncière dans les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation en priorisant notamment la densification des secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif : afin de limiter la pression foncière sur les milieux agricoles et naturels, les prélèvements nécessaires à l'urbanisation seront divisés par quatre dans le futur.
- ❖ **Stopper le mitage agricole** par respect des paysages, pérennisation des fonctionnalités agricoles ou encore en raison de limitation des réseaux
- ❖ **Favoriser la pérennisation et la diversification des activités agricoles** en accompagnant les exploitants dans leur projet (production, agrotourisme...).

4-2 GERER LES LISIERES AGRO-URBAINES

- ❖ **Eviter les effets de rupture** entre les zones d'habitat et les zones agricoles :
 - Porter des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation : composer une lisière en frange des entités urbaines en offrant une transition fonctionnelle et esthétique entre des espaces aux vocations distinctes.
 - Contribuer à limiter la confrontation brutale entre front urbain et campagne environnante par l'écriture de règles détaillant à la parcelle l'aspect et la composition des clôtures ainsi que les surfaces minimales à maintenir en espace végétalisé
- ❖ **Veiller au respect des règles de réciprocités par :**
 - La définition de règle concernant les distances d'éloignement à respecter vis-à-vis des bâtiments d'élevage et des surfaces épandables permettant de garantir le bon fonctionnement des exploitations agricoles en limitant les conflits d'usage

4-3 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'IDENTITE RURALE ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL TRADITIONNEL

- ❖ **Favoriser la réhabilitation et l'aménagement des bâtiments anciens dans le respect de l'architecture traditionnelle locale :**
 - Permettre les possibilités de changement de destination du bâti diffus de qualité ne présentant plus d'intérêt pour l'agriculture lorsque le bâti agricole ne répond plus à cet usage, que sa mutabilité ne nuit pas à cette activité et que les conditions de qualité architecturale, patrimoniale et de capacité de réseau suffisantes sont réunies.



-  Préserver et valoriser le foncier agricole
-  Veiller aux règles de réciprocité entre exploitations et habitations tierces
-  Etablir des limites franches entre zones urbaines et espaces agricoles

AXE 1 2 3 4 5

PROTEGER LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES

Cette orientation générale se décline comme il suit en 4 objectifs

5-1 PROTEGER LES ESPACES PRESENTANT DES ENJEUX ECOLOGIQUES

- ❖ **Favoriser le maintien des formations boisées** (bois et ripisylves) jouant le rôle de réservoir de biodiversité
- ❖ **Préserver les corridors écologiques identifiés dans le SCOT** et qui assurent des continuités entre les cœurs de biodiversité
- ❖ **Protéger et valoriser la ressource en eau**
 - Veiller à l'intégrité du réseau hydrographique – cours d'eau et pièces d'eau– dont l'enjeu est majeur en termes d'écologie (trames bleues)
 - Fixer des règles de distance minimales pour l'implantation des bâtiments agricoles aux abords des cours d'eau
 - Prioriser l'urbanisation sur les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif et la programmation de densités moindres sur les autres secteurs afin de ne pas multiplier et concentrer les rejets dans les milieux naturels.
- ❖ **Intégrer la logique de protection des corridors, trames bleues et vertes :**
 - Maintenir des coupures vertes entre les espaces urbanisés permettant de préserver la qualité des sites et des paysages, de conserver les passages à faunes et de limiter l'isolement des milieux naturels.
 - Appréhender ces réflexions à une échelle élargie avec les territoires voisins afin de préserver les continuités des coupures vertes à l'échelle du grand territoire.

5-2 ACCORDER DE L'IMPORTANCE AUX ELEMENTS DE LA NATURE ORDINAIRE

- ❖ **Maintenir les espaces de nature ordinaire** qui prennent une signification toute particulière aux abords immédiats des zones urbanisées et/ou futures déterminant très souvent l'enveloppe urbaine et participant à la qualité des sites et des paysages au sein des espaces vécus.
 - Porter la réflexion sur la retranscription réglementaire permettant de garantir au mieux la préservation des éléments de la nature ordinaire
 - Pièces et cours d'eau qui assurent les fonctions de transit, de nourrissage et de reproduction pour de nombreuses espèces ;
 - Zones humides ponctuelles ou permanentes qui permettent également de prévenir les risques d'inondations.
 - Espaces prairiaux qui assurent les fonctions de nourrissage et de repos
 - Haies paysagères et structurantes qui participent à la qualité des paysages et préviennent les risques d'érosion
 - Bois de pentes qui assurent le maintien des sols

5-3 PRESERVER LE CADRE PAYSAGE NATUREL ET BATI

- ❖ **Programmer un développement respectueux de la qualité des paysages naturels ou bâtis :**

- Préserver les fenêtres paysagères et les points de vue, notamment ceux identifiés dans le SCOT : visibilités ménagées à partir des lignes de partages des eaux à Caubon Saint-Sauveur, etc.
- ❖ **Favoriser une bonne intégration des nouvelles constructions dans le cadre paysager :**
 - Assurer un traitement adapté des éléments préfigurant les formes urbaines à produire (densités, Implantations du bâti, aspect extérieur des constructions), cela en fonction du site dans lequel le bâti doit s'inscrire.

5-4 ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

- ❖ **Favoriser l'implantation de formes urbaines propices à une gestion durable du sol** (énergies renouvelables, gestion des eaux à la parcelle, orientations bioclimatiques des façades)



Préserver les espaces de nature ordinaire

- Boisements (cœur de biodiversité)
- Espaces semi-ouverts
- Pièces et cours d'eau

Urbaniser dans une logique de modération foncière

- Valoriser la ressource foncière : densité jusqu'à 30 logts/ha

Préserver la qualité des paysages

- ▶ Veiller à la préservation des fenêtres paysagères

Assurer l'intégrité des trames vertes et bleues

- Préserver les corridors écologiques terrestres
- Préserver les trames bleues