

SAINT-JEAN DE RIVES

DEPARTEMENT DU TARN

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 29 janvier 2010

Arrêté le 12 mars 2014

Arrêté de mise à l'Enquête publique : 7 octobre 2014

Approuvé le : 20 novembre 2015

2.

P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Jean GAICHIES

Architecte Urbaniste – Foulloubat Le Ramel - 31590 VERFEIL – Tel 05 61 35 64 19

Email : gaichies.architecte@gmail.com

SIGEH Sarl au capital de 25 000 €

En Jean Miquel - 31380 St Jean l'Herm - Tel/Fax : 05 61 35 69 23 - Email: sigeh@wanadoo.fr





Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Diagnostic

Les grandes lignes du diagnostic

- **Saint-Jean-de-Rives, une commune périurbaine à dominante rurale dans la Plaine de l'Agout, bien desservie par l'autoroute A68**

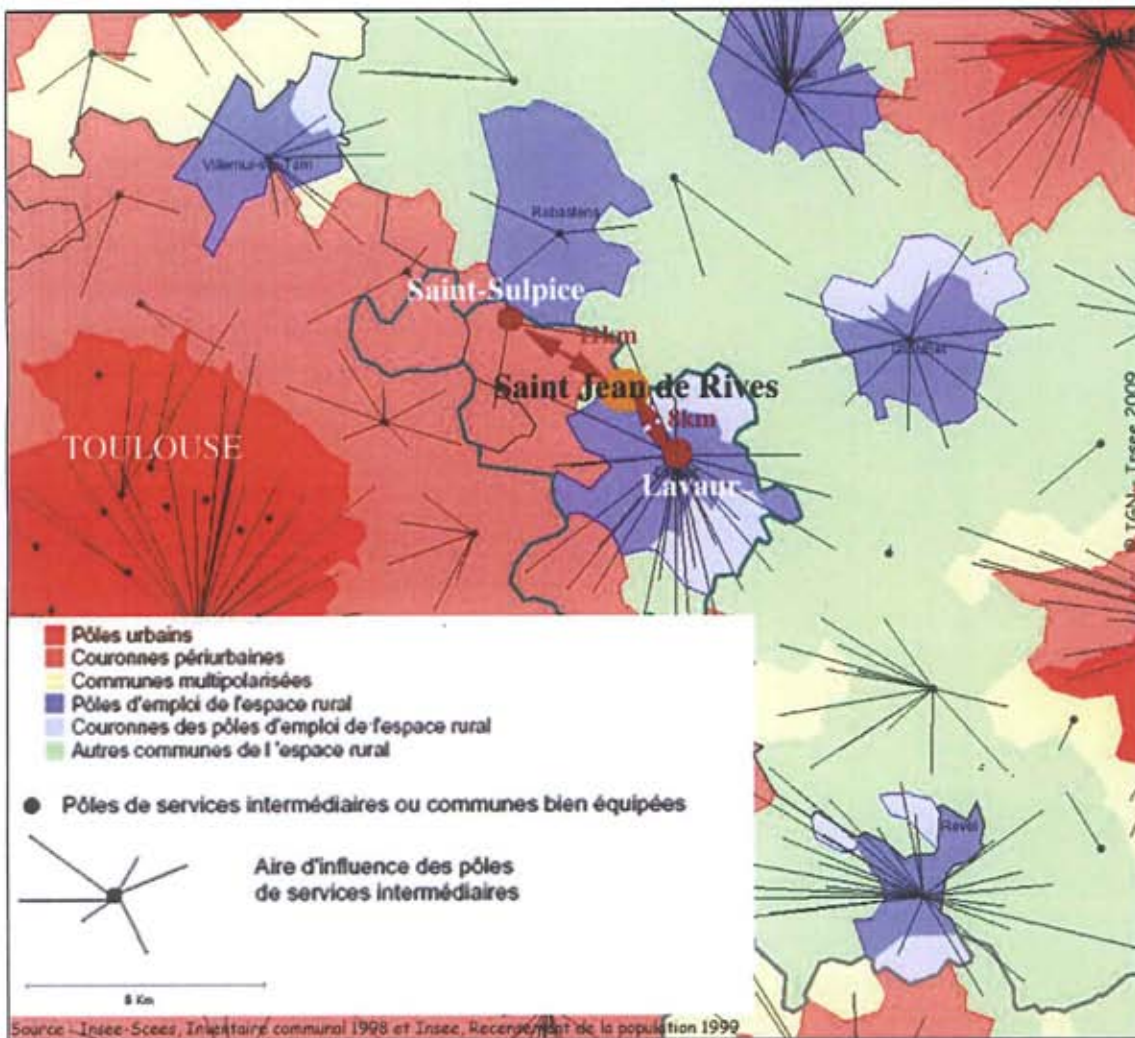


Diagnostic P.L.U.

- Une commune située dans la **Vallée de l'Agout**
- A 40 kilomètres de Toulouse (45 min),
- Sur l'axe Saint-Sulpice – Lavaré via la RD 630 et à 10mn de l'échangeur A68 « Saint-Sulpice - Gabor »
- Dans le **triangle Albi – Castres - Toulouse.**
- Rattaché administrativement :
 - Canton de Saint Sulpice
 - Communauté de Communes Tarn - Agout
 - Pays de Cocagne
 - SCOT du Vaurais

Les grandes lignes du diagnostic

- Saint-Jean-de-Rives, « autre commune de l'espace rural » du SCOT et du bassin de vie du Vaurais



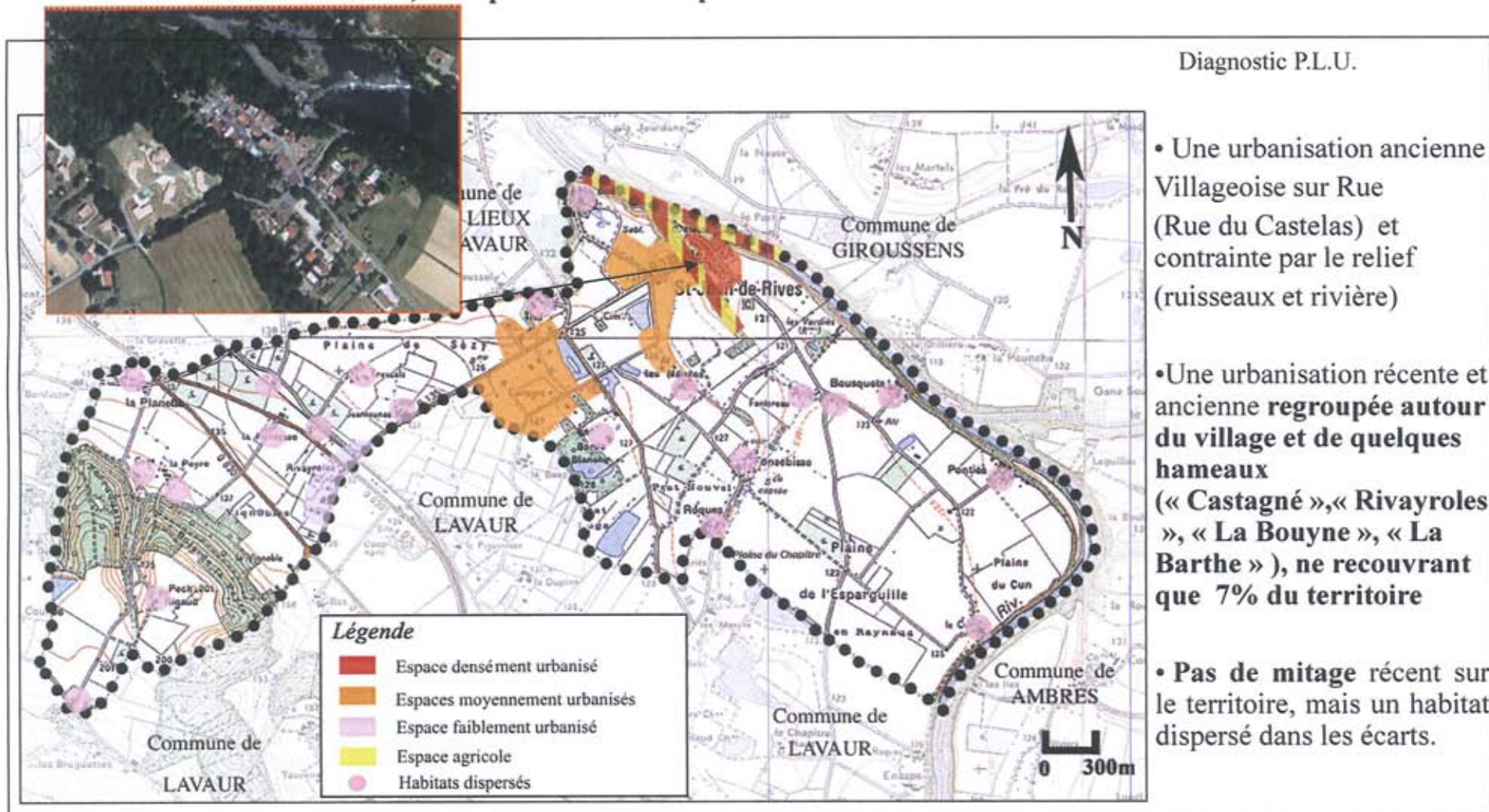
Diagnostic P.L.U.

Avec ses **602 ha** et ses **436 habitants (2012)**, Saint-Jean-de-Rives est une commune « moyenne » au sein du SCOT du Vaurais.

- Située sur le bassin aval de l'Agout, Saint-Jean-de-Rives fait partie du **Bassin de vie du Vaurais**
- Elle est inscrite dans le SCOT comme **autre commune de l'espace rural**.
- Pour la commune, le SCOT prévoit **200 habitants** « à accueillir » sur 20 ans pour atteindre 636 habitants en 2032.
- Et donc **79 logements** « à produire » en 20 ans

Les grandes lignes du diagnostic

- Saint Jean de Rives, un espace urbain d'aspect différencié

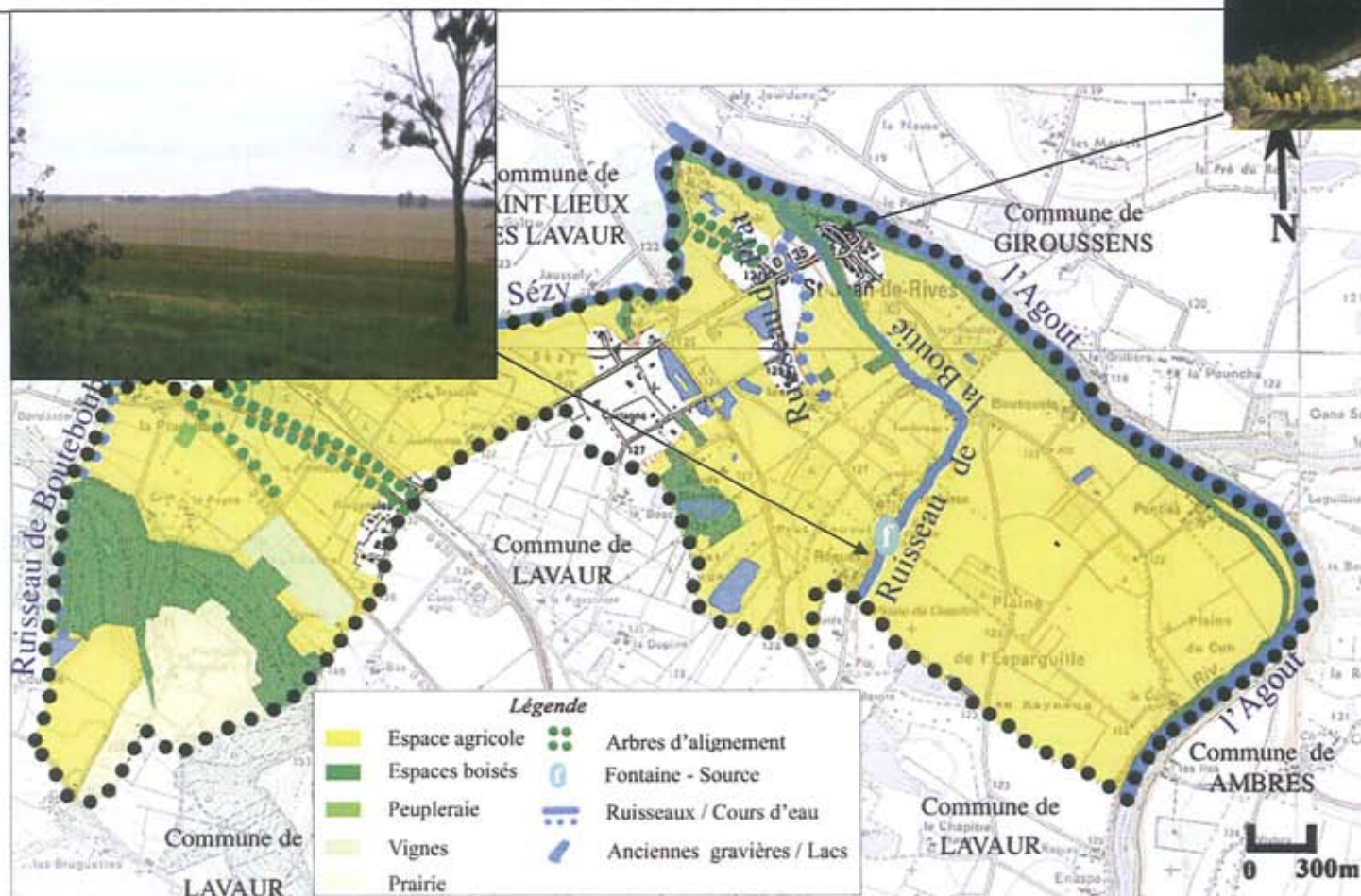


Les grandes lignes du diagnostic

- Saint Jean de Rives, un espace agricole et naturel de qualité



Diagnostic P.L.U.

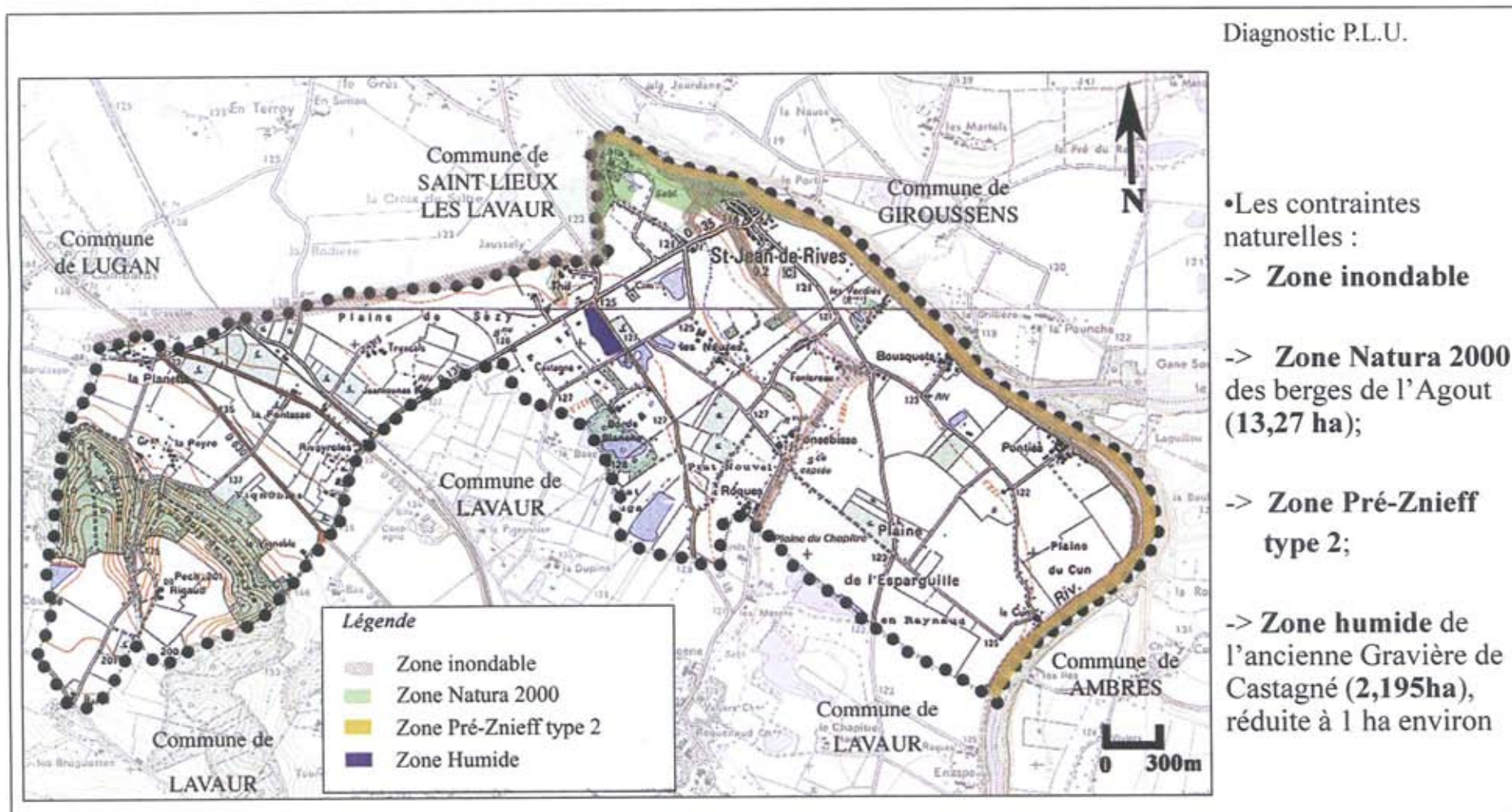


- Un espace agricole de bonne valeur agronomique avec quelques boisements résiduels présents sur le territoire.

- Un espace naturel remarquable :
 - > Zone Natura 2000 des berges de l'Agout (13,27 ha);
 - > Zone humide de l'ancienne Gravière de Castagné (2,195 ha);

Les grandes lignes du diagnostic

- Saint Jean de Rives, un territoire possédant de nombreuses contraintes naturelles



Les grandes lignes du diagnostic

- Saint-Jean-de-Rives, un village avec ses espaces publics remarquables



Un bourg niché sur un replat d'un méandre de l'Agout possédant :

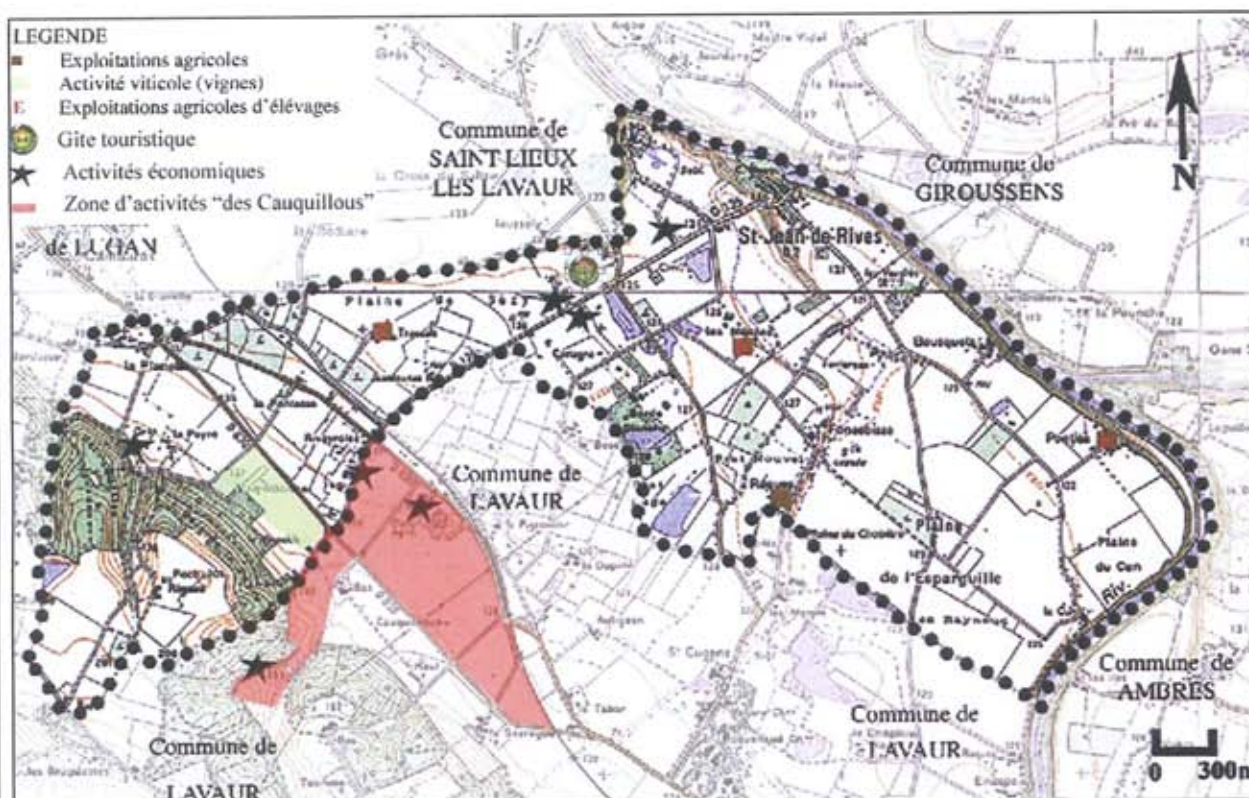
- un patrimoine architectural remarquable,
- des espaces publics et arborés de qualité,

- des services publics à pérenniser.
(Atelier Municipal, Ecole, Salle des Fêtes)

Les grandes lignes du diagnostic

- Saint-Jean-de-Rives, activités économique et vie sociale ...

Diagnostic P.L.U.



Une commune vivante par ses activités économiques

L'activité économique de la commune se manifeste par :

-Les **exploitations agricoles**. Cette activité reste la base du tissu économique local.

-Les **activités économiques diversifiées** (sans commerce) .

- Un gîte rural.

-L'influence de la **Zone industrielle des Cauquillous de Lavaur**, en limite de commune (Laboratoire Pierre Fabre, Entrepôt et magasin de Matériaux, Silos agricoles, Coopérative agricoles...) sur l'attractivité résidentielle communale.

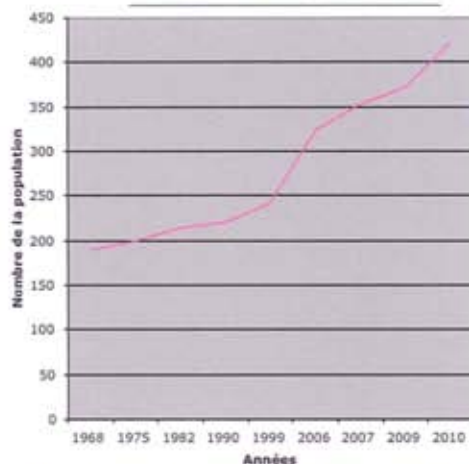




Les grandes lignes du diagnostic

- Saint-Jean-de-Rives a connu une croissance démographique liée à la création de lotissements depuis 2000

Analyse démographique

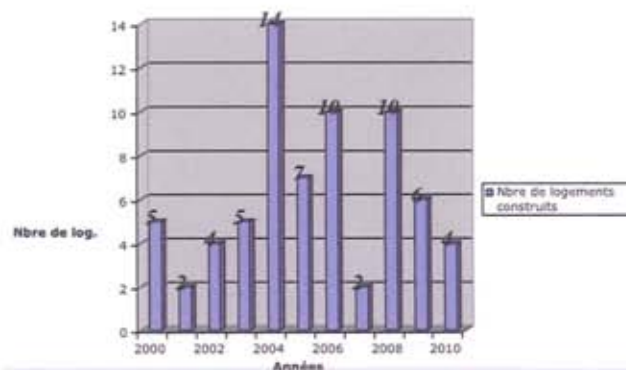


Analyse démographique

Années	nombre d'habitant
1968	190
1975	200
1982	214
1990	220
1999	242
2006	323
2007	353
2009	372
2010	427

Evolution du nombre de création de logements

Nombre de logements construits



Diagnostic P.L.U.

La croissance communale a été relativement importante durant deux périodes :

- de 1968 à 1999 due à la réhabilitation d'anciennes fermes et la création de nouveaux logements
- à partir de 2000, cette croissance s'explique par la création de lotissements (Lotissements de la Bouyne, du Bosc, des Acacias et des Noyers, des Vignobles).

La création moyenne annuelle de logements sur la commune pendant la période 2000/2010 est de **6 logements./an**

L'occupation moyenne des logements retenue est de **2,5 habitants/log.**

Les grandes lignes du diagnostic

- L'autoroute A68 et la proximité de Laval ont conditionné le développement de Saint-Jean-de-Rives



Diagnostic P.L.U.

- L'arrivée de l'autoroute avec son **échangeur** sur Saint Sulpice a facilité l'accès à Toulouse et à Albi et rend la commune attractive en matière de déplacements.
- Le développement de Laval et de la **zone d'activité des Cauquillous** limitrophe de Saint Jean de Rives influence l'intérêt résidentiel de la commune.
- Le très bon niveau des **services** et la présence importante des **commerces** à **Laval** facilite la vie à Saint Jean de Rives.

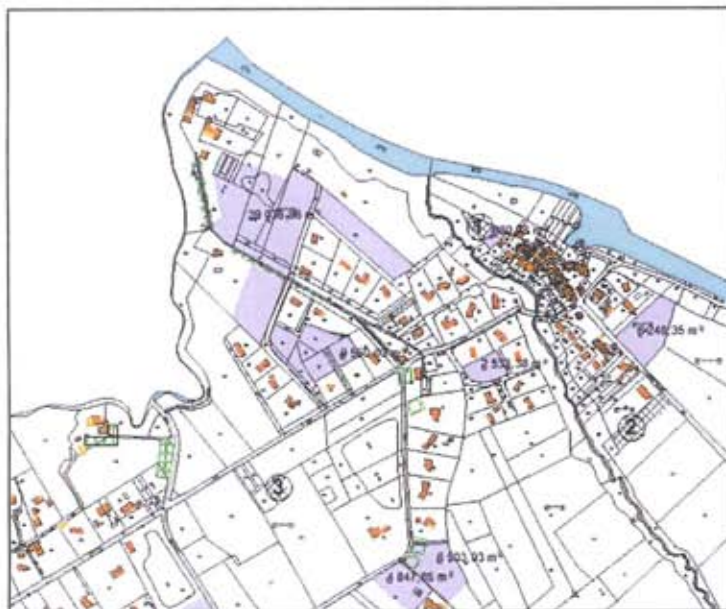
Les grandes lignes du diagnostic - Bilan du POS

Diagnostic P.L.U.

Une capacité résiduelle à prendre en compte :

- Les espaces à urbaniser représentés en bleu assurant une capacité importante de développement.

-> Soit une surface constructible résiduelle de :
11.33ha (hors Zone d'activité (Nax) (1.57ha)).



Légende

 Capacité Résiduelle
du POS



Les grandes lignes du diagnostic - hypothèse de développement

Le Projet Communal devra prendre en compte la capacité résiduelle du document actuel (11.33 ha hors zone NAX) et sa population actuelle (436 hab.) et être en conformité avec :

* les études en cours du SCOT :

Le SCOT donne pour l'horizon 2032 :

- une évolution démographique régulière pour atteindre **636 habitants**,
soit **79 logements supplémentaires** et l'accueil de 200 habitants supplémentaires
pour une moyenne d'occupation de **2,5 hab./log**,
- Pour le Bassin de Vie du Vaurais, un nombre global de **7990 logements et 1486 ha de zones urbaines**,
à répartir et à produire dans les communes.

* les prescriptions du Porter à Connaissances (PaC) des Services de l'Etat :

Le PaC évoque des « superficies moyennes « conseillées » » :

- « 1000 à 1500m² en zone rurale ,
- 800 à 1200m² en zone péri-urbaine... »

« En application de ces orientations et dans la mesure où **le projet communal maintiendrait la progression de 6 logements par an**, la vision de l'Etat serait la suivante :

Les **superficies totales qui seraient ouvertes à l'urbanisation** dans le PLU
ne devraient pas être supérieures à : $1200 \text{ m}^2_{(1)} \times 6_{(2)} \times 8\text{ans}_{(3)} \times 1,2_{(4)} = 69000\text{m}^2$,
soit un maximum de **7 ha y compris les terrains communaux** »...

(1) : Superficie moyenne prévue par la Charte d'Urbanisme soit : 1000m² en zone péri-urbaine.

(2) : Rythme des permis par an.

(3) : Horizon du PLU (objectifs de temps à satisfaire).

(4) : Coefficient de rétention du foncier.



Les grandes lignes du diagnostic - hypothèse de développement

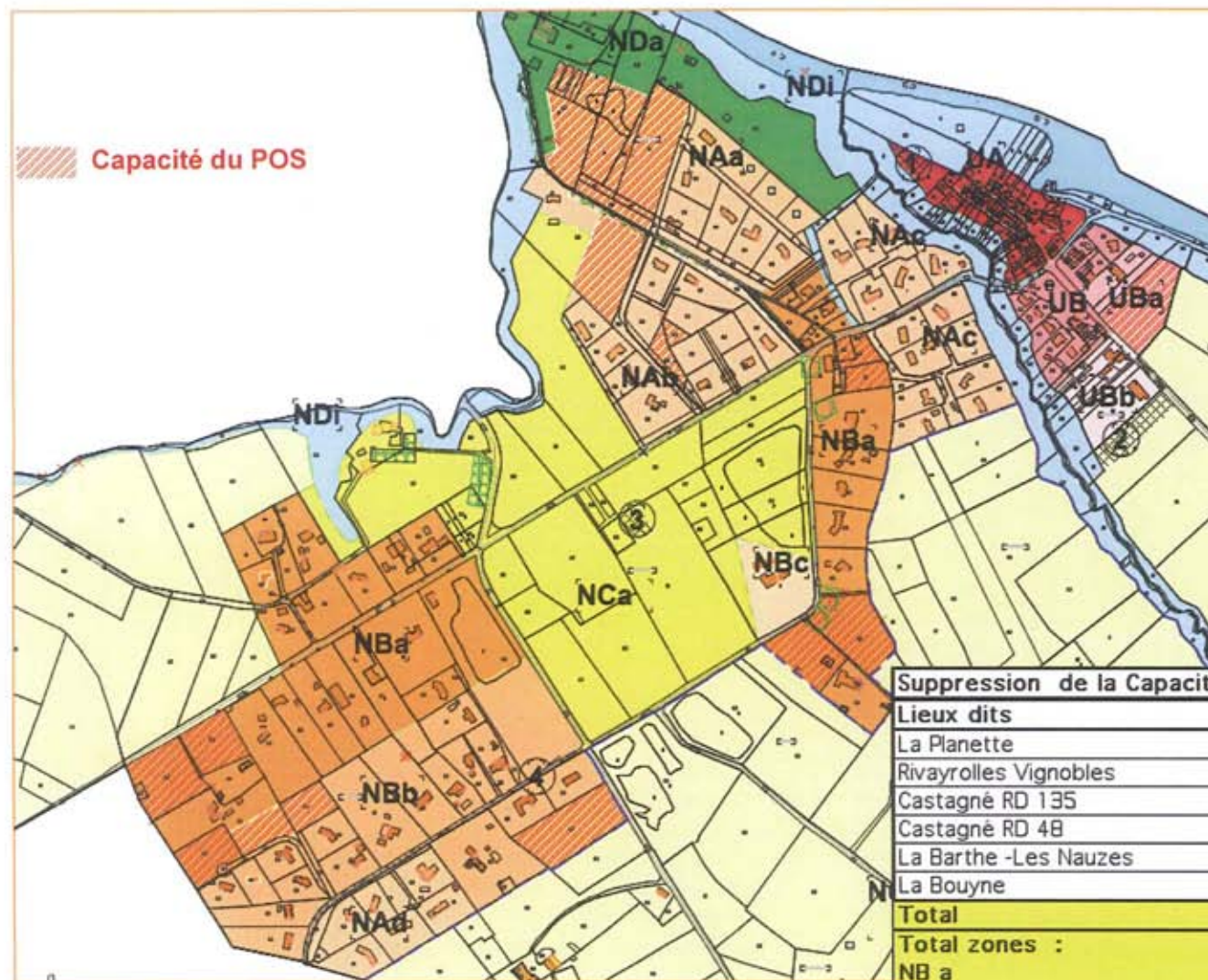
- L'incidence sur la capacité du POS initial :

⇒ Une réduction de la capacité initiale du POS qui passerait de 11.33ha (hors zone NAX de 1.57ha) à 6.9 dans le PLU soit 39% d'économie des surfaces urbanisables

Analyse de la capacité du POS

zones (POS/PLU)	POS	
	Superficies (ha)	Capacité résiduelle de la zone
UA	1,63	
UB		
UB	1,45	
UB a	0,97	0,63
UB b	0,92	
UY	2,89	
NA (UC)		
NA a	8,7	3,32
NA b	1,44	
NA c	6,74	0,27
NA d	1,9	
NA x	1,57	1,57
NB (UD)		
NB a	24,91	5,94
NB b	9,1	1,21
NB c	0,86	
N		
NC	433,2	
NC a	16,9	
ND	39,3	
ND a	3,94	
ND i	44,79	
Total	601,21	12,9
Capacité initiale du POS	24	
Capacité restante du POS	12,9	

Analyse de la capacité du POS



Suppression de la Capacité du POS

Lieux dits	Zones POS	superficies en ha
La Planette	NB a	2,229
Rivayrolles Vignobles	NB a	0,866
Castagné RD 135	NB a	1,016
Castagné RD 48	NB b	0,710
La Barthe -Les Nauzes	NB a	1,135
La Bouyne	NA a	1,670
Total		7,63
Total zones :		
NB a	5,956	
NA a	1,670	



Les Orientations Générales d'Aménagement



Orientations d'Aménagement

Dans ce contexte, 5 grandes orientations structurent le PADD :

- Privilégier le développement urbain autour des équipements existants
- Maintenir les services publics par une évolution maîtrisée de la population et un développement de l'économie
- Préserver les espaces agricoles et naturels
- Mettre en valeur un cadre de vie de qualité
- Gérer la circulation et les déplacements



Orientation 1 - Privilégier le développement urbain autour des équipements existants

1) Lutter contre l'étalement urbain

➤ Limiter l'urbanisation dans une enveloppe villageoise,

- Développer l'urbanisation en continuité Sud et à l'entrée Ouest du Bourg,
- Maintenir les zones constructibles à l'Ouest du Village.

➤ Conforter et Favoriser le renouvellement urbain autour d'espaces urbains existants,

- Privilégier le développement des parcelles « en dents creuses » (lieux dit Vignoble et Castagné),
- Densifier les zones urbaines pour limiter une consommation excessive des sols,
- Permettre la constructibilité en profondeur des espaces urbains en adaptant les accès existants en limite de voirie départementale (RD 135),
- Conforter les secteurs bâtis existants en compatibilité avec les réseaux.

2) Objectif de modération de l'espace

➤ Réduire la consommation d'espaces agricoles prévue par le P.O.S.

- Suppression partielle ou totale de la zone constructible du P.O.S (lieux dit La Planette et Castagné),
- Préserver l'espace naturel de « La Bouyne » en réduisant la zone constructible prévue au P.O.S,
- Préserver le cadre paysager agricole de la commune.



Orientation 2 - Maintenir les services publics par une évolution maîtrisée de la population et un développement de l'économie

En matière d'habitat :

➤ Garder une adéquation entre la capacité des services publics et la population accueillies

- Fixer un objectif de population raisonné, soit 636 habitants à l'horizon 2032, respectant les hypothèses de développement à l'étude du SCOT avec une croissance démographique nécessaire et maîtrisée,
- Mettre en œuvre des opérations de développement et de renouvellement urbain étalées dans le temps,
- Prévoir des réserves foncières éventuelles pour l'extension de bâtiments et équipements publics.

➤ Favoriser la mixité sociale et la diversité de l'habitat

- Echapper à l'exclusivité du modèle pavillonnaire avec une diversification des formes urbaines,
- Promouvoir dans des opérations d'ensemble du logement collectif ou locatif.

En matière de développement économique :

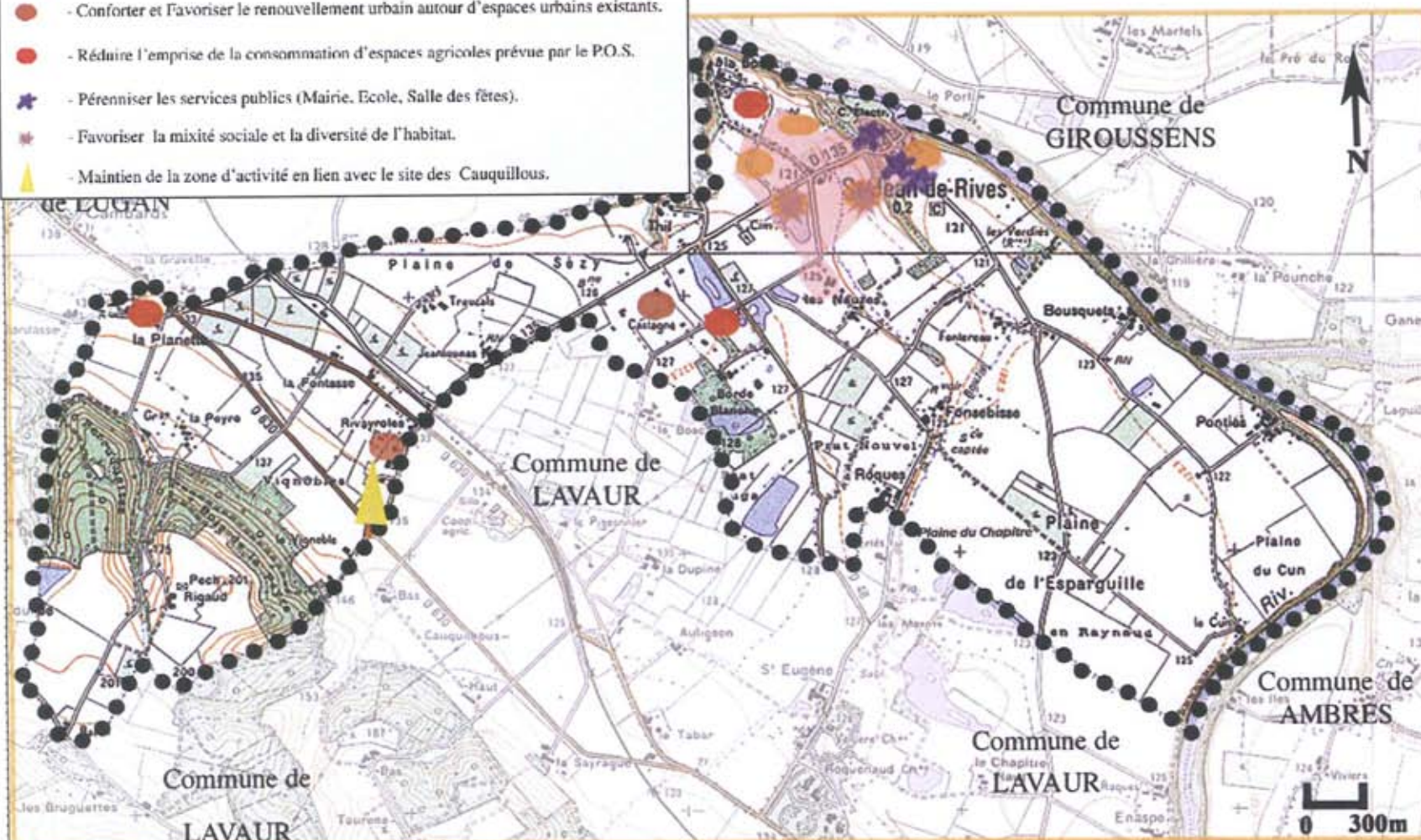
➤ Maintien de la zone artisanale en lien avec le site des Cauquillous

Carte de l'orientation 1 et de l'orientation 2

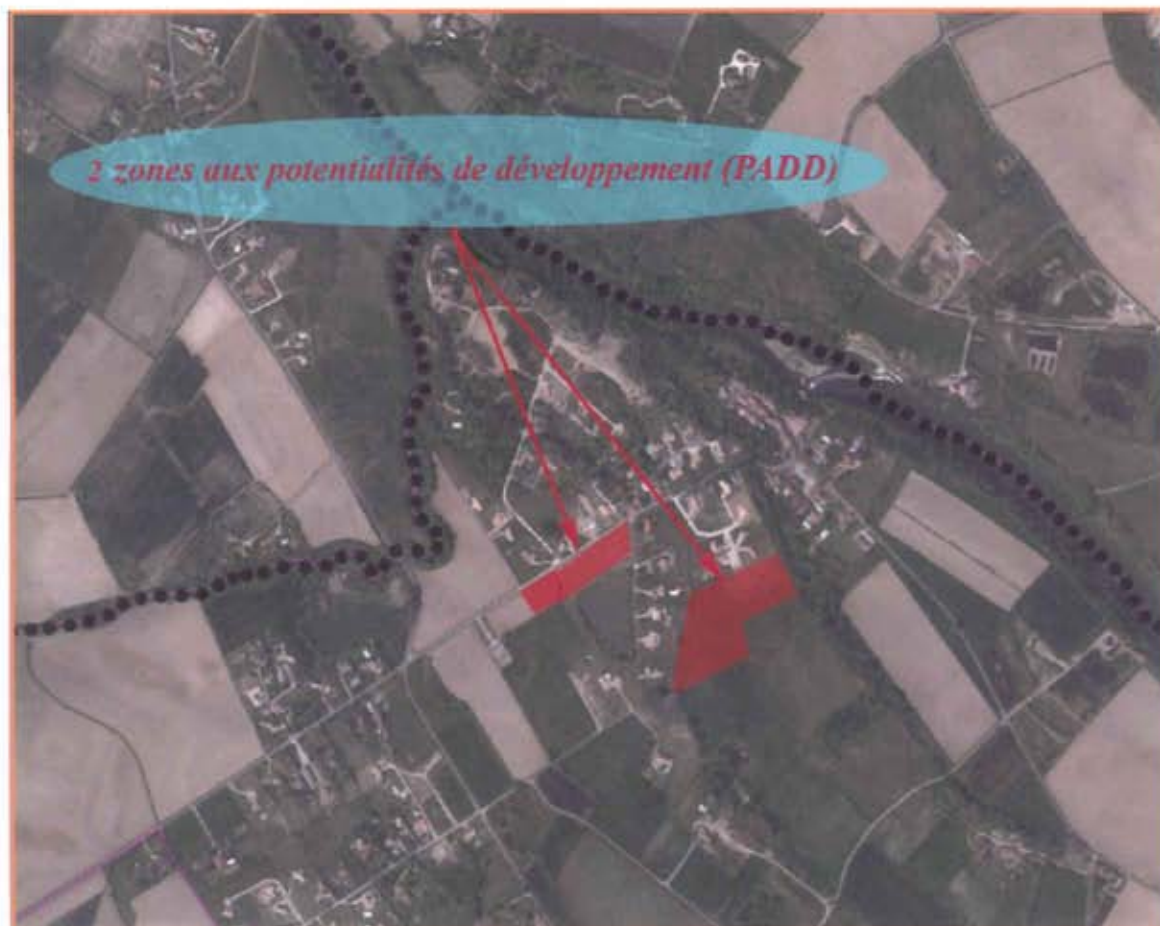
Légende

-  - Limiter l'urbanisation dans une enveloppe villageoise.
-  - Conforter et Favoriser le renouvellement urbain autour d'espaces urbains existants.
-  - Réduire l'emprise de la consommation d'espaces agricoles prévue par le P.O.S.
-  - Pérenniser les services publics (Mairie, Ecole, Salle des fêtes).
-  - Favoriser la mixité sociale et la diversité de l'habitat.
-  - Maintien de la zone d'activité en lien avec le site des Cauquillous.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



PADD - Les nouvelles zones à urbaniser



- 2 zones nouvelles prévues à l'urbanisation: à court et moyen terme
-> **Secteur Entrée Bourg RD135**

-> **Secteur La Barthe - Les Noyers**

Et une zone complémentaire à l'issue de l'enquête publique la Bouyne



PADD - Premier secteur de développement

=> *Secteur Entrée Bourg RD135 :*



Les + :

- Accès possible par le Chemin du Grand Chêne
- Proximité du réseau de défense incendie, d'eau potable et d'électricité
- Accès facile à la RD 135
- Sauvegarde du paysage bocager existant
- Peu de propriétaires fonciers.

Les - :

- Les futurs accès à la RD 135 devront être sécurisés ou regroupés
- Parcelles agricoles.

=> Entrée de ville RD 135 renforcée par le futur caractère urbain donné au site.

=> Secteur La Barthe- Les Noyers:



Les + :

- Accès facile par la RD 135, via l'impasse des Noyers
- Sauvegarde des espaces boisés existants sur le site (Ripisylve de la Boutie)
- Peu de propriétaires fonciers
- Parcelle agricole non exploitée.

=>Une urbanisation s'intégrant au site existant en préservant la qualité des espaces boisés présents.



Orientation 3 - Préserver les espaces agricoles et naturels

➤ **Maintenir l'activité agricole,**

- Identifier l'espace agricole et garantir la pérennité des exploitations agricoles,
- Respecter les périmètres de protections des installations classées (élevages),
- Promouvoir l'évolution de l'agriculture avec la possibilité d'une extension de l'activité agricole,
- Favoriser le développement de l'Agro-Tourisme (Gîtes) avec la possibilité d'agrandissement mesurée ou d'un changement de destination d'un bâti agricole.

➤ **Sauvegarder les espaces naturels,**

- Conserver les espaces boisés,
- Maintenir les éléments naturels remarquables (anciennes gravières, berges des ruisseaux et de la rivière l'Agout),
- Intégrer pour la préservation du paysage les Trames Vertes et Bleues du SCOT du Vaurais,
- Prendre en compte les zones d'intérêts écologiques (Zone Natura 2000 « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou » et Pré-ZNIEFF type 2).



Orientation 4 - Mettre en valeur un cadre de vie de qualité

➤ **Renforcer la présence végétale dans la ville**

- Intégrer un pourcentage d'espaces verts dans les opérations d'ensembles,
- Prévoir des coulées vertes le long des ruisseaux.

➤ **Sauvegarder les bâtiments remarquables**

- Identifier les bâtisses ayant un caractère patrimonial de la commune,
- Préserver les pigeonniers.

➤ **Protéger l'environnement paysager du Site « Pierre-Size », (abords du Cimetière rural)**

- Tenir l'urbanisation à l'écart du cimetière,
- Préserver la biodiversité paysagère du site.



Orientation 5 - Gérer la circulation et les déplacements

En matière de transports et de déplacements

➤ Sécuriser la circulation

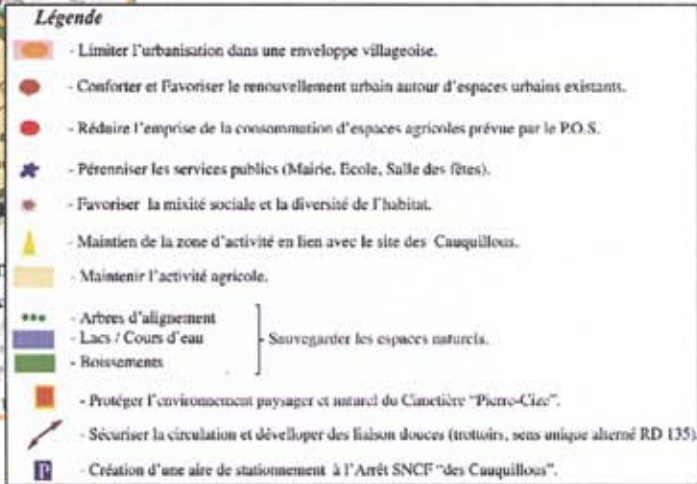
- Réduire la vitesse du trafic routier en centre ville,
 - > Mise en place d'un sens unique alterné sur le Pont de « La Boutié ».

➤ Développer les liaisons douces

- Aménagement de cheminements piétons sur la RD135,
 - > Mise en place de trottoirs à chaussée unique reliant le centre ville et les nouveaux lotissements,
- Mettre en place des cheminements piétons dans les nouvelles zones de développements.

➤ Création d'une aire de stationnement à l'Arrêt SNCF « des Cauquillous »,

- Promouvoir la multi-modalité et notamment le report modal de l'automobile vers le train,
- Sécurisation des stationnements des mini-bus desservant le site,
- Assurer une meilleure accessibilité de la Halte SNCF « des Cauquillous ».





PADD - Rappels des Capacités du POS et du projet de PLU

->Capacité résiduelle du POS
(hors zone NAx-zone d'activité) : **11.33 ha**

->Réduction : **- 7.63 ha**
(suppression de zones dans le POS)

->Développement autour du bourg : **+ 3.2 ha**

Au final la capacité est donc passée de 11.33 ha (hors zone NAx) pour le POS à 6,9 ha pour le PLU soit une réduction de 39% de la consommation d'espace .

= > Capacité du projet de PLU : **6,9 ha**