

**Aïcha du Boucheron**  
Paysagiste D.P.L.G.

**Gildas Carré**  
Directeur associé  
Urbaniste

**Jacobus Vos**  
Directeur associé  
Ingénieur VRD  
Etudes hydrauliques

**Maxime de la Touche**  
Ingénieur E.S.G.T.  
Modélisation 3D & BIM  
Prestations par drone

**Sébastien Le Pape**  
Directeur associé  
Géomètre-Expert



**Département du Tarn**  
**Commune de Grazac**

## 2 – PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

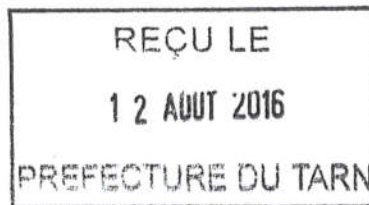
**AGENCE de MONTAUBAN**  
60 Impasse de Berlin  
Albasud – CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
Tél 05 63 66 44 22

**AGENCE de GRENADE**  
1289 rue des Pyrénées – BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
Tél 05 61 82 60 76

Fax 05 63 66 14 92  
urbactis@urbactis.eu  
www.urbactis.eu

#### Nos compétences

Urbanisme & Paysage  
Ingénierie VRD  
Etudes hydrauliques  
Géomètre-Expert  
A.M.O. patrimoniale  
Modélisation 3D & BIM  
Prestations par drone  
Cartographie & SIG



**Dossier d'Approbation**  
Dossier n°120101

Grazac le - 1 AOÛT 2016  
de Maire, Christophe GOURTANEC





## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>1 – Orientation générales des politiques communales en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'habitat.</b> .....	<b>5</b>
1.1 Accueillir de nouveaux habitants de manière cohérente et maîtrisée en consommant moins d'espace .....	5
1.2 Aménager une école sur le bourg, pour accompagner la croissance démographique .....	6
1.3 Conforter l'urbanisation sur le bourg.....	6
1.4 Autoriser une urbanisation limitée sur Condol et les hameaux du Piboul et du Rouziès, Montlougue .....	6
1.5 Autoriser uniquement les extensions modérées et les annexes des constructions existantes sur les autres hameaux et écarts .....	6
1.6 Encourager une offre d'habitat économe en énergie .....	6
1.7 Permettre la couverture numérique des territoires.....	7
<b>2 – Choix et priorités de la commune en matière de transports, déplacements, sécurité routière, équipements divers et réseaux.</b> .....	<b>8</b>
2.1 Sécuriser les traversées des parties urbanisées du bourg et des hameaux.....	8
2.2 Développer le maillage de circulations douces sur le bourg et Condol .....	8
2.3 Stopper la multiplication des dessertes privées sur les voiries principales .....	8
<b>3. Orientations générales des politiques communales en matière de développement artisanal, agricole et touristique.</b> .....	<b>10</b>
3.1 Encourager le maintien des activités économiques sur le territoire .....	10
3.2 Soutenir et favoriser le maintien et la diversification des activités agricoles.....	10
3.3 Permettre le développement d'activités touristiques sur le territoire .....	10
<b>4. Orientations générales des politiques communales en matière d'environnement, d'espaces naturels remarquables et sensibles, du paysage</b> <b>12</b>	
4.1 Protéger la trame verte, dans un objectif de maintien de la biodiversité et du paysage.....	12
4.2 Protéger la trame bleue, dans un objectif de maintien de la biodiversité, de la qualité et de la quantité de la ressource .....	12
4.3 Prendre en compte les risques naturels dans la gestion du territoire .....	12
4.4 Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables sur le territoire et les communes limitrophes.....	12
4.5 Permettre l'intégration paysagère des constructions dans leur environnement bâti et naturel.....	13
4.6 Préserver les éléments identitaires du paysage et du patrimoine local.....	13
<b>5 - Objectifs en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</b> .....	<b>14</b>
5.1 Assurer une densification de l'urbanisation .....	14
5.2 Limiter le développement linéaire de l'urbanisation le long des voies de communication .....	15

## PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime le projet communal pour l'aménagement du territoire au cours des dix prochaines années.

Le contenu du PADD est défini par l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012 :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables 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'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

De nouvelles thématiques apparaissent où sont précisées, comme :

- La préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques
- Le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs
- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Afin de limiter au mieux les risques de contentieux, il est proposé de reprendre et d'amender le contenu du projet d'Aménagement et de Développement Durables en le déclinant en trois parties :

I – définition des orientations générales des politiques communales en matière d'aménagement, équipement, urbanisme, développement touristique espaces naturels, agricoles et des espaces à enjeux environnementaux

II – les choix et priorités de la commune en matière d'habitat, transports, déplacements, équipements divers et réseaux, ainsi qu'en matière de développement

III – Les objectifs de la commune en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il est rappelé que le PLU de la commune de Grazac est réalisé dans le cadre d'une démarche intercommunale avec les communes de Roquemaure, Giroussens, Mézens et Loupiac.

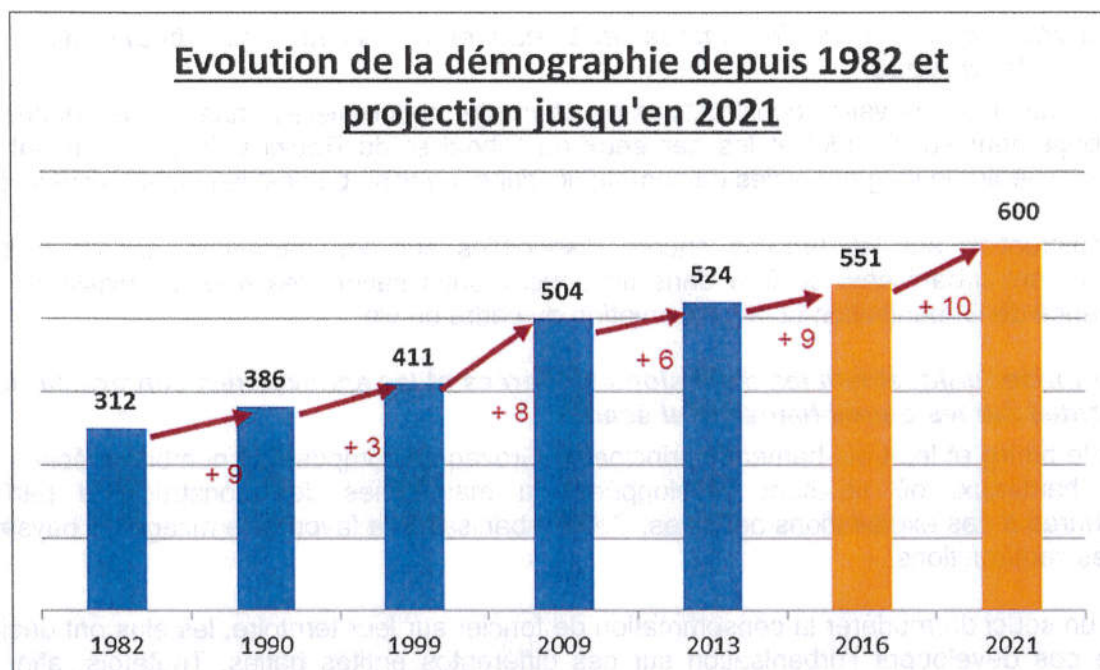
Dans ce cadre, il a été réalisé un projet de territoire dans lequel ont été définis des scénarii de développement démographique pour lesquels les incidences sur les réseaux, les flux automobiles, les équipements publics, l'agriculture, l'environnement... ont été évaluées. Ce projet de territoire a été défini en lien avec le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou. Le PLU se doit d'être compatible avec ce document supra-communal. Les scénarii définis dans le projet de territoire s'appuient sur les éléments du SCOT

# 1 – Orientation générales des politiques communales en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'habitat.

## 1.1 Accueillir de nouveaux habitants de manière cohérente et maîtrisée en consommant moins d'espace

	POPULATION TOTALE (DONNEES INSEE)					EVOLUTION ENVISAGEE	
	1982	1990	1999	2010	2013*	2016	2021
Nombre total d'habitants (sans double compte)	312	386	411	504	524	551	600
Evolution annuelle moyenne en %	2.96		0.71	2.05	1.33	1.63	1.63
Evolution annuelle moyenne en nombre d'habitants	9		3	8	6	9	10

\*estimation municipale



Considérant l'attractivité du territoire, la municipalité de Grazac a pour objectif de continuer l'accueil de nouvelles populations, facteur de renouvellement et de dynamisme démographique à l'échelle de son territoire afin de maintenir le niveau d'équipement et de services à la population. Toutefois, les élus ne veulent pas subir, mais au contraire maîtriser la croissance démographique communale et s'inscrire durablement dans le contexte de la Communauté de Communes et du Pays.

Les élus de Grazac ont choisi de s'appuyer sur le scénario n°3 du projet de territoire, basé sur les évolutions démographiques antérieures propres à la commune, à savoir un gain d'environ 9 habitants par an, soit un gain total d'environ 90 habitants supplémentaires. Grazac compterait donc environ 600 habitants à l'horizon 2021.

### **1.2 Aménager une école sur le bourg, pour accompagner la croissance démographique**

Grazac a connu ces dernières années, une évolution démographique importante, ce qui a engendré l'arrivée de familles. Aujourd'hui, les enfants sont scolarisés au sein des établissements situés sur les communes limitrophes, qui connaissent eux aussi une augmentation de leurs effectifs.

Afin d'assurer qualitativement cette mission de scolarisation des enfants de la commune et de favoriser le renouvellement et le rajeunissement de la population, il a été décidé de réaliser une école sur le bourg.

### **1.3 Conforter l'urbanisation sur le bourg**

Le développement de l'urbanisation s'est effectué au cours de ces dernières années selon les opportunités foncières, ce qui a engendré le mitage de l'espace par de nouvelles constructions.

Par ailleurs, l'urbanisation s'est fortement développée sur le hameau de Condol, tandis que le bourg n'est pas caractérisé par un véritable centre bourg, d'où la volonté de privilégier l'urbanisation sur le bourg de Grazac afin de créer un véritable cœur de village prenant appui sur un équipement public structurant.

Dans la mesure du possible, la création de logement social sur le bourg permettra de répondre à la demande locale en imposant aux aménageurs un pourcentage de ces logements dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

### **1.4 Autoriser une urbanisation limitée sur Condol et les hameaux du Piboul et du Rouziès, Montlougue**

La réalisation de nouvelles constructions au cours de ces dernières années a engendré un développement sur Condol et les hameaux du Piboul et du Rouziès, le plus souvent de manière linéaire le long des voies de communications. Le tissu bâti est le plus souvent lâche.

La construction sur les terrains encore disponibles sur ces hameaux, sur les parties actuellement urbanisées, se fera dans un souci d'optimisation des réseaux existants, de cohérence de l'urbanisation et de préservation du cadre de vie.

### **1.5 Autoriser uniquement les extensions modérées et les annexes des constructions existantes sur les autres hameaux et écarts**

Outre le bourg et les trois hameaux principaux, Grazac se compose de nombreux écarts ou petits hameaux, où se sont développées ou maintenues des constructions parfois extérieures à des exploitations agricoles. Cette urbanisation a favorisé le mitage du paysage par ces constructions.

Dans un souci de modérer la consommation de foncier sur leur territoire, les élus ont décidé de ne pas développer l'urbanisation sur ces différentes entités bâties. Toutefois, afin de permettre l'évolution du bâti existant et la préservation de constructions rurales de bonne qualité, les élus veulent permettre une extension modérée de ces constructions et la réalisation d'annexes (abris, piscine...) ainsi que certaines transformations d'usage seront autorisées.

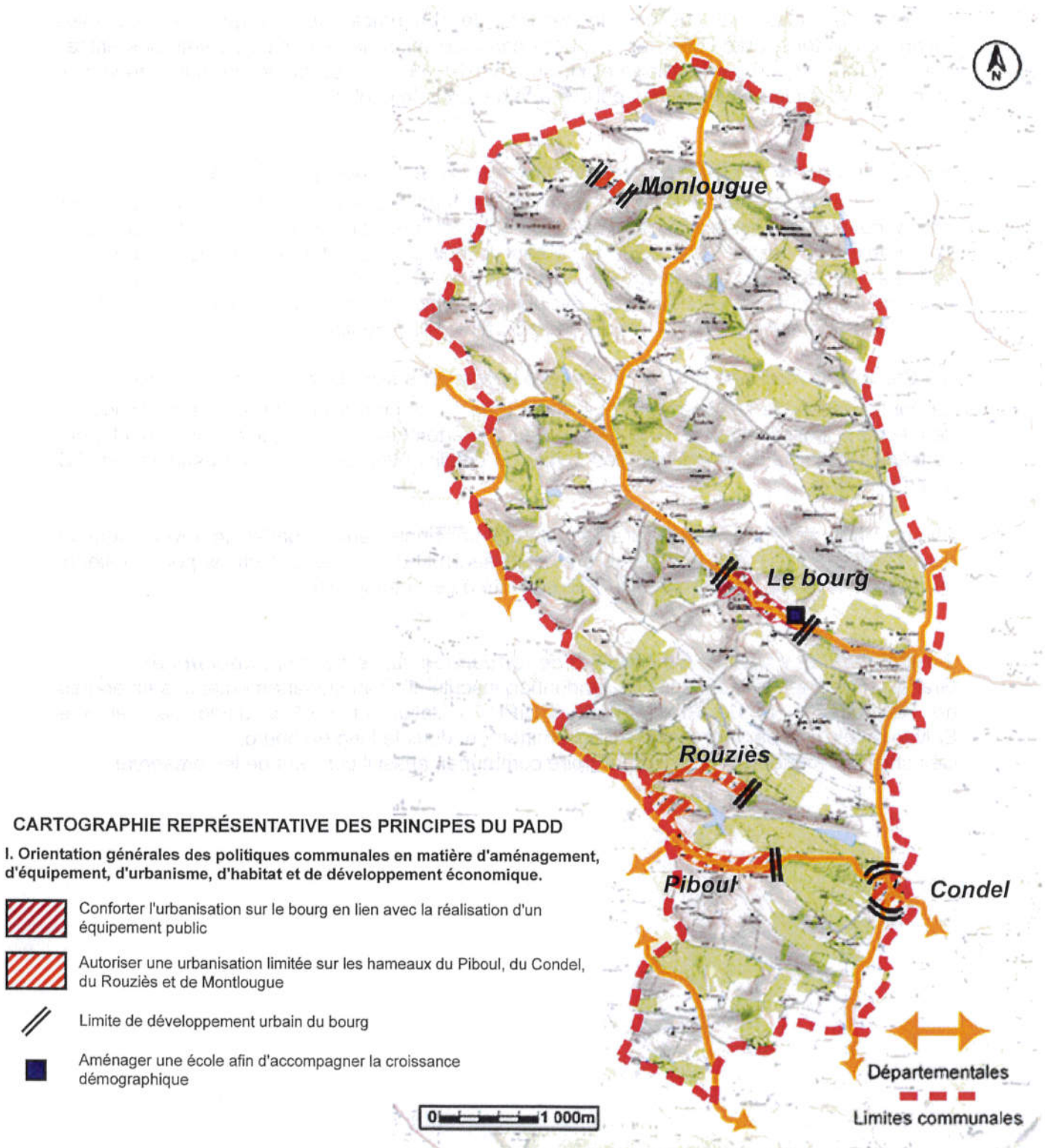
### **1.6 Encourager une offre d'habitat économe en énergie**

Un des enjeux du XXI<sup>ème</sup> siècle est la transition énergétique avec pour objectif une modération de la consommation énergétique et une utilisation plus importante des énergies renouvelables.

Les élus de Grazac veulent s'inscrire dans cette mobilisation en favorisant la réalisation de constructions compatibles avec les orientations énergétiques du XXI<sup>ème</sup> siècle, et les rendre accessible à tous les ménages grazacois.

**1.7 Permettre la couverture numérique des territoires.**

Afin de permettre l'accès à tous les ménages aux dernières innovations technologiques, il a été acté de permettre l'implantation d'équipements de communication visant une bonne couverture numérique de l'ensemble du territoire communal.



## **2 – Choix et priorités de la commune en matière de transports, déplacements, sécurité routière, équipements divers et réseaux.**

### **2.1 Sécuriser les traversées des parties urbanisées du bourg et des hameaux**

Les principales entités bâties de Grazac sont traversées par des routes départementales, avec un trafic en augmentation suite à l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune et les collectivités limitrophes. Ce trafic peut générer une insécurité routière pour les riverains et l'ensemble des usagers de ces voies.

L'objectif des élus est d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers de ces voies (riverains, piétons, automobilistes...) par la caractérisation de ces voies au sein des entités bâties comme des rues de village et non des voies routières, en particulier sur la traversée du bourg devant les équipements publics (mairie, projet d'école).

### **2.2 Développer le maillage de circulations douces sur le bourg et Condol**

En vue de proposer des alternatives aux déplacements individuels motorisés sur les entités bâties, qui peuvent également répondre à un objectif d'amélioration de la sécurité routière de l'ensemble des usagers des voies traversant le bourg et Condol, la municipalité souhaite favoriser les déplacements doux (vélo, marche,...) notamment au travers de la réalisation de nouveaux cheminements piétons ou cyclables. L'ensemble des circulations douces devra être accessible aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

### **2.3 Stopper la multiplication des dessertes privées sur les voiries principales**

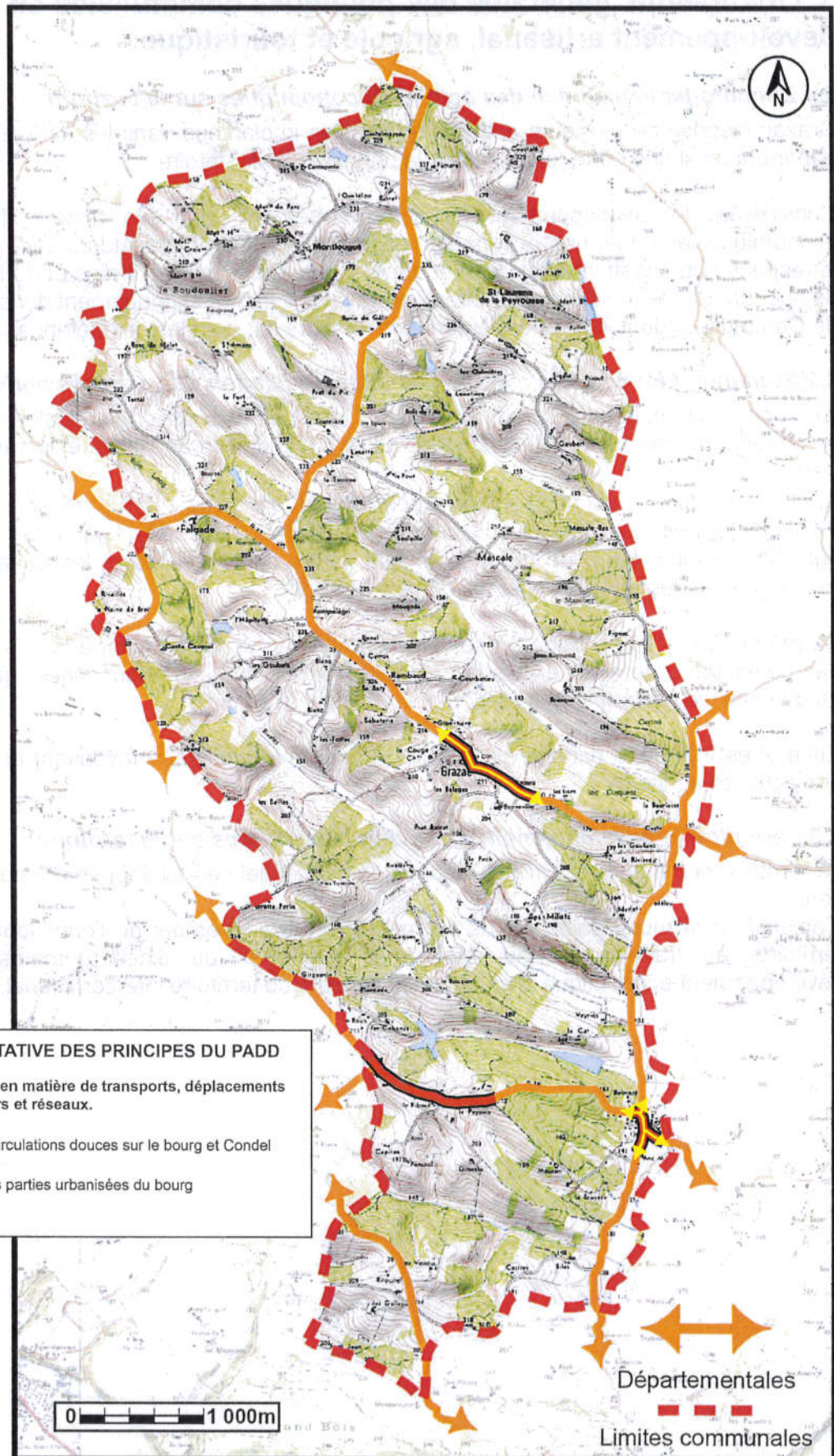
La configuration de l'urbanisation sur le territoire communal a engendré une multiplication des sorties individuelles le long des routes départementales, ce qui a notamment pour conséquence, une augmentation des points de conflits éventuels entre les usagers des RD et les riverains.

Afin de limiter le risque d'accident au niveau des principales entités bâties, le développement de nouvelles sorties individuelles sera proscrit au profit de sorties collectives pour plusieurs constructions, avec un aménagement de sécurité à ces intersections.

### **2.4 Maintenir et valoriser les chemins de randonnée sur le territoire communal**

Grazac comporte deux chemins de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Randonnées et de Promenades (PDIPR) « Vallon et Forêt » d'une part et « le Salvagnacois » et par une amorce de cheminement doux le long du bourg.

Ces chemins mettent en valeur le territoire communal, aussi il convient de les préserver.



### 3. Orientations générales des politiques communales en matière de développement artisanal, agricole et touristique.

#### 3.1 Encourager le maintien des activités économiques sur le territoire

Grazac dispose de plusieurs activités artisanales implantées dans les différents tissus bâtis apportant ainsi une offre de services à la population du territoire.

Considérant le développement de ces activités en tant que facteur de dynamisme économique territorial, une occupation mixte sur les différents secteurs sera possible, dans le respect d'une gestion rigoureuse du foncier, du respect des riverains et de la préservation de la cadre de vie (nuisances sonores), et de la politique d'aménagement de la Communauté de Communes (dont le développement économique est une des compétences).

#### 3.2 Soutenir et favoriser le maintien et la diversification des activités agricoles

Grazac est une commune rurale avec de nombreuses exploitations agricoles implantées sur le territoire, parfois sur des entités bâties ou en limite de l'urbanisation résidentielle.

Aussi le maintien à vocation agricole des terrains agricoles à forte valeur agronomique et d'équipement est nécessaire pour permettre l'installation et le développement des structures agricoles et leurs outils de production. Les zones de réciprocité et les zones d'épandage seront préservées afin de limiter les conflits d'usage.

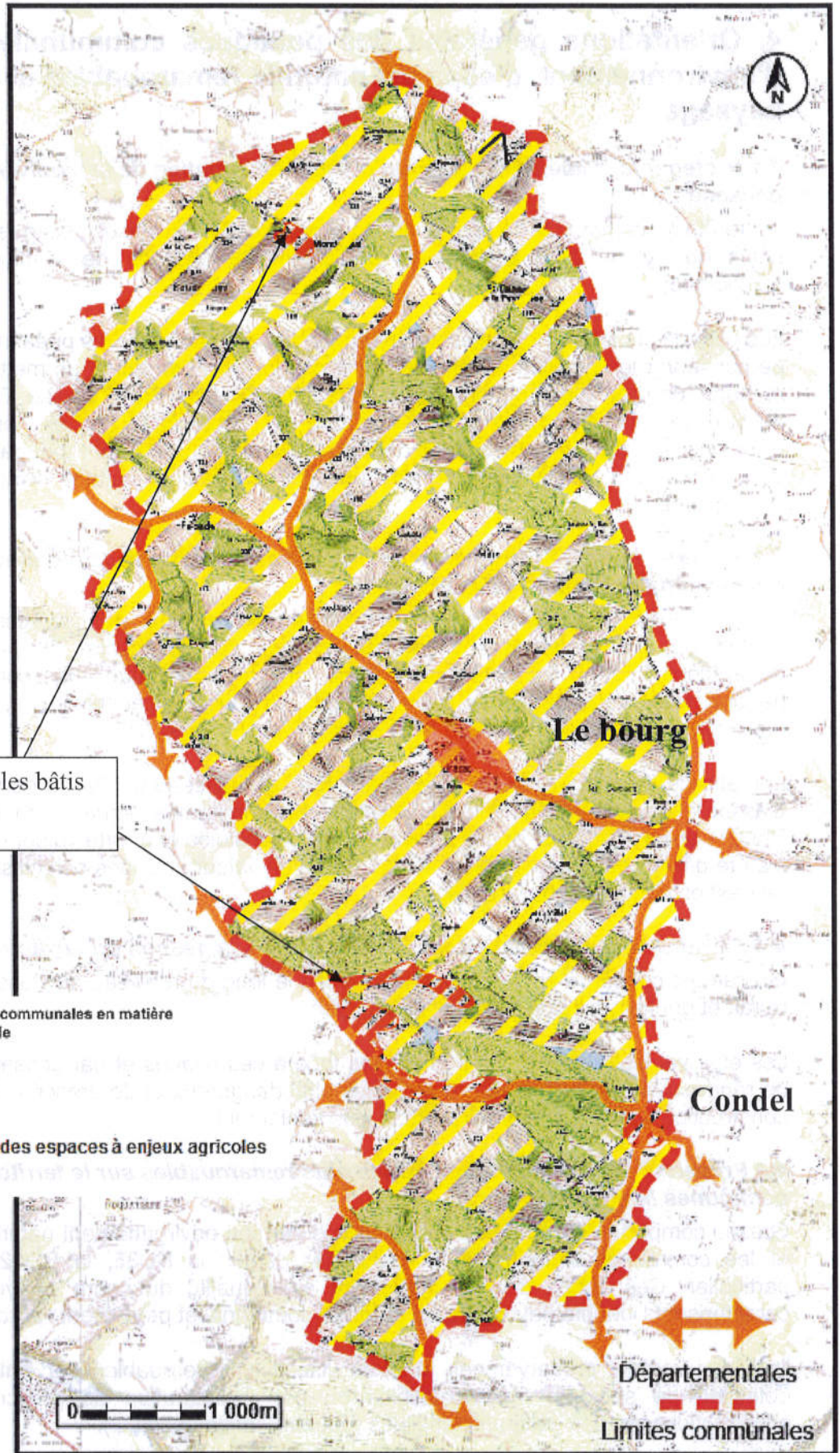
De même, il a été décidé de préserver cette identité rurale reposant à la fois sur l'entretien des paysages et le maintien voire le développement du tissu économique agricole, facteur de dynamisme économique (création et le maintien d'emplois).

Enfin, il est retenu le principe de définir un cadre réglementaire favorisant la diversification des activités agricoles.

#### 3.3 Permettre le développement d'activités touristiques sur le territoire


Le territoire communal de Grazac dispose d'un potentiel de développement pour le tourisme vert.

L'objectif de la municipalité est de permettre le développement de l'offre touristique sur le territoire, au travers de nouvelles offres d'activités ou d'hébergements, source de développement économique pour d'autres secteurs du territoire intercommunal.



Hameaux ou ensembles bâtis secondaires

III. Orientations générales des politiques communales en matière de développement économique et agricole

 Principe de préservation des espaces à enjeux agricoles

## **4. Orientations générales des politiques communales en matière d'environnement, d'espaces naturels remarquables et sensibles, du paysage**

### ***4.1 Protéger la trame verte, dans un objectif de maintien de la biodiversité et du paysage***

Le territoire communal comporte de nombreux espaces boisés, bosquets et maillage de haies qui rythment le paysage et participent au maintien de la biodiversité (corridor écologique).

Les espaces boisés et les haies seront préservés afin de limiter les phénomènes d'érosion et de conserver les qualités paysagères et écologiques du territoire, en mettant en œuvre des mesures de protections réglementaires adaptées (Espace Boisé Classé (EBC), identification au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, des éléments du paysage à préserver en l'état...). Les espaces dédiés à l'exploitation forestière font partie de cette trame verte mais leur exploitation restera possible sans pour autant scinder ces corridors écologiques.

### ***4.2 Protéger la trame bleue, dans un objectif de maintien de la biodiversité, de la qualité et de la quantité de la ressource***

Les cours d'eau, zones humides représentent des milieux très intéressants pour l'intérêt écologique, biologique et environnemental qu'il est nécessaire de préserver pour les générations futures. La restauration de la continuité écologique des cours d'eau, et plus généralement le retour vers de bonnes conditions physiques et chimiques, sont au cœur des actuelles politiques publiques de l'eau (SDAGE, DCE, TVB...).

Les abords de cours d'eau et notamment ceux du ruisseau du Passe seront préservés afin d'assurer la conservation de leur biodiversité et de limiter les risques d'inondation.

Dans le souci de préserver ces milieux naturels sensibles et à forte valeur environnementale, il a été décidé de les protéger et de les mettre en valeur pour des objectifs de biodiversité et de gestion des eaux de surfaces.

### ***4.3 Prendre en compte les risques naturels dans la gestion du territoire***

Grazac est concerné par un risque inondation le long du ruisseau du Passe et un risque de retrait et gonflement des argiles d'aléa moyen.

Les élus veulent protéger les populations face à ces risques et par conséquent, ont décidé de rendre inconstructibles les secteurs les plus dangereux et de prescrire des conditions de construction sur des secteurs impactés plus faiblement.

### ***4.4 Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables sur le territoire et les communes limitrophes***

Grazac comporte de nombreux cônes de vue sur son environnement naturel, les sites bâtis et les communes limitrophes, en particulier depuis la RD35, la RD12 et la RD18 en particulier. Ces cônes de vue participent à la qualité du cadre de vie des habitants, caractérisent l'identité paysagère du territoire communal et préservent l'attractivité.

Les élus veulent préserver ces fenêtres visuelles remarquables par l'intermédiaire de la définition de secteurs inconstructibles ou par l'instauration de prescriptions pour les constructions sur ces secteurs sensibles (hauteur, implantation...).

#### 4.5 Permettre l'intégration paysagère des constructions dans leur environnement bâti et naturel

La municipalité de Grazac a décidé de préserver les fonds de parcelles les plus remarquables et l'instauration de règles d'intégration paysagère pour les nouvelles constructions dans un objectif de maintien des qualités paysagères du territoire communal.





Par ailleurs, et toujours dans un souci de préservation de ces espaces paysagers tampon, les élus de Grazac veulent limiter les extensions urbaines au sein des entités bâties actuelles et favoriser l'urbanisation sur les « dents creuses encore disponibles ».

#### 4.6 Préserver les éléments identitaires du paysage et du patrimoine local



Le territoire dispose d'un patrimoine vernaculaire qui participe à l'identité communale et à la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi les élus souhaitent préserver ces composantes de Grazac.

#### CARTOGRAPHIE REPRÉSENTATIVE DES PRINCIPES DU PADD





##### I. Orientation générales des politiques communales en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'habitat et de développement économique.

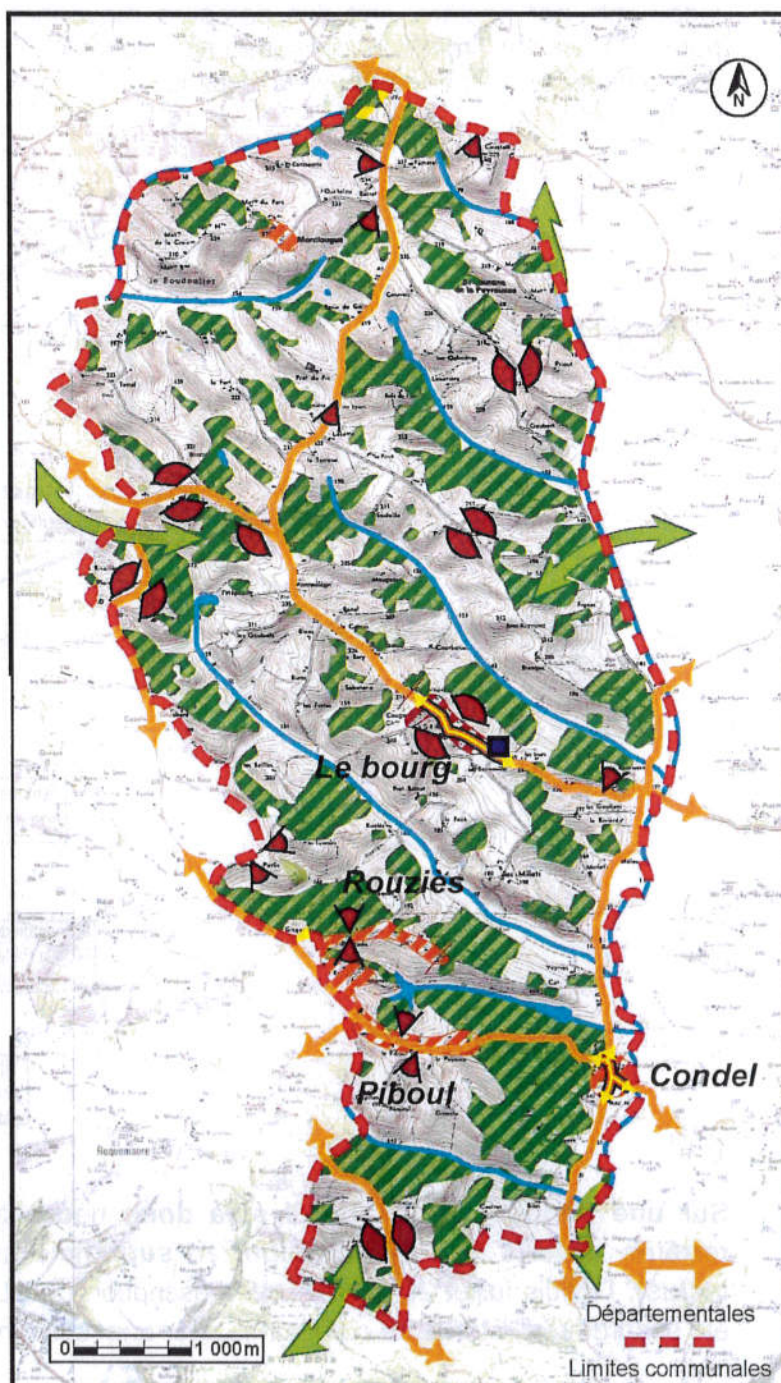
-  Conforter l'urbanisation sur le bourg en lien avec la réalisation d'un équipement public
-  Autoriser une urbanisation limitée sur les hameaux du Piboul, du Condel, du Rouziès et de Montlougue
-  Limite de développement urbain du bourg
-  Aménager un nouvel équipement public afin d'accompagner la croissance démographique

##### II. Choix et priorités de la commune en matière de transports, déplacements sécurité routière, équipements divers et réseaux.

-  Développer le maillage de circulations douces sur le bourg et Condel
-  Sécuriser les traversées des parties urbanisées du bourg

##### III. Orientations générales des politiques communales en matière d'environnement, d'espaces naturels remarquables et sensibles, et du paysage.

-  Protéger la trame verte, dans un objectif de maintien de la biodiversité et du paysage
-  Protéger la trame bleue, dans un objectif de maintien de la biodiversité, de la qualité et de la quantité de la ressource
-  Protéger les corridors écologiques
-  Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables sur le territoire et les communes limitrophes



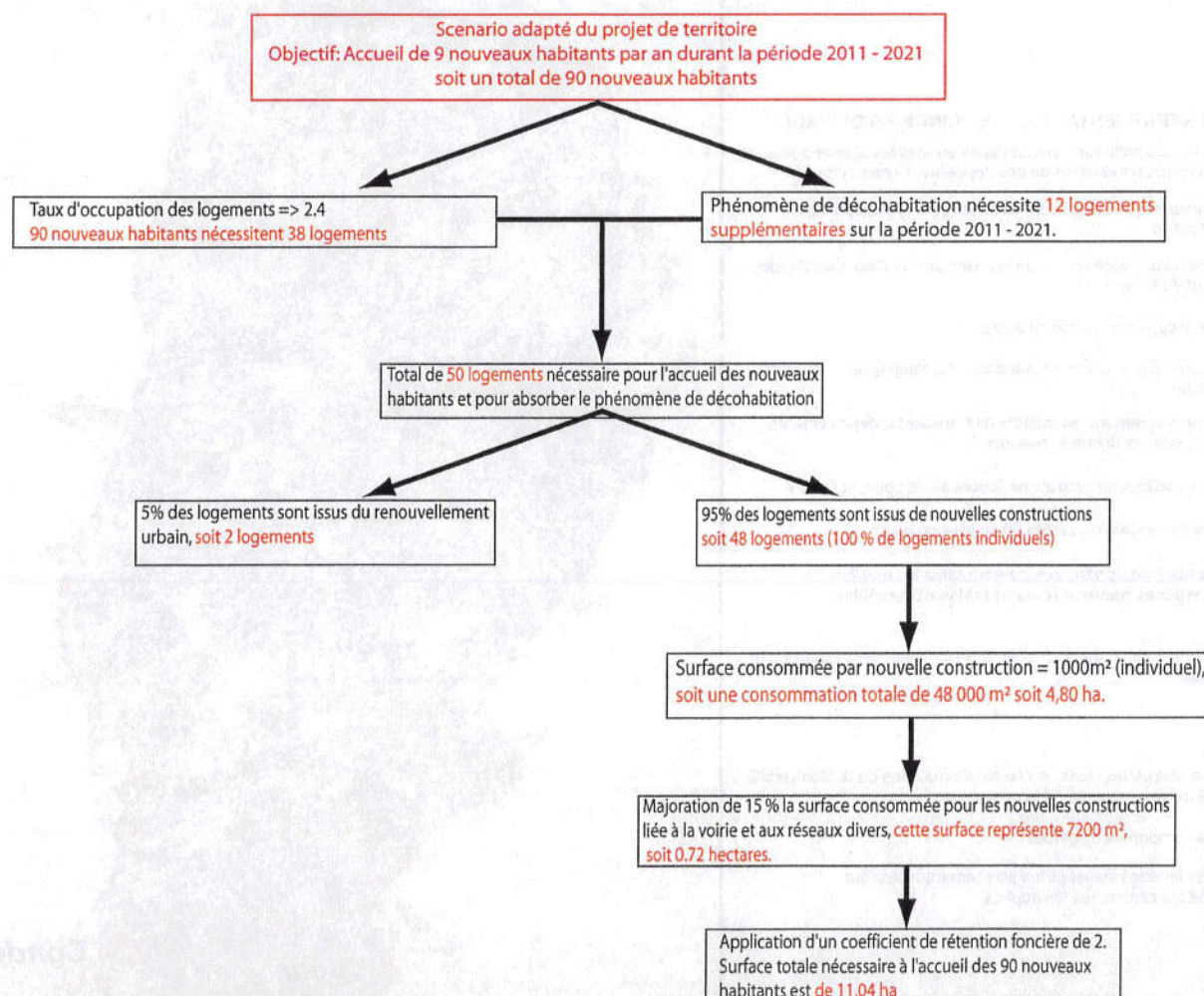
## 5 - Objectifs en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### 5.1 Assurer une densification de l'urbanisation

Entre 2000 et 2013, 56 nouvelles constructions ont été construites sur la commune de Grazac, pour une consommation de foncier de 11.61 hectares, soit une moyenne de 2 073 m<sup>2</sup> par construction.

Afin de diminuer les déplacements vers les équipements et les espaces publics communaux et compte tenu de la consommation de l'espace par l'urbanisation sur les dix dernières années, la collectivité s'engage dans une politique de modération de la consommation de l'espace.

En compatibilité avec le SCOT, il a été décidé une densification des espaces urbanisés de 8 logements par hectare, soit des parcelles moyennes de 1000 m<sup>2</sup> (hors VRD). L'objectif poursuivi est de limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels, deux occupations du sol importantes sur Grazac.



Sur une période de 10 ans, il sera donc nécessaire de prévoir environ 11 ha de terrains ouverts à l'urbanisation, en superficie brute (part des réseaux et voiries inclus). Depuis juillet 2011, date de prescription du PLU, 16 constructions d'habitation ont été accordé sur le territoire communal, pour une consommation de foncier de 3.85 hectares.





Afin de maîtriser au mieux l'urbanisation du territoire et la consommation de l'espace, la commune s'engage au travers des outils offerts par le code de l'urbanisme dans une politique de maîtrise du foncier (droit de préemption, ...)

### 5.2 Limiter le développement linéaire de l'urbanisation le long des voies de communication



Soucieux de limiter la consommation de foncier, il a été décidé de limiter l'extension de l'urbanisation le long des voies de communication à la partie actuellement urbanisée des principales entités bâties. L'objectif poursuivi est de permettre un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le développement rural, la préservation des milieux naturels

#### CARTOGRAPHIE REPRÉSENTATIVE DES PRINCIPES DU PADD






I. Orientation générales des politiques communales en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'habitat et de développement économique.

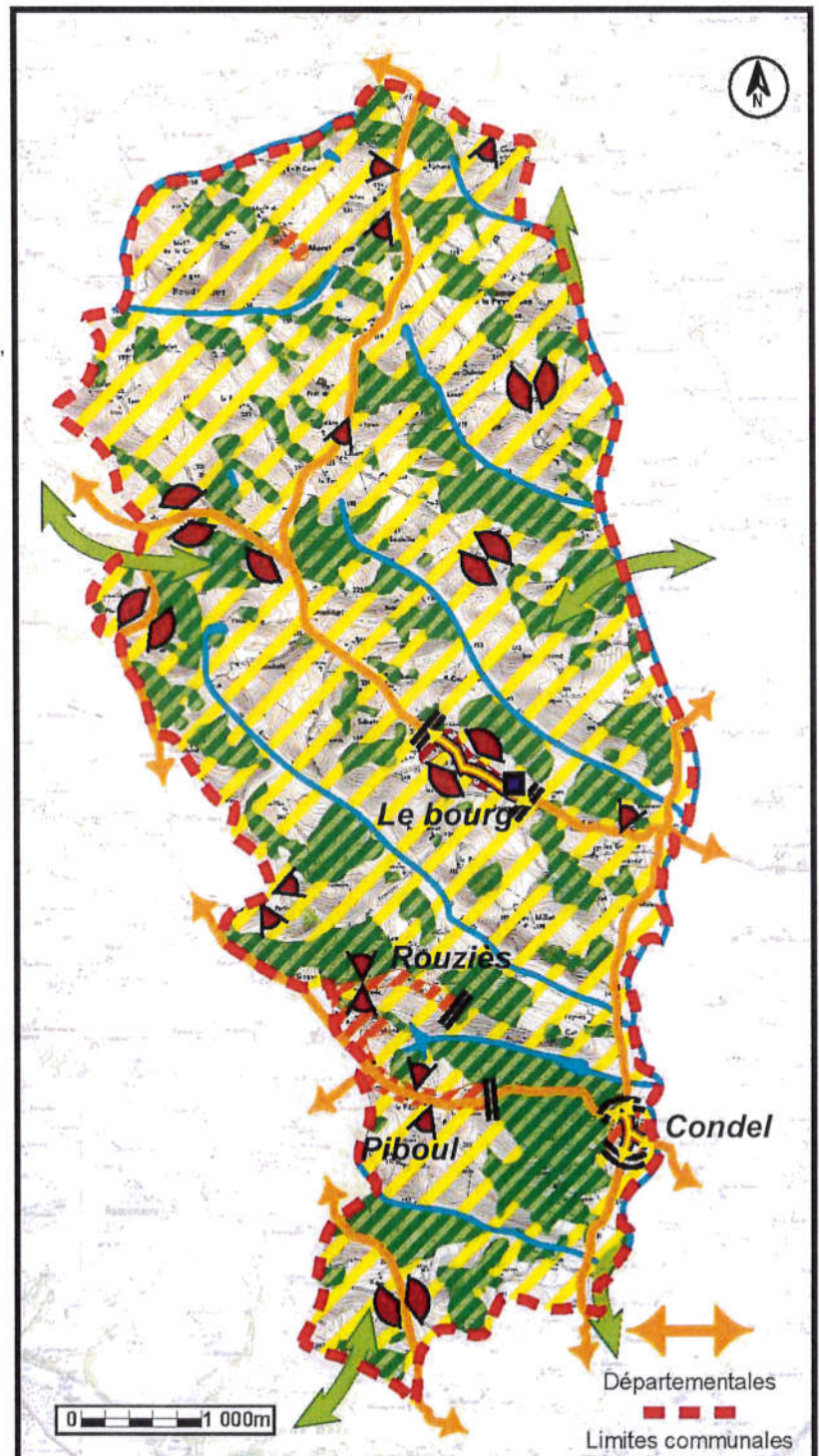
-  Conforter l'urbanisation sur le bourg en lien avec la réalisation d'un équipement public
-  Autoriser une urbanisation limitée sur les hameaux du Piboul, du Condel, du Rouziès et de Montlougue
-  Limite de développement urbain du bourg
-  Aménager un nouvel équipement public afin d'accompagner la croissance démographique

II. Choix et priorités de la commune en matière de transports, déplacements sécurité routière, équipements divers et réseaux.

-  Développer le maillage de circulations douces sur le bourg et Condel
-  Sécuriser les traversées des parties urbanisées du bourg

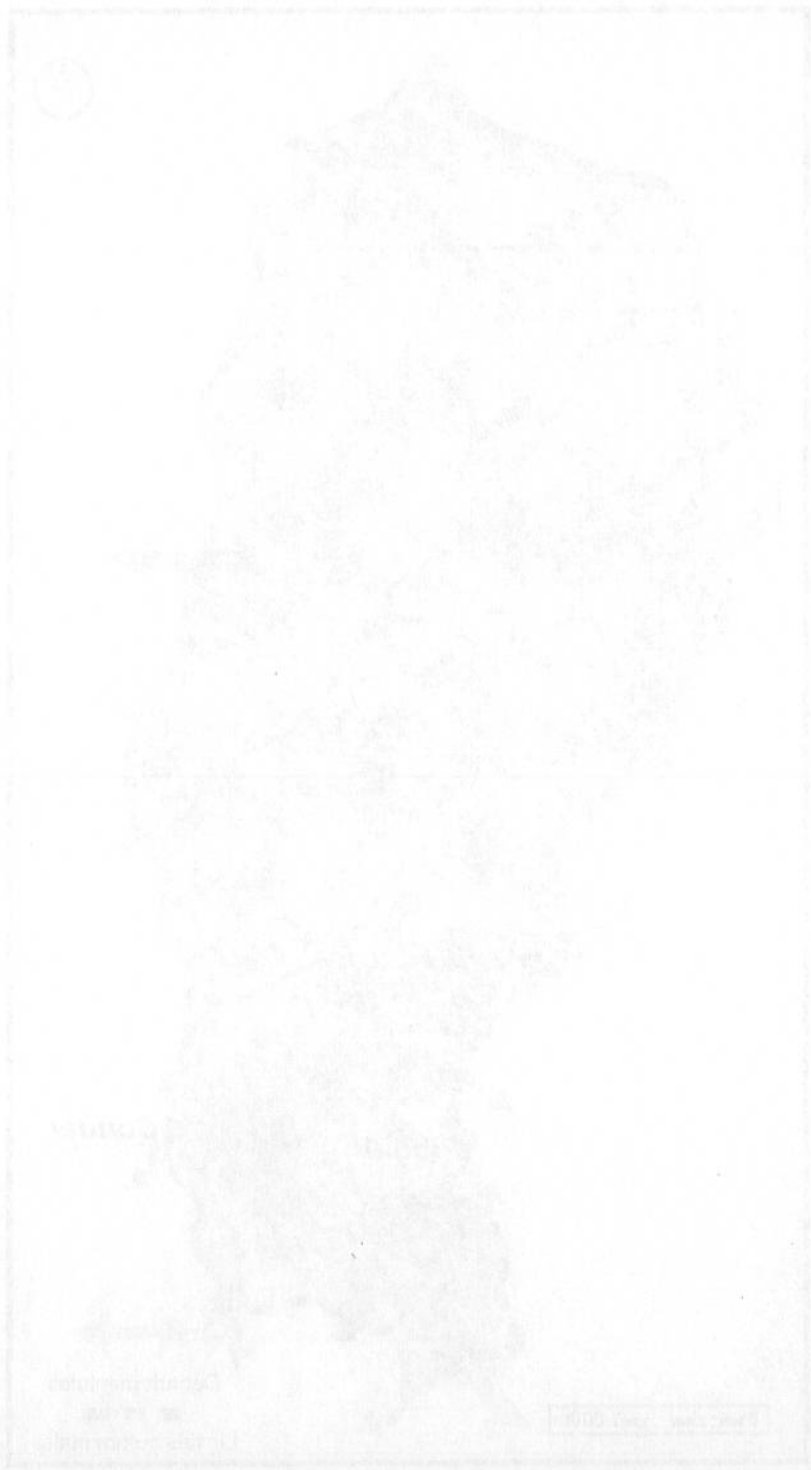
III. Orientations générales des politiques communales en matière d'environnement, d'espaces naturels remarquables et sensibles, agricoles et du paysage.

-  Protéger la trame verte, dans un objectif de maintien de la biodiversité et du paysage
-  Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles
-  Protéger la trame bleue, dans un objectif de maintien de la biodiversité, de la qualité et de la quantité de la ressource
-  Protéger les corridors écologiques
-  Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables sur le territoire et les communes limitrophes



... la mise en œuvre de la stratégie de développement durable de l'Union européenne...

2.2. L'impact de la mondialisation sur le développement durable...  
L'impact de la mondialisation sur le développement durable est un sujet complexe et multidimensionnel. Il est essentiel de prendre en compte les dimensions économiques, sociales et environnementales de ce phénomène. La mondialisation a permis de réduire les inégalités et de promouvoir le développement durable, mais elle a également entraîné une dégradation de l'environnement et une perte de diversité culturelle.



... les défis de la mondialisation...  
La mondialisation a entraîné une dégradation de l'environnement et une perte de diversité culturelle. Elle a également entraîné une dégradation de l'environnement et une perte de diversité culturelle. Elle a également entraîné une dégradation de l'environnement et une perte de diversité culturelle.