

ELABORATION

Arrêté le :

1^{er} Août 2022

Approuvé le :

1^{er} Mars 2023

Exécutoire le :

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

VISA

Date : 2 Mars 2023

Le Maire,
Jean-Claude Clergue

Modifications - Révisions - Mises à jour

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3.1

Préambule

Pour répondre aux enjeux de son territoire, la commune de Sainte-Gemme a décidé de procéder à l'élaboration de son PLU (Plan Local d'Urbanisme). Elle a saisi l'opportunité de s'associer à cinq autres communes dans le cadre d'une procédure groupée.

Cette procédure est l'occasion pour les élus et les habitants de se pencher sur les problématiques rencontrées sur leur territoire et sur les atouts et opportunités à saisir pour leur commune. Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours d'un projet de territoire qui mêle réalisme et volonté de développement en proposant des aménagements à court, moyen et long terme.

En amont de la définition du PADD pour chaque commune, un diagnostic et un pré-PADD ont été travaillés conjointement par les six communes.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la municipalité et retranscrites dans le PADD doivent notamment respecter les objectifs et principes édictés par les articles L.101-1 et 2 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5, le présent document, PADD de la commune de Sainte-Gemme, énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de territoire :

- 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 définit 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 afin de fixer des objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD communal constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage à court et à long terme.

Les orientations du PADD sont compatibles avec le PADD du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais. Les huit axes majeurs du SCoT ont donc guidé la réflexion des élus de la commune de Sainte-Gemme sur le devenir de leur territoire :

- Favoriser l'émergence d'une nouvelle armature territoriale structurée et équilibrée ;
- Favoriser le développement de modes d'habiter diversifiés et durables ;
- Favoriser les échanges entre les territoires du SCoT pour contribuer à rééquilibrer l'armature territoriale ;
- Bâtir le projet de SCoT en s'appuyant sur les équilibres agri-environnementaux ;
- Favoriser l'émergence d'un territoire à énergie positive ;
- Valoriser le foncier économique existant et réhabiliter les anciens espaces industriels et miniers ;
- Favoriser une politique commerciale en adéquation avec les différents niveaux de l'armature territoriale ;
- Favoriser le potentiel touristique par une politique d'excellence territoriale.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il est issu des conclusions du diagnostic territorial dressé à l'échelle des communes de Monestiés, Pampelonne, Sainte-Gemme, Taïx, Tanus et Valderiès, et découle des orientations fixées par le SCOT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais.

La stratégie de développement durable de la commune de Sainte-Gemme s'articule autour des grandes orientations suivantes :

Axe 1 : Poursuivre tout en maîtrisant le développement de la commune

Axe 2 : Accompagner l'accueil de nouvelles populations par le renforcement, la mise à niveau ou la création d'équipements et de services

Axe 3 : Soutenir l'activité économique de la commune

Axe 4 : Protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels

Ces objectifs ont été déclinés en sous-objectifs de manière à refléter au mieux la réalité locale et à définir plus clairement les orientations à suivre.

Ces orientations constituent un plan directeur à court et moyen termes, soit environ pour les 10 années à venir.

Axe 1 : Poursuivre tout en maîtrisant le développement de la commune

1.1. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE AFIN DE POURSUIVRE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE



Lotissement à Les Farguettes

Pour rappel, selon l'armature territoriale du SCoT, la commune de Sainte-Gemme se classe parmi les **communes périurbaines sous influence Carmausine**.

Entre 1999 et 2018, une croissance démographique annuelle moyenne de **1,33%** a été observée. Cela se traduit par l'arrivée de **84 ménages supplémentaires** sur le territoire communal, soit +4,4 ménages par an.

L'attractivité de la commune s'explique notamment par la **proximité du pôle Carmausin**, par le **passage de la RD 988**, desservant notamment Carmaux, puis Albi et Rodez via la **RN88**, la proximité de la **zone d'activités de la Croix de Mille**, et un **foncier plus accessible que sur les pôles urbains**.

Il est à noter que peu de logements ont été autorisés au cours des 10 dernières années en raison notamment du manque de réserves foncières communales.



L'école - Les Farguettes

Poursuivre la croissance démographique et tendre vers un objectif de 1035 habitants à l'horizon 2033, soit une croissance annuelle moyenne de population de 0,8% par an et soit l'équivalent d'environ 80 habitants supplémentaires.

Ceci afin d'atteindre à terme, par un solde naturel (natalité / mortalité), le maintien «automatique» des effectifs de l'école ; école qui fait le lien social et la vitalité d'une commune.

Prévoir la création d'environ 56 logements, dont 50 logements neufs auxquels s'ajouteront 6 logements au minimum créés par réinvestissement du bâti existant.

Optimiser le foncier en respectant une densité de 9 logements par hectare, afin de prendre en compte les objectifs de modération de la consommation d'espace, et en ouvrant environ 5,5 Ha à l'urbanisation.

Axe 1 : Poursuivre tout en maîtrisant le développement de la commune

	Objectifs fixés par le SCoT à 20 ans	Observé entre 2012 et 2022	Projet de PLU à 10 ans	Evolution prévue	Consommation estimée en dents creuses	Consommation estimée en extension
Surface consommée	10 Ha	2,8 Ha	5,5 Ha	+96%	30%	70%
Logements produits	81	11	50	+355%	15	35
Taille moyenne des lots	1200 m ²	2035 m ²	1100 m ²	-50%	1100 m ²	1100 m ²



Source : SCoT du Carmausin, Ségala, Causse et Cordais

- **Densifier les espaces vides** (dents creuses, friches...)
- **Recomposer le tissu urbain** (découpage ou groupement de parcelles...)
- **Favoriser le renouvellement urbain** (bâti vacant, immeubles délaissées...)

Diversifier le parc de logements afin de faciliter le parcours résidentiel des jeunes actifs et familles mono parentales et de permettre leur maintien sur le territoire.

Cibler le développement urbain sur les villages et les bourgs (taches urbaines principales) :

- Centralité - Les Farguettes, La Mélonié, Le Clos de Vers ;
- Bourg de Sainte-Gemme ;

La consommation en extension sera majoritairement localisée aux environs du Bourg Les Farguettes. Bourg disposant de services : Ecole, gymnase ; et autres projets : Crèche, city-stade, aire petite enfance, habitat partagé,... Cela dans le respect des orientations fixées par le SCoT.

Et les dents creuses sur les hameaux (taches urbaines secondaires) :

- Vers, Valats, le Mas et Perbounal ;

Afin de limiter l'étalement urbain des constructions à vocation d'habitation, tout en préservant les jardins et les espaces de respiration.

Pour rappel, entre 2008 et 2018, **32%** des nouvelles habitations ont été construites sur le hameau de **Les Farguettes** (12 habitations), **27% sur le hameau de Vers** (10 habitations) et 10% sur le bourg de Sainte-Gemme (4 habitations) (cf. *partie B.3.1.1 du Rapport de Présentation*)

Axe 1 : Poursuivre tout en maîtrisant le développement de la commune



Maison neuve - Les Farguettes



Maisons neuves - La Branié

1.2. PENSER LE LOGEMENT COMME UNE VALORISATION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Dans cet objectif, la commune de Sainte-Gemme a pris attache auprès du **CAUE**.

Requalifier et conforter l'existant et prioriser le réinvestissement des logements vacants (ex : OPAH existante, etc).

Encourager les opérations de renouvellement urbain et de recomposition urbaine, notamment sur le secteur de Les Farguettes (ex : Requalification du parking poids-lourds, traverse, etc). Encourager une requalification des façades en ciblant certains secteurs jouant un rôle particulier dans la perception des territoires (ex : Les Farguettes).

Identifier les bâtiments pouvant changer de destination, sous réserve d'être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité, de limiter l'impact sur l'activité agricole et de veiller à ne pas générer de conflits de voisinage.

Prioriser la densification sur les secteurs stratégiques, sous réserve de préservation des jardins et espaces de respiration, afin de préserver les espaces naturels agricoles et forestiers, marqueurs du territoire.

Il sera également nécessaire d'offrir des zones urbanisables, en continuité des agglomérations existantes, lesquelles soient une alternative au mitage et à l'étalement linéaire.

Penser les secteurs de développement de l'urbanisation selon des logiques paysagères et dans le respect des limites qu'elles imposent : poursuite des logiques d'implantation traditionnelle, visibilité des nouvelles constructions depuis les vues lointaines.

Intégrer la connaissance des risques à la réflexion sur les secteurs de développement urbain.

Eviter la production standardisée de logement, en encourageant la construction d'habitat alternatif sous réserve d'une implantation adaptée (covisibilité, intégration paysagère,

Axe 1 : Poursuivre tout en maîtrisant le développement de la commune



Habitation rénovée - Les Ginestes

etc) et d'une desserte conforme en réseaux.

Adapter la réglementation de l'aspect extérieur pour concilier innovations architecturales et empreintes locales (matériaux, méthodes, hauteurs, etc) et favoriser l'éco-conception des constructions.

Axe 2 : Accompagner l'accueil de nouvelles populations par le renforcement, la mise à niveau ou la création d'équipements et de services

2.1. LA NÉCESSITÉ AFFIRMÉE DE MAINTENIR ET CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES



Gymnase - Les Farguettes

Un pôle d'équipements est en cours de constitution sur **Les Farguettes**.

Le village dispose déjà d'**une école**, d'**un gymnase** et d'**une salle communale**. Par ailleurs, une **Maison Multi accueil intergénérationnelle et des associations** est en cours de réalisation.

Il est également pressenti pour accueillir une **crèche intercommunale** ainsi qu'une **maison d'habitat partagé communale** à destination des séniors.

Affirmer les centralités de la commune par l'accueil d'équipements.

Favoriser le maintien et le renforcement des équipements liés à l'enfance et la petite enfance (ex : école de Les Farguettes, projet de crèche intercommunale, etc).

S'assurer du maintien et du développement des structures d'accueil spécialisées (maison partagée, etc).

Maintenir un niveau d'équipements de loisirs satisfaisant les populations permanentes et temporaires (city-stade, parcs pour enfants, etc).

Assurer l'accessibilité des équipements et services, et notamment par l'aménagement et le renforcement des liaisons douces (ex : Les Farguettes).

Apprécier les choix du projet au regard de la présence et de la suffisance des réseaux, et notamment les réseaux énergétiques et d'adduction en eau potable.

Intégrer la réflexion de la desserte en réseaux de télécommunication en lien avec le déploiement en cours de la fibre optique.



Création de la Maison Multi Accueil Intergénérationnelle et des Associations (En cours)

Axe 2 : Accompagner l'accueil de nouvelles populations par le renforcement, la mise à niveau ou la création d'équipements et de services

2.2. AMÉLIORER LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES LIÉS AUX MOBILITÉS



Mise aux normes accessibilité de la Mairie (Réalisé)



Mise aux normes accessibilité des vestiaires du Gymnase (Réalisé)

Les **transports collectifs sont rares** sur le territoire : l'**arrêt de bus est peu visible** et aucune ligne régulière ne s'arrête sur la commune.

Le hameau de Les Farguettes est traversé par la RD 988. Il s'agit là d'un **tronçon rectiligne** qui favorise la vitesse et peut s'avérer **dangereux**.

L'**étude AD'AP** a été réalisée par la commune et est en cours de finalisation.

Faciliter les solutions de déplacement collectives comme des alternatives à l'usage de la voiture individuelle.

Intégrer les évolutions liées aux nouvelles mobilités (ex : bornes de recharge pour véhicules électriques, etc).

Mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite des lieux publics de la commune.

Penser le développement de la commune en intégrant les logiques de circulation continue et d'accessibilité.

Prévoir l'aménagement de circulations douces vers les équipements existants et à venir.

Qualifier la traversée de Les Farguettes afin de recentrer l'urbanisation communale et sécuriser les circulations par des aménagements adaptés (ex : feux intelligents, etc).

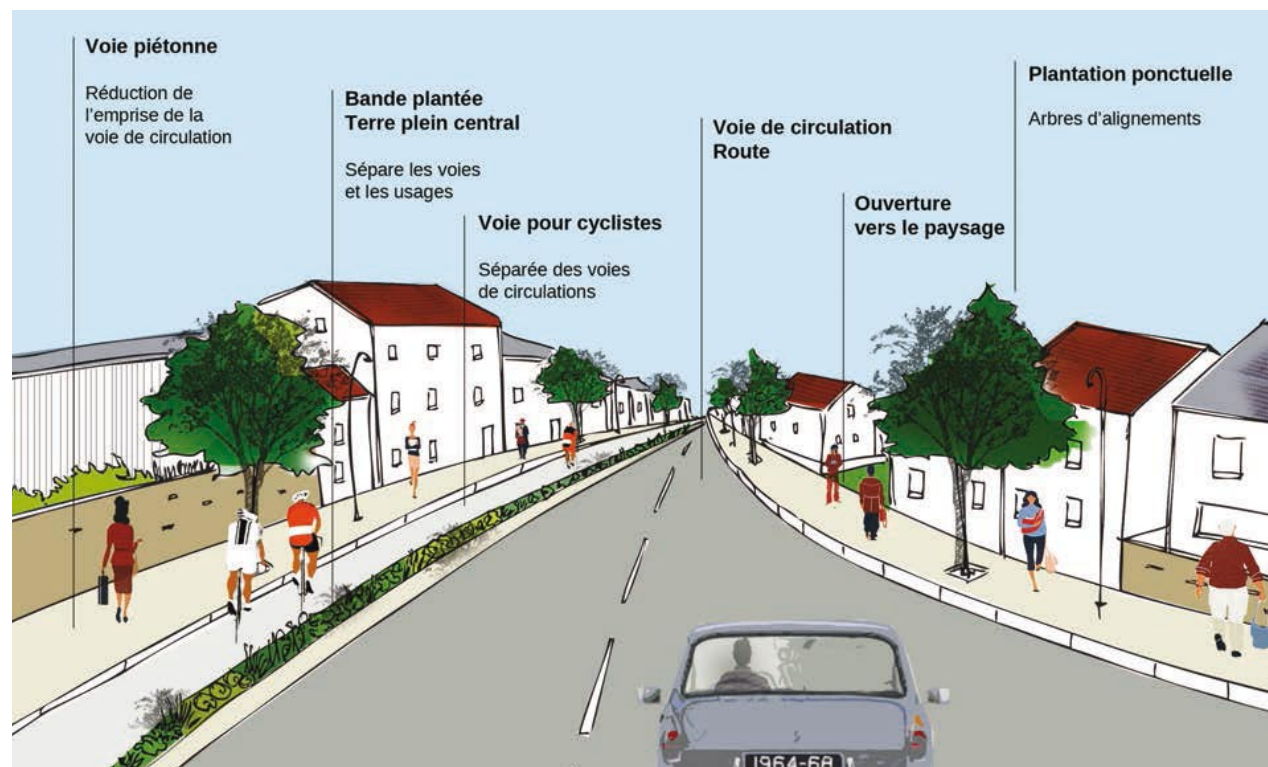
Faciliter le partage de la route entre les différents usagers, notamment entre les cyclistes et les automobilistes (qualification de la traverse des Farguettes, etc).

Axe 2 : Accompagner l'accueil de nouvelles populations par le renforcement, la mise à niveau ou la création d'équipements et de services



Traversée de Les Farguettes

Assurer la continuité des liaisons douces, piétonnes et cyclistes avec les communes limitrophes afin de créer des liens entre les communes ; Maintenir le réseau de sentiers pédestres, notamment pour ceux inscrits au PDIPR.



Croquis d'une entrée d'agglomération qualitative (source AUDRR)

Axe 3 : Soutenir l'activité économique de la commune

3.1. CRÉER DES CONDITIONS FAVORABLES À LA PÉRENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET FORESTIÈRE DANS SES DIMENSIONS D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DE GESTION DU PAYSAGE



Paysage agricole - Calmon

Plusieurs exploitations du territoire sont en plein développement et pourraient devenir des **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** dans les prochaines années.

Protéger les outils de travail agricoles en tenant compte des caractéristiques de chacun des sites.

Protéger les bâtiments agricoles des installations de tiers pour maintenir une activité viable et sereine en prévoyant une zone d'extension des bâtiments pour les exploitations en activité, lesquelles devront permettre d'éviter les conflits d'usage avec les lieux habités.

Veiller à l'évolution des exploitations agricoles, et notamment celles susceptibles de faire l'objet d'un classement en Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, suivant le contexte de chacun des sites.

Maintenir un accès aux exploitations agricoles adapté aux besoins de l'activité.

Soutenir la diversification des exploitations agricoles.

3.2. RENFORCER ET PÉRENNISER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE



Hôtel-restaurant au hameau des Farguettes

La commune ne dispose d'aucune zone d'activité économique. Toutefois, la zone de **la Croix de Mille, sur la commune de Pampelonne**, se situe à proximité immédiate du hameau de Les Farguettes.

Les **commerces** sont en faible nombre sur la commune en raison notamment de la proximité de Carmaux.

On note toutefois la présence sur la commune d'**artisans** (Carrosserie, Travaux publics,...) ou **autres activités de services** (esthétique, coiffure,...).

Axe 3 : Soutenir l'activité économique de la commune



Eglise de Sainte-Gemme



Retable classée de l'Eglise Saint-Cyrice - Sainte-Gemme

En ce qui concerne les zones urbaines existantes et futures, favoriser la mixité des fonctions (équipements, commerces, professions libérales, artisans ne générant pas de nuisances vis-à-vis des riverains) afin que les équipements et services de proximité soient facilement accessibles.

Prioriser le maintien et le développement de l'offre commerciale, de l'accueil de services dans les tâches urbaines principales, voire en reconquête du vacant.

Développer une offre commerciale complémentaire de l'offre Carmausine, innovante et adaptée aux évolutions sociétales (ex : multi-services, circuits-courts, regroupement de producteurs locaux, vente à distance, etc).

Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

3.3. LE TOURISME, UN ATOUT À DÉVELOPPER

Encourager le développement d'un accueil touristique «diffus» et diversifié : tourisme à la campagne, tourisme à la ferme, etc.

Diversifier et adapter l'offre en hébergements touristiques.

Accompagner la dynamique de qualification de l'entrée Nord du Carmausin initiée par l'aménagement de l'aire de repos de la RN88.

Poursuivre la valorisation des villages sur la route menant aux sites touristiques locaux de Monestiés et Cordes sur Ciel (Les Farguettes, Sainte-Gemme, etc).

Permettre le développement de nouvelles activités de plein air sous réserve d'une intégration paysagère et environnementale de qualité.

Poursuivre la valorisation des sentiers de randonnée et des équipements associés (passerelles, etc), ainsi que les circuits de cyclotourisme.

Axe 4 : Protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels

4.1. IDENTIFIER ET PROTÉGER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE



Les dalles engazonnées donnent l'assurance d'un revêtement stable, propre à supporter le poids des véhicules, sans altérer la perméabilité du sol.



Pont sur le Merdialou menant au bourg de Sainte-Gemme

Intégrer les éléments pré-identifiés par le SCOT et leur traduction au sein de la trame verte et bleue dans la démarche de PLU :

- Préserver les enjeux majeurs constitués des corridors alluviaux principaux du Céret et du Céroc, ainsi que les zones humides de la Coutaille.
- Maintenir la couronne verte paysagère et agricole autour de Carmaux, support de continuité entre les cours d'eau et réservoirs de biodiversité.
- Affirmer les respirations paysagères du territoire afin de maintenir la transparence écologique au sein des trames agro-pastorale ou boisée.
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur les sous-trames agro-pastorale et boisée.

Préciser les enjeux, selon les éléments précités et la classification du SCOT, sur les secteurs pressentis à développement pour anticiper les contraintes.

Assurer la protection de la qualité des eaux en protégeant les linéaires des cours d'eau et favoriser la préservation et/ou la restauration des ripisylves, talus végétalisés et boisements situés le long des cours d'eau.

Réduire les surfaces imperméabilisées (accès, circulation sur parcelles, parc de stationnement,...) et favoriser la rétention et l'infiltration des eaux de pluie sur place.

Prévoir les outils adaptés de protection des milieux humides, améliorer la connaissance des zones d'alimentation des zones humides, et prévoir une réglementation adaptée pour leur préservation si les connaissances sur leur périmètre sont suffisantes.

Sensibiliser aux bonnes pratiques en matière de plantations au sein des secteurs de projet afin d'éviter l'introduction d'espèces invasives et la concurrence sur les niches écologiques.

Axe 4 : Protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels



Passerelle sur le Céroc



Croix au hameau de La Branié, à Sainte-Gemme

4.2. ASSURER UNE GESTION ÉQUILIBRÉE DES RESSOURCES FACE AU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Gérer la ressource en tenant compte de sa capacité quantitative et des besoins d'alimentation en eau potable et encourager la maîtrise de la consommation.

Tendre à une réduction de la consommation d'énergies :

- En incitant à la conception de bâtiments moins énergivores.
- En limitant le recours à la voiture personnelle pour les trajets du quotidien.

Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et permettre l'émergence de projets et/ou programmes les mettant en oeuvre tout en veillant à la bonne intégration paysagère de ces dispositifs de production d'énergies renouvelables.

4.3. VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE DU SÉGALA CARMAUSIN

Préserver les premiers plans de paysage perçus depuis les principaux axes routiers (RD988, RD72, RD129).

Définir des espaces de rupture entre les zones urbanisées ou à urbaniser et les zones agricoles, notamment via la préservation des haies, qui jouent un rôle de barrière face à la propagation des particules.

Conserver les marqueurs ruraux, notamment les haies ou murets délimitant les espaces et les jardins créant des espaces de respiration.

Définir et valoriser des respirations paysagères et limites à l'urbanisation afin de préserver le caractère naturel de certains secteurs.

Axe 4 : Protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels



Respiration paysagère - Calmon



Vue du bourg de Sainte-Gemme



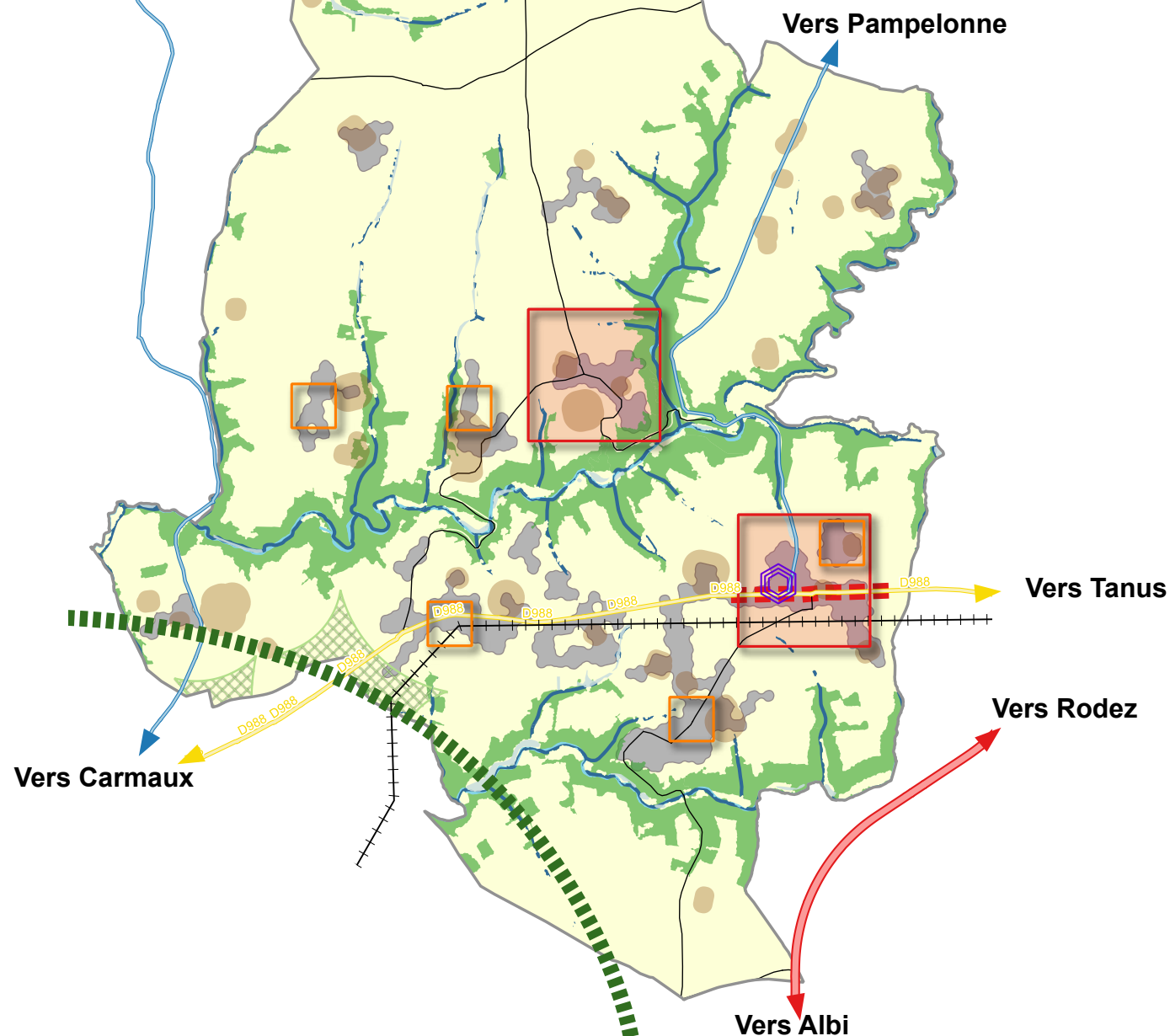
Champs de tournesols

Apporter une attention particulière à la maîtrise de l'intégration paysagère des nouveaux habitats et activités, notamment à hauteur de la RD988.

Protéger le patrimoine bâti ainsi que le patrimoine vernaculaire.

Vers
Mirandol-Bourgnounac

*PADD - Synthèse cartographique
à l'échelle de la commune*



AXE 1 : POURSUIVRE TOUT EN MAÎTRISANT LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

1.1. Renforcer l'attractivité du territoire afin de poursuivre la croissance démographique de la commune



Bourgs et villages à développer (taches urbaines principales) :
- Centralité - Les Farguettes, La Mélonié, Le Clos de Vers ;
- Bourgs de Sainte-Gemme et de Vers



Hameaux à densifier (taches urbaines secondaires) :
- Vers, Valats, le Mas et Perbounal ;

AXE 2 : ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS PAR LE RENFORCEMENT OU LA CREATION D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

2.1. La nécessité affirmée de maintenir et conforter les équipements et les services



Affirmer les centralités de la commune par l'accueil d'équipements

2.2. Améliorer les équipements et services liés aux mobilités



Qualifier la traversée de les Farguettes afin de recentrer l'urbanisation communale et sécuriser les circulations par des aménagements adaptés (ex : feux intelligents, etc)

AXE 3 : SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

3.1. Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole et forestière dans ses dimensions d'activité économique et de gestion du paysage



Protéger les outils de travail agricoles en tenant compte des caractéristiques de chacun des sites



Protéger les bâtiments agricoles des installations de tiers pour maintenir une activité viable et sereine en prévoyant une zone d'extension des bâtiments pour les exploitations en activité, lesquelles devront permettre d'éviter les conflits d'usage avec les lieux habités

AXE 4 : PROTEGER ET VALORISER LES PAYSAGES AGRICOLES ET NATURELS

4.1. Identifier et protéger la trame verte et bleue du territoire



Préserver les enjeux majeurs constitués des corridors alluviaux principaux du Céret et du Céroc



Maintenir la couronne verte paysagère et agricole autour de Carmaux



Affirmer les respirations paysagères du territoire



Protéger les linéaires des cours d'eau



Favoriser la préservation et/ou la restauration des ripisylves, talus végétalisés et boisements situés le long des cours d'eau



Protéger les milieux humides