

Département du Tarn

Commune de **SAINT-AMANS-SOULT**



Révision du Plan Local d'Urbanisme

PLU arrêté le : 29 juin 2017

Enquête publique : du 4 décembre 2017 au 11 janvier 2018

PLU approuvé le : 04 avril 2018



A St Amans Soult
le 11 avril 2018
Le Maire

2 - PADD Daniel VIALELLE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	1
LE RESPECT DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES.....	2
LES ENJEUX DU PADD	3
LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT	5
HABITAT	5
ACTIVITE	6
ENVIRONNEMENT	6
LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	7
LES ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	7
LES ORIENTATIONS ECONOMIQUES ET SOCIALES	12
LES ORIENTATIONS URBAINES.....	17

PREAMBULE

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Conformément à la réglementation, le PLU prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, au paysage, aux déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le fondement du PLU : un cadre de référence et de cohérence qui définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs qu'a été établi le règlement du PLU qui détaille les conditions d'utilisation des sols et les principes de construction opposables aux tiers.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à de grands principes, instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et complétés notamment par les lois Grenelle et ALUR :

- ▶ **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; 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 remarquable.
- ▶ **La qualité** urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.
- ▶ **La diversité des fonctions** urbaines et rurales et **la mixité sociale** dans l'habitat ;
- ▶ **La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- ▶ ...

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

LE RESPECT DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

En application du code de l'urbanisme, « **les collectivités publiques harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie** ».

La mise en place du PLU a ainsi été **réalisée en cohérence** avec les options de développement et d'aménagement retenues par les territoires limitrophes ou les territoires dans lesquels s'insère la commune.

Dépassant le seul cadre communal, cette démarche permet de garantir la cohérence entre les différentes politiques des collectivités territoriales. La commune est rattachée à la Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet. Constituant une unité urbaine avec Saint-Amans-Valtoret, elle est en lien direct avec la Communauté de communes de la Haute-vallée du Thoré. Située au sein du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc, la commune adhère au Syndicat Mixte du Pays d'Autan et de Cocagne.

La commune s'inscrit ainsi dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Autan**, document d'urbanisme prospectif établi à l'horizon 2030, qui reconnaît à la commune un statut de pôle urbain intermédiaire à conforter en association avec Saint-Amans-Valtoret.

Le PLU doit être compatible avec le SCoT et la charte du PNRHL : les dispositions du PLU ont été établies afin de ne pas remettre en cause les options fondamentales de ces documents, en cours de révision pour le SCOT au moment de l'élaboration du PLU, et de ne pas empêcher la réalisation de leurs objectifs.

L'élaboration du PLU a ainsi été l'occasion de mettre en place un projet global de développement réalisé dans le respect des politiques intercommunales qui façonnent le territoire.

Article L101-2 du code de l'urbanisme

... l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales / b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux / c) Une 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 / d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables / e) Les besoins en matière de mobilité ;*
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- 3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;*
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

LES ENJEUX DU PADD

Au regard de l'évolution de la législation (lois Grenelle, loi ALUR,...), le PLU en vigueur disposait d'une offre foncière surabondante. **La révision du PLU a donc nécessité une remise à plat globale du projet de territoire** afin que la commune dispose d'un document d'urbanisme traduisant **un projet réaliste à l'horizon 2030**.

Dans ce contexte, le nouveau PLU a eu pour objectif :

- en premier lieu, de préserver et valoriser ce qui fait la qualité du cadre de vie et l'identité communale (les paysages, l'environnement, le patrimoine, l'espace agricole,...),
- et en second lieu, de déterminer les secteurs d'urbanisation en fonction des différents enjeux de développement (organisation urbaine, déplacements, socio-économie,...) et contraintes techniques identifiés en phase de diagnostic (réseau, desserte, risques,...).

Le PLU pose les bases du devenir de la commune à l'horizon 2030.

Dans cette perspective, le PADD définit **une stratégie d'aménagement et de développement conciliant les contraintes et dynamiques communales et intercommunales** : paysagères et environnementales, urbaines et sociales, économiques.

Cette stratégie est bâtie afin de répondre à un enjeu principal : **conforter l'identité communale et inscrire l'évolution de la commune dans le cadre d'un développement partagé et durable du territoire.**

Ce parti répond à la volonté communale de maintenir la population et les services comme cela a été fait ces dernières années.

Il se traduit par diverses orientations **conditionnant la maîtrise du**

développement urbain à la valorisation des qualités du cadre de vie (l'environnement, les paysages, le patrimoine bâti,...), à la préservation des intérêts des activités agricoles, dynamiques sur la commune, et au maintien et développement des autres activités économiques.

Ces choix sont retenus en cohérence avec :

- **L'évolution du périmètre du Syndicat Mixte du Pays** ancrant plus fortement la commune et son bassin de vie dans le territoire métropolitain.
- **La perspective du renouvellement des infrastructures de transport** : liaison autoroutière Castres-Toulouse.
- **Le statut de pôle urbain intermédiaire de l'armature urbaine intercommunale, accordé à la commune en association avec Saint-Amans-Valtoret, qui a conditionné les choix de développement des dernières années** : conforter le pôle de commerces et services concourant au renforcement des liens avec les communes environnantes en particulier Saint-Amans-Valtoret, favoriser le développement des activités, favoriser une diversification du parc logements,...
- **La capacité de la commune à faire évoluer ses équipements et services afin de faire face à ce développement** (équipements, réseaux) qui est à mettre en perspective avec le processus de baisse des dotations allouées à la commune et se traduit par la nécessité de limiter les coûts d'infrastructures supportés par la commune (réseaux, voirie,...).
- **La volonté de la commune de mener une réflexion globale sur l'aménagement du secteur de « En Rosières ».**

Les contraintes réglementaires et la configuration de l'espace urbain, qui présente un fort potentiel de densification, limitent le potentiel d'extension urbaine du nouveau PLU.

Dans ce contexte, l'ensemble des terrains communaux situés à « En Rosières », d'une superficie d'environ 11 ha, n'a pu être classé en zone constructible lors de la révision du PLU.

L'acquisition de ce foncier par la commune, qui s'est faite en concertation avec les acteurs agricoles, était pourtant destinée à la réalisation d'un projet urbain, phasé dans le temps, et porté par la commune.

Dans ce contexte, celle-ci a souhaité qu'une réflexion globale soit menée sur les terrains qu'elle possède. L'objectif est ainsi d'avoir une vision d'ensemble du projet d'aménagement même si le nouveau PLU ne peut retenir la mise en place de dispositions réglementaires ou d'orientations d'aménagement et de programmation que pour une partie seulement de ce secteur (de l'ordre de 5 à 6 ha sur les 11 ha acquis).

LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT A L'HORIZON 2030

HABITAT

Compatibilité avec le PLH
8 logements par an / 30% de logements sociaux par rapport à la production totale de logements

Env. 105 logements
Dont 30 logements
conditionnés aux aides de
l'Etat

De l'ordre de 180 habitants

Bases de calcul
Taille moyenne des ménages 2,2 personnes en 2030¹
24 logements pour le desserrement des ménages

Compatibilité avec le SCOT
20% production totale de logements doit relever du processus de renouvellement urbain
Consommation foncière moyenne par logement : 1000 m²

Renouvellement urbain
20 logements

9 à 10 en densification de jardins
Consommation foncière moyenne par logement : 590 m², soit au total 0,6 ha consommés sur un potentiel de 3,7 ha.

10 à 11 en mobilisation de vacants ou réhabilitation de logements existants

Capacités de densification
« dents creuses »
25 logements

Consommation foncière moyenne par logement : 1300 m² soit de l'ordre de 3,5 ha consommés sur un potentiel de 5,3 ha

Zones d'extension urbaine
60 logements

Consommation foncière moyenne par logement : 1000 m² soit 6 ha.

Superficie totale du potentiel constructible → de l'ordre de 15 ha⁽²⁾
Superficie totale retenue pour le projet → de l'ordre de 10 ha
Consommation foncière moyenne par logement → de l'ordre de 950 m²⁽³⁾

¹ 2,86 personnes par ménage en 1990 / 2,56 en 1999 / 2,37 personnes en 2011 et 2012.

² En janvier 2015, le potentiel constructible du PLU était de 88,5 ha. La réduction est de 83%.

³ Entre 2007 et 2016, la surface moyenne consommée par logement est de 1490 m².

ACTIVITE

- **Zone d'extension pour l'accueil d'activités** : elle est possible sans pouvoir dépasser une superficie de 3 ha.

Conformément au SCOT, le PADD retient la possibilité, à terme, d'une extension de la capacité d'accueil d'activités sur la commune.

Toutefois, sans projet concret à court terme, cette orientation ne trouve pas de traduction réglementaire dans le PLU, à ce stade du développement de la commune.

En cas de concrétisation d'un projet, la réalisation effective de celui-ci nécessitera, en préalable, le lancement d'une procédure de révision allégée du PLU permettant une évolution du règlement afin d'autoriser l'extension des capacités d'accueil de la commune.

Cette procédure, moins longue qu'une procédure de révision, sera possible car son objet ne portera pas atteinte aux orientations du PADD.

ENVIRONNEMENT

- **Protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue**, en particulier les continuités supra-communales, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.
- **Préserver et valoriser les espèces remarquables ainsi que les éléments de nature et de patrimoine « ordinaires ».**

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

LES ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Enjeux : valorisation de l'identité communale et de la qualité du cadre de vie, fondement d'un développement durable du territoire.

Préservation de la biodiversité.

PRESERVER ET VALORISER LES MILIEUX NATURELS

- Porter une attention particulière aux secteurs concernés par les continuités supra-territoriales en y limitant et encadrant l'urbanisation : *les milieux ouverts et semi-ouverts de la vallée du Thoré, le massif forestier de la montagne noire,...* .
- Préserver les « réservoirs » de biodiversité : *massif forestier de la montagne noire et sa lisière, le Thoré et les ruisseaux de Lestrèpe et de Rieuvergnat, le secteur de pelouses et prairies entre la vallée du Thoré et le massif forestier riche en espèces remarquables et ordinaires....*
- Protéger et conforter les corridors écologiques et de déplacements de la faune notamment au sein des espaces urbains (coupures vertes à instaurer...) : *le Thoré et ses affluents, les boisements des milieux semi-ouverts agricoles, qui constituent des corridors Est-Ouest mais aussi Nord-Sud entre la vallée du Thoré et le massif forestier.*
- Préserver les secteurs agricoles ou naturels jouant le rôle de zone de transition entre les espaces urbanisés.
- Préserver les milieux sensibles des effets de l'urbanisation : *abords des ruisseaux et des mares, zones inondables, zones humides (en limite de la commune d'Albine, vallon du ruisseau des Recs).*

CONFORTER LES QUALITES DE L'HABITAT ANCIEN

- Préserver la diversité et les qualités urbaines et architecturales des secteurs d'habitat ancien et des bâtiments isolés : *dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, mais aussi en dehors de celui-ci en référence à l'inventaire du patrimoine réalisé par le CAUE 81.*
- Favoriser le renouvellement des bâtiments anciens d'intérêt.
- Poursuivre la requalification des espaces publics.
- Instaurer des coupures vertes entre les différentes entités urbaines préservant ainsi le caractère urbain et le rapport au paysage des noyaux anciens : *les Raynauds, Les Estrabauts Hauts, les Estrabauts Bas, Les Amalrics.*

VALORISER LE CADRE DE VIE

► Promouvoir une gestion économe des sols

- Concilier la densification des zones d'urbanisation et la qualité du cadre de vie : *limiter le processus d'étirement de l'urbanisation le long des axes de circulation, privilégier une urbanisation en profondeur, stopper le mitage du territoire.*
- Assurer une mixité et une densité suffisante pour optimiser les réseaux.
- Réduire les coûts supportés par les collectivités et les gestionnaires des réseaux.

► Intégrer les éléments du patrimoine « ordinaire » au développement urbain

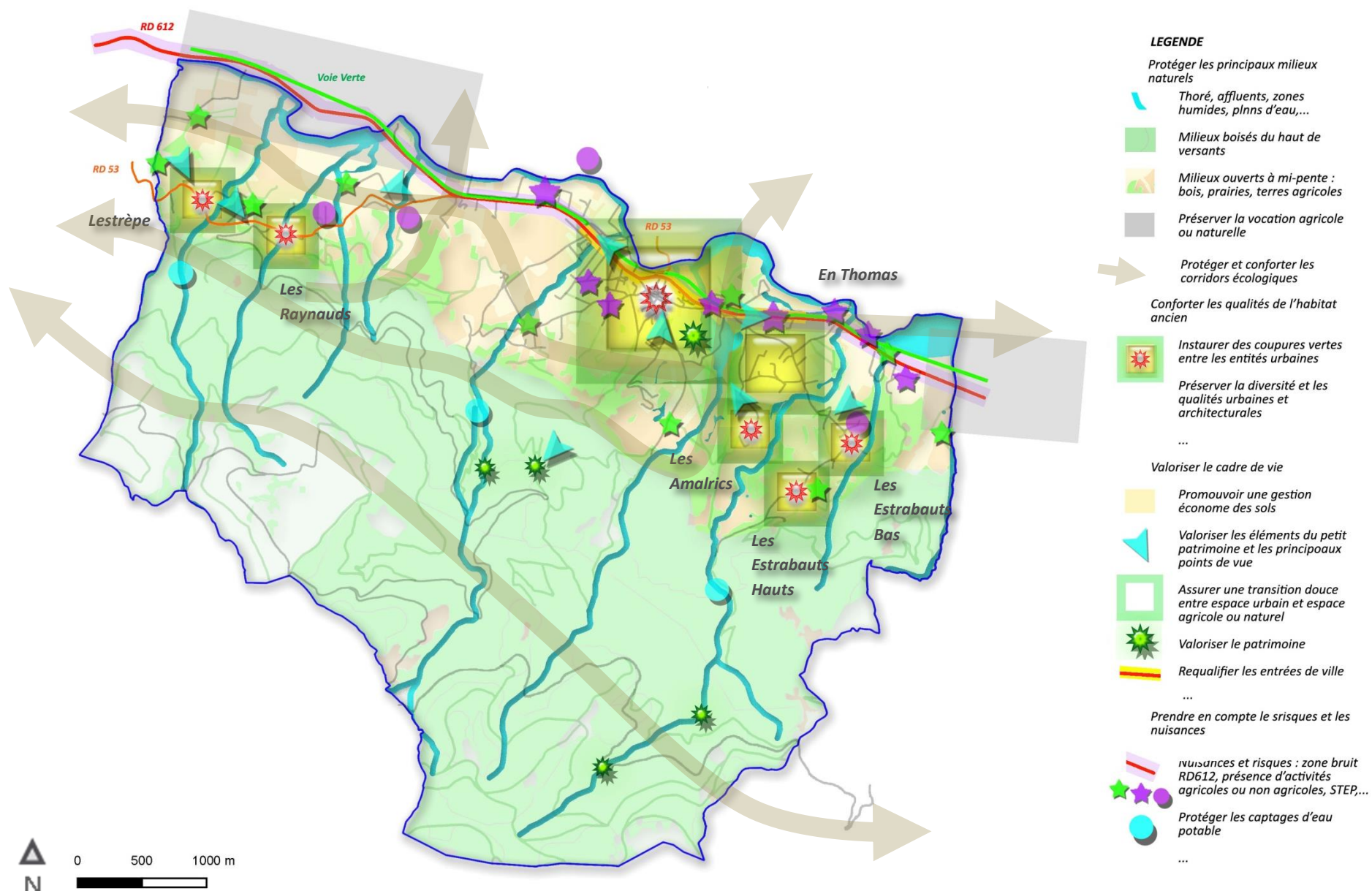
- Valoriser les éléments naturels ou agricoles en tant que liaisons paysagères, supports de circulation, espaces publics d'agrément... structurant l'espace urbain : *chemins, haies,*

alignements, arbres isolés d'intérêt, zones humides,...

- Valoriser les éléments du petit patrimoine bâti (*fontaines, lavoirs, ponts, calvaires,.... identifiés dans l'inventaire du patrimoine du CAUE 81*) et les principaux points de vue.
- Encadrer les plantations des futures constructions afin de garantir une continuité visuelle avec l'environnement naturel, rechercher une identité végétale pour les espaces publics.
- Assurer une transition douce entre espace urbain et espace agricole ou naturel : *clôtures végétalisées offrant une transparence, plantations en bordure des voies bordant l'espace urbain,...*
- Développer les liaisons douces en favorisant la continuité des parcours.

- **Favoriser la valorisation du patrimoine historique et de lieux emblématiques de la commune :** *centre bourg, château Soult-Berg et son parc, sites des fours à verre, pierres plantées, points de vue remarquables notamment ceux depuis la croix de la Roque, la RD53 ou le boulevard des Promenades,...*
- **Requalifier les entrées de ville (RD612) :** *aménagement paysager pour la zone d'activité de Mas Berg, requalification paysagère et environnementale de la zone industrielle de Sébastopol, poursuite de la valorisation de la traversée du centre-bourg.*

LES ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES

- Valoriser les sources d'énergies naturelles au service d'un développement durable du territoire : *projet éolien, réseau de chaleur, géothermie, solaire,.... le cas échéant dans le respect de la Charte du PNRHL.*

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

- Intégrer les contraintes liées aux inondations (Thoré et ses affluents).
- Intégrer les contraintes liées aux mouvements de terrains.
- Limiter les effets liés à l'imperméabilisation des sols :
 - ▶ *Promouvoir les techniques de gestion alternative des eaux pluviales lors des opérations d'aménagement et d'urbanisation... mise en place de noues, création de bassins de rétention paysagers,*
 - ▶ *Préconiser des traitements de sols spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation – surfaces enherbées, chemins en stabilisé, aires de stationnement en gravier-gazon, en dalles gazon,...*
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances et aux risques : *RD612 (traversée du centre-bourg à requalifier), zones d'activités économiques, installations classées pour la protection de l'environnement (usine de délainage à Sébastopol, locaux de la société TERREAL), exploitations agricoles, stations d'épuration,...*
- Conforter le réseau de défense incendie en concertation avec le Service Départemental Incendie et Secours.
- Préserver les captages d'eau potable en finalisant l'instauration des périmètres de protection.

LES ORIENTATIONS ECONOMIQUES ET SOCIALES

Enjeux : diversité des fonctions, mixité sociale.

Prise en compte des échelles communale et intercommunale.

CONFORTER LA POSITION DE LA COMMUNE DANS L'ESPACE INTERCOMMUNAL

Le SCOT identifie la commune comme un « pôle urbain intermédiaire » à conforter.

► Promouvoir l'intercommunalité de projet

- Conforter la démarche de projet engagée afin de favoriser le développement local et de contribuer à une politique d'aménagement cohérente du territoire : *Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet, mais aussi Communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré qui lui est étroitement liée.*

L'aménagement de l'espace, le développement économique, l'équilibre social de l'habitat, la gestion durable des espaces ruraux, du patrimoine naturel et des paysages,... sont quelques-uns des enjeux de cette coopération intercommunale.

- Préserver et conforter les liens de la commune avec son bassin de vie, Mazamet et ses communes périphériques en premier lieu, mais aussi Saint-Amans-Valtoret ou Albine,....

► Participer au développement et à la diversification des fonctions urbaines et économiques qui contribuent au rayonnement et à l'attractivité du territoire du SCoT

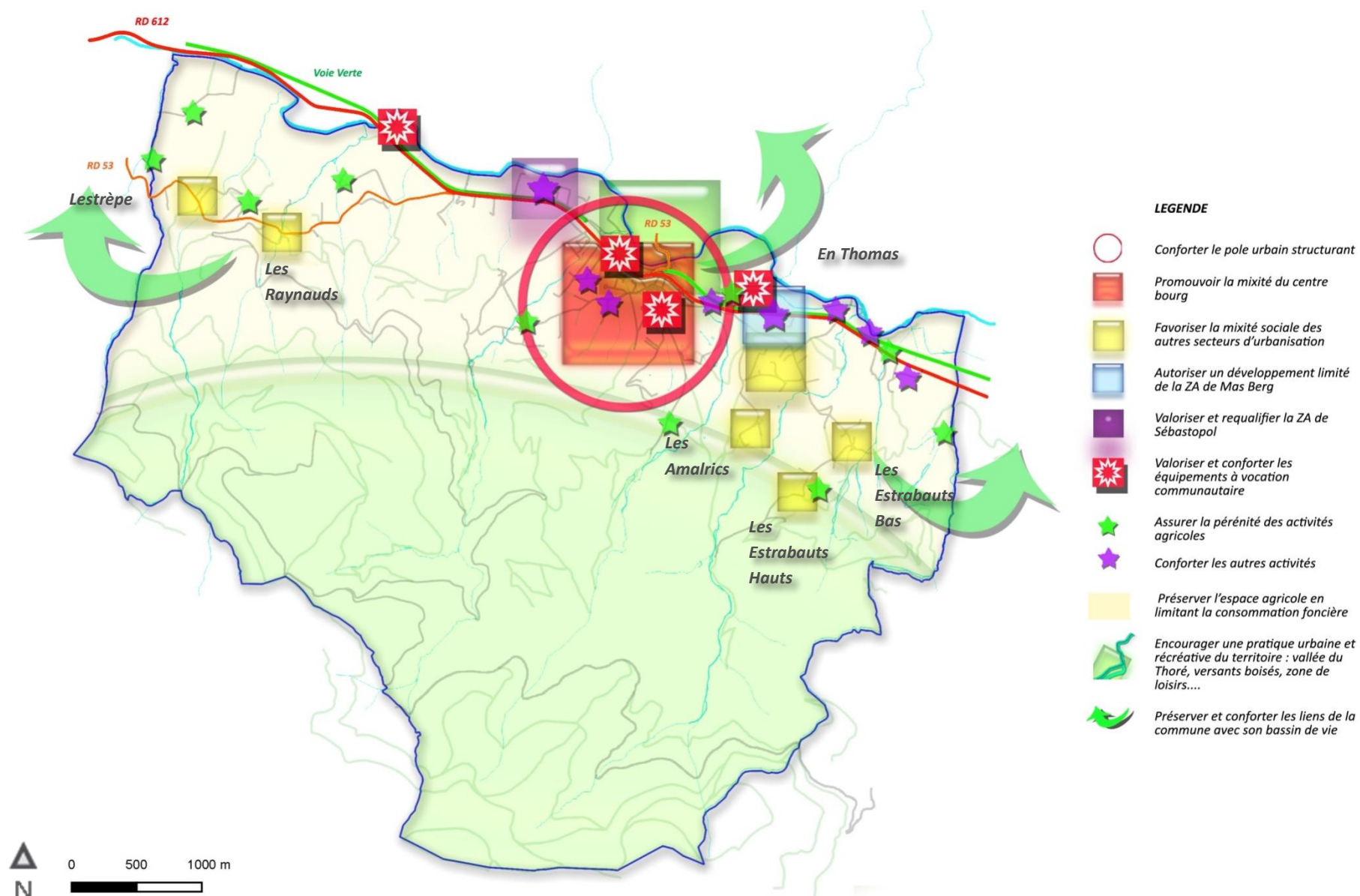
- Autoriser, à terme, la possibilité d'un développement mesuré de la zone de Mas Berg avec l'idée de conforter mais aussi de valoriser cette zone située en entrée de ville : *aménagement paysager, sécurisation des accès,...*
- Requalifier le site de la zone industrielle de Sébastopol : *aménagement paysager.*
- Valoriser, conforter ou accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation communautaire : *lycée forestier, établissement pour personnes âgées, équipements sportifs,...*

- Accueillir des commerces ou services confortant le pôle urbain structurant : *à titre d'exemple, commerces spécialisés, centre de soins,...*
- Conforter les activités en place.

► **Encourager une pratique urbaine et récréative du territoire**

- Améliorer l'accessibilité des espaces agricoles, naturels et bâtis : *organiser l'accueil du public (parkings,...), améliorer les possibilités d'accès (nouveaux chemins, balisage des chemins notamment depuis le centre-bourg et la voie verte), améliorer la signalétique (valoriser la présence du centre historique, des commerces,...), développer le potentiel touristique (gîtes,...).*
- Préserver et valoriser les éléments identitaires du cadre de vie : *le réseau de chemins support de découverte du territoire communal et intercommunal, les cheminements doux et les espaces verts à l'intérieur du village, la trame végétale, les milieux naturels d'intérêt, le patrimoine bâti et paysager (éléments du petit patrimoine rural, bâti remarquable, points de vue).*
- Protéger et valoriser le secteur Sud de la commune et les bords du Thoré en tant qu'espaces naturels et de loisirs remarquables : *préserver les espaces boisés et les espaces agricoles qui les bordent, mettre en valeur les abords du Thoré (le rendre accessible, développer la zone de loisirs en bordure du Thoré autour des terrains de sports existants et du centre équestre,...).*

LES ORIENTATIONS ECONOMIQUES ET SOCIALES



PROMOUVOIR LA MIXITE DE L'ESPACE URBAIN

► Diversifier l'offre résidentielle et favoriser la mixité sociale

- Promouvoir des formes d'habitat constituant une alternative aux opérations de lotissement et répondant de manière plus adaptée aux différents parcours résidentiels (locataires, accession sociale, primo-accédants,...) par exemple à « **En Rosières** »,...
- Favoriser la création de logements locatifs et sociaux : *en zone d'extension urbaine, par exemple à « **En Rosières** », ou au sein de l'espace urbain, en particulier dans le cas du centre-bourg.*

► Conforter l'économie communale en développant la mixité urbaine

- Conforter les activités existantes, anticiper leur développement.
- Accueillir de nouvelles activités et diversifier le pôle de commerces et de services de proximité.

► Anticiper l'évolution de l'offre de services et d'équipements publics ou d'intérêt collectif

- Développer et améliorer les équipements d'activités sportives et associatives, notamment en liaison avec le SIVOM.
- Développer les infrastructures réseau : *AEP, incendie, pluvial, assainissement... en association, le cas échéant avec Saint-Amans-Valtoret.*

ASSURER LA PERENNITE ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES

- Ménager la cohésion de l'espace agricole : limiter le développement de l'urbanisation dans les parties rurales et ainsi réduire les impacts de la spéculation foncière.
- Garantir les conditions de viabilité des exploitations existantes :
 - ▶ *Préserver de l'urbanisation les abords des sites agricoles pour ne pas fragiliser les systèmes de productions : instaurer des zones non-constructibles (pour des tiers), d'au moins 100 mètres de rayon, autour des bâtiments ou installations techniques agricoles.*
 - ▶ *Favoriser la diversification des activités (tourisme vert, circuits courts, vente directe,...).*
- Favoriser l'installation de nouvelles exploitations.

ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Poursuivre le déploiement du réseau fibre optique conformément au Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Tarn afin de renforcer l'attractivité du territoire pour les activités liées au Technologies de l'Information et de la Communication (TIC), au télétravail et aux professions libérales par exemple.

LES ORIENTATIONS URBAINES

Enjeux : Organisation de l'espace bâti.

Valorisation des capacités de densification des espaces urbains existants.

Maîtrise des zones d'extension dans la perspective d'un développement de la population et d'une gestion économe des sols.

CONTENIR LE PROCESSUS D'URBANISATION : PRIORISER LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE-BOURG, LIMITER LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX, STOPPER LE MITAGE DES PARTIES RURALES EN CONTROLANT L'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

► **Pour le centre-bourg,**

- Développer prioritairement l'urbanisation du centre-bourg, qui doit être conforté, en valorisant ses qualités paysagères et environnementales : *densification des espaces urbains, mise en place de zones d'extension de l'urbanisation, en particulier sur le secteur de « En Rosières »,...*
- Valoriser les qualités urbaines et patrimoniales du centre ancien : *mettre en valeur les espaces publics, promouvoir la mise en valeur des bâtiments anciens (OPAH, le cas échéant PIG, RHI, PST, opération façades,...)⁴, lancement d'opération de rénovation urbaine (OPAH-RU (Renouvellement Urbain) : restructuration d'ilots, remembrement foncier, aménagement d'espaces publics, d'espaces verts ou de jardins familiaux à créer, établir un nouveau lien avec le Thoré, préserver les points de vue remarquable,...*
- Valoriser les entrées de ville et la traversée de l'espace urbain : *poursuivre la requalification de la RD 612 en valorisant le potentiel offert par cet axe et ses abords afin de conforter sa vocation urbaine / rééquilibrer la fonction de desserte par rapport à la fonction de transit, requalifier l'entrée de ville Est (à hauteur de la zone d'activités),...*

⁴ OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat / PIG : Programme d'Intérêt Général / RHI : résorption de l'habitat insalubre / PST : projet social thématique / ... qui peuvent être portés par l'intercommunalité.

► Dans les hameaux,

- Valoriser les qualités urbaines et patrimoniales des noyaux d'habitat ancien : *mettre en valeur les espaces publics, promouvoir la mise en valeur des bâtiments anciens (OPAH, opération façades,...), préserver les perspectives sur un front bâti (façade Ouest de « Les Amalrics »,...), mettre en valeur le lien avec l'environnement (espace agricole, milieux naturels, points de vue).*
- Acheter la constitution de certains secteurs d'habitat par une urbanisation très mesurée :
 - Autoriser une extension mesurée (les Raynauds-La Cussonie, Les Estrabauts-bas, En Thomas,...) ou combler les dents creuses lorsque l'urbanisation a du sens et si les réseaux le permettent : *achever un secteur d'habitat, valoriser un accès indirect sur une voie,....*
 - instaurer des coupures vertes entre secteurs d'habitat, ou, entre un secteur d'habitat et un espace agricole ou naturel à enjeux, afin de prendre en compte :
 - *un intérêt environnemental : préservation d'un corridor écologique (trame verte et bleue), préservation des lisières d'un espace boisé, préservation d'un secteur bocager, d'une zone humide,....,*
 - *un intérêt patrimonial : ne pas banaliser un noyau ancien par le développement d'un tissu pavillonnaire en périphérie immédiate de celui-ci : préserver un front bâti, conforter une zone de jardins,....,*
 - *un intérêt paysager : marquer un seuil, une zone de transition, stopper le processus d'étirement des constructions le long des axes,....,*
 - *un intérêt agricole : présence d'une exploitation agricole, préservation d'un secteur de prairies, d'un espace agricole bocager,....*
 - ne pas aliéner les principaux points de vue, notamment depuis les routes (RD53).
- Conforter les liaisons interquartiers : *liaisons douces entre les hameaux et le centre-bourg.*

► Dans les secteurs d'habitat diffus,

Il s'agit de promouvoir le renouvellement de l'urbanisation existante en autorisant :

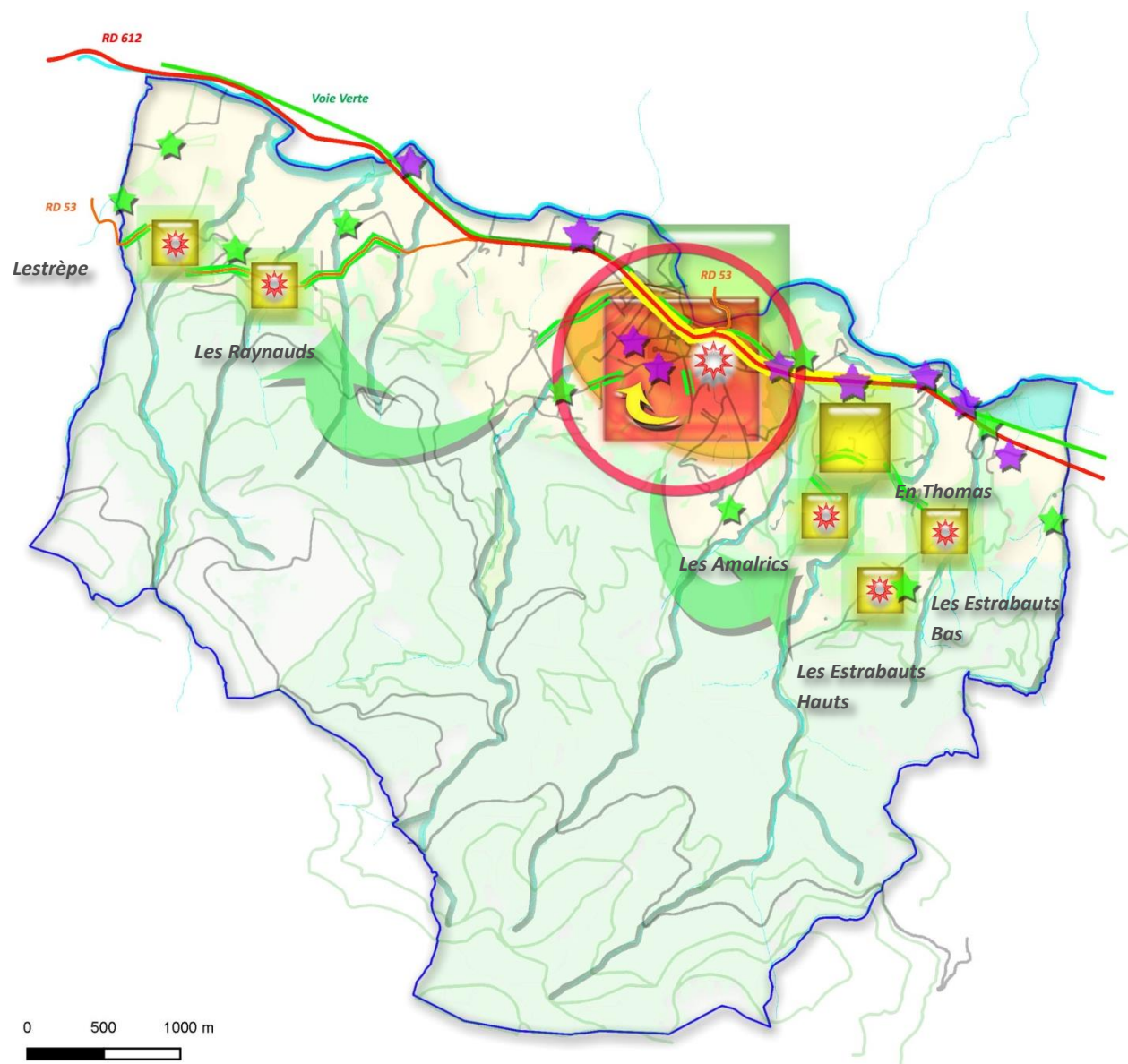
- L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes.
- Le cas échéant, la réhabilitation des vacants.

ANTICIPER L'ORGANISATION DES NOUVEAUX QUARTIERS

Le PLU doit instaurer de nouvelles formes d'habitat conciliant le besoin d'individualité, l'accessibilité aux équipements et services et un lien privilégié à l'environnement et aux paysages.

- Structurer les nouveaux secteurs d'urbanisation du centre-bourg (habitat – notamment pour le secteur de « **En Rosières** » pour lequel la réflexion a été menée sur l'ensemble du foncier communal - environ 11 ha - même si une partie seulement de celui-ci est classée en zone constructible) : *intégrer ces nouveaux quartiers à leur environnement naturel et bâti, développer le maillage urbain notamment les liaisons douces, valoriser les éléments identitaires des sites (eau, arbres, haies, relief,...), préserver les cônes de vue vers la vallée ou sur le coteau boisé...*
- Aménager des espaces publics de qualité permettant de fédérer les nouveaux quartiers et au-delà l'espace urbain.
- Anticiper l'évolution progressive de l'espace urbain.

LES ORIENTATIONS URBAINES



LEGENDE

- Conforter la centralité
- Valoriser les qualités urbaines
- Valoriser le potentiel de densification
- Anticiper l'organisation de nouveaux quartiers d'habitat
- Limiter l'urbanisation des hameaux : densification, dents creuses / extension limitée / coupures vertes entre ces secteurs d'habitat (valoriser des points de vue, instaurer des seuils paysagers)
- Permettre l'accueil de nouvelles activités agricoles / Autoriser l'évolution des secteurs d'habitat diffus
- Permettre le maintien et le développement des activités : agricoles et non agricoles (dont les zones d'activités)
- Valoriser les abords de la RD612
- Préserver les abords des routes paysagères
- Compléter et hiérarchiser le maillage urbain / Améliorer les liaisons douces interquartiers (centre bourg) et entre les différents secteurs d'habitat
- Etablir un nouveau lien avec le Thoré



0 500 1000 m

Il s'agit d'organiser, de diversifier et de sécuriser les déplacements.

- Aménager la voirie existante : *RD612 à requalifier dans la traversée du centre-bourg (prioriser la vocation de desserte par rapport à la vocation de transit), zones d'élargissement ponctuel afin d'améliorer le croisement, sécurisation de carrefours (par exemple entre la RD612 et la RD53), aménagement de trottoirs et de pistes cyclables, plantation,... (sur des sites à déterminer).*
- Compléter et hiérarchiser le maillage urbain.
- Organiser les déplacements et les accès par la mise en place d'emplacements réservés dans la zone urbaine existante et de schémas d'aménagement de principes pour les nouvelles zones d'urbanisation.
- Limiter le nombre d'accès directs aux routes départementales ou aux voies communales notamment en anticipant la densification de l'espace urbain.
- Développer le réseau de liaisons douces offrant une alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité : *liaisons interquartiers du centre-bourg (au sud de la RD612), nouveaux liens à la voie verte depuis le centre-bourg, liaisons entre les secteurs d'habitat de la commune sur le piémont,...*
- Intégrer à la réflexion d'aménagement la question de l'accessibilité des espaces publics et du cadre bâti pour personnes à mobilité réduite: *personnes handicapées, adultes accompagnés de jeunes enfants (poussette, tricycle,...).*
- Anticiper la mise à niveau des réseaux (assainissement, AEP, défense incendie,...) qui est une des contraintes d'un urbanisme durable : *préserver la ressource, valoriser les réseaux en place, limiter le coût des investissements et de fonctionnement supportés par la collectivité dans un principe de gestion économe des finances publiques.*