



TARN & GARONNE REYNIES



PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

Cabinets d'urbanisme
**AMENA-Etudes
AMENIS**

05.61.99.82.08
06.82.05.00.64

vzerbib1@gmail.com

2^{ème} RÉVISION

Arrêtée le :

Approuvée le :

Exécutoire le :

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES

2

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Les orientations du projet communal de Reyniès s'appuient sur l'analyse de six enjeux principaux :

- 1. La protection des espaces agricoles**
- 2. La protection des espaces naturels et forestiers et la remise en bon état des continuités écologiques**
- 3. La préservation et la valorisation de l'identité communale**
- 4. La structuration urbaine et l'adéquation entre croissance et capacités d'accueil**
- 5. Le maintien de la mixité d'usage et le développement économique**
- 6. Les transports et déplacements pour des lieux partagés et connectés entre eux**

- 1 -

LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

OBJECTIFS	ACTIONS
Assurer le maintien et le développement des exploitations et des terres agricoles ; Limiter les conflits d'usage.	Protéger strictement les terres agricoles ; Maintenir des espaces tampon inconstructibles entre les exploitations et les secteurs d'habitat ; Eviter le cloisonnement de l'espace agricole en stoppant les étirements de constructions le long des axes ; Ne pas créer de nouveaux noyaux urbains ; Densifier les zones urbaines existantes.

**LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS
ET REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

OBJECTIFS	ACTIONS
Assurer le maintien et la remise en état de la biodiversité ; Lier les entités écologiques que sont les « écrins vert et bleu » du plateau et du Tarn.	Recenser et préserver les milieux naturels ; Recréer des connexions entre les coteaux et le Tarn en reconstituant un maillage écologique dans la plaine ; Assurer le bon entretien des fossés et cours d'eau.

LA PRÉSERVATION ET VALORISATION DE L'IDENTITÉ COMMUNALE

OBJECTIFS	ACTIONS
Préserver l'identité rurale ; Mettre en valeur les villages qui portent l'identité de la commune et véhiculent des valeurs positives liées à la crue de 1930 (courage, reconstruction, solidarité, etc.) et pourquoi pas un potentiel touristique ; Préserver et valoriser les paysages des coteaux ; Recomposer le paysage de la plaine ; Valoriser le Tarn et les coteaux ; Développer les activités de loisirs et de tourisme.	Réfléchir sur l'aménagement du centre-bourg et de Moulis, sur la valorisation des espaces publics existants, des dents creuses, cœurs d'îlots, traversée ; Protéger et valoriser les plus belles perspectives paysagères ; Recenser et protéger le petit patrimoine et les arbres remarquables ; Protéger et valoriser les bâtiments emblématiques de Reyniès (baraquements, pigeonniers...) ; Favoriser le développement de structures d'hébergement touristique.

LA STRUCTURATION URBAINE ET L'ADÉQUATION ENTRE CROISSANCE ET CAPACITÉS D'ACCUEIL

OBJECTIFS	ACTIONS
Structurer l'urbanisation récente des coteaux et de la plaine en village, et les connecter au centre ancien ;	Travailler sur les formes urbaines (OAP, règlement) et sur les espaces de transition entre zones agricoles/naturelles et urbaines/à urbaniser ;
Economiser les terres agricoles et naturelles ;	Créer des espaces publics partagés par tous pour développer le lien social ;
Continuer à maîtriser la croissance démographique ;	Dimensionner justement les zones constructibles (objectif d'une quinzaine d'hectares pour 120 logements) ;
Optimiser l'utilisation des réseaux ;	Optimiser l'occupation des sols : comblement des dents creuses, extensions modérées en continuité des quartiers existants ; aucune création de nouveaux secteurs disjoints.
Economiser les finances communales.	Elaborer une OAP permettant de prévoir l'urbanisation en plusieurs tranches, le comblement de l'une entraînant le déblocage de l'autre ;
	Mener une nouvelle réflexion sur la réalisation d'assainissement collectif en pied de coteaux ;
	Varier les typologies de bâtis (sectorisation, OAP, servitudes d'urbanisme, etc.) ;
	Identifier les changements de destination.

**LE MAINTIEN DE LA MIXITÉ D'USAGE
ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

OBJECTIFS	ACTIONS
Favoriser la mixité générationnelle et sociale ; Renouveler la population ; Favoriser les parcours résidentiel et la rotation dans les logements ; Assurer le maintien des équipements ; Améliorer la couverture numérique ; Maintenir les emplois ; Développer les activités touristiques.	Développer le parc locatif et conventionné ; Diversifier les formes urbaines ; Assouplir les conditions d'évolutions des constructions existantes (extensions) ; Créer de bonnes conditions d'accueil pour des activités de proximité ponctuelles (règlement) et préserver les possibilités de développement des activités existantes (zonage).

**LE TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS
POUR DES LIEUX PARTAGÉS ET CONNECTÉS ENTRE EUX**

OBJECTIFS	ACTIONS
Améliorer les conditions de circulation et la sécurité routière ; Limiter les émissions de gaz à effets de serre ; Améliorer le fonctionnement communal ; Créer du lien, une solidarité entre les différents lieux de vie de la commune ; Favoriser l'émergence d'un sentiment commun d'appartenance au territoire.	Marquer et sécuriser les entrées de village ; Améliorer (si nécessaire) les conditions de circulation et la traversée du bourg ; Assurer la perméabilité du tissu urbain et le raccordement des quartiers entre eux ; Créer des parcs de stationnement ; Développer des circulations douces attractives et remettre en état les chemins existants.

En synthèse, le projet communal, synthétisé dans la cartographie en page suivante, s'organise autour de quatre orientations générales :

La préservation du cadre de vie et la valorisation de l'identité communale

La maîtrise de la croissance et des formes urbaines

Le maintien et le développement de la mixité d'usage

La création de liens tant physiques que sensibles entre toutes les composantes de la commune

PRESERVATION DU CADRE DE VIE

- Paysages agricoles à préserver
- Réservoirs naturels à protéger
- Pôle de biodiversité à protéger
- Points de vue remarquables à conserver
- Flancs de coteaux à ménager
- Risques à prévenir (inondation, mouvements de terrain)

VALORISATION DE L'IDENTITE RURALE

- Patrimoine bâti à protéger et/ou réhabiliter (inventaire non exhaustif)
- Coeur d'ilot et arrières de jardin à maintenir
- Éléments naturels de la plaine à remettre en état et à intensifier
- Arbres remarquables à conserver (inventaire non exhaustif)
- Place publique à valoriser
- Entrée de village à marquer

MAITRISE DE LA CROISSANCE ET DES FORMES URBAINES

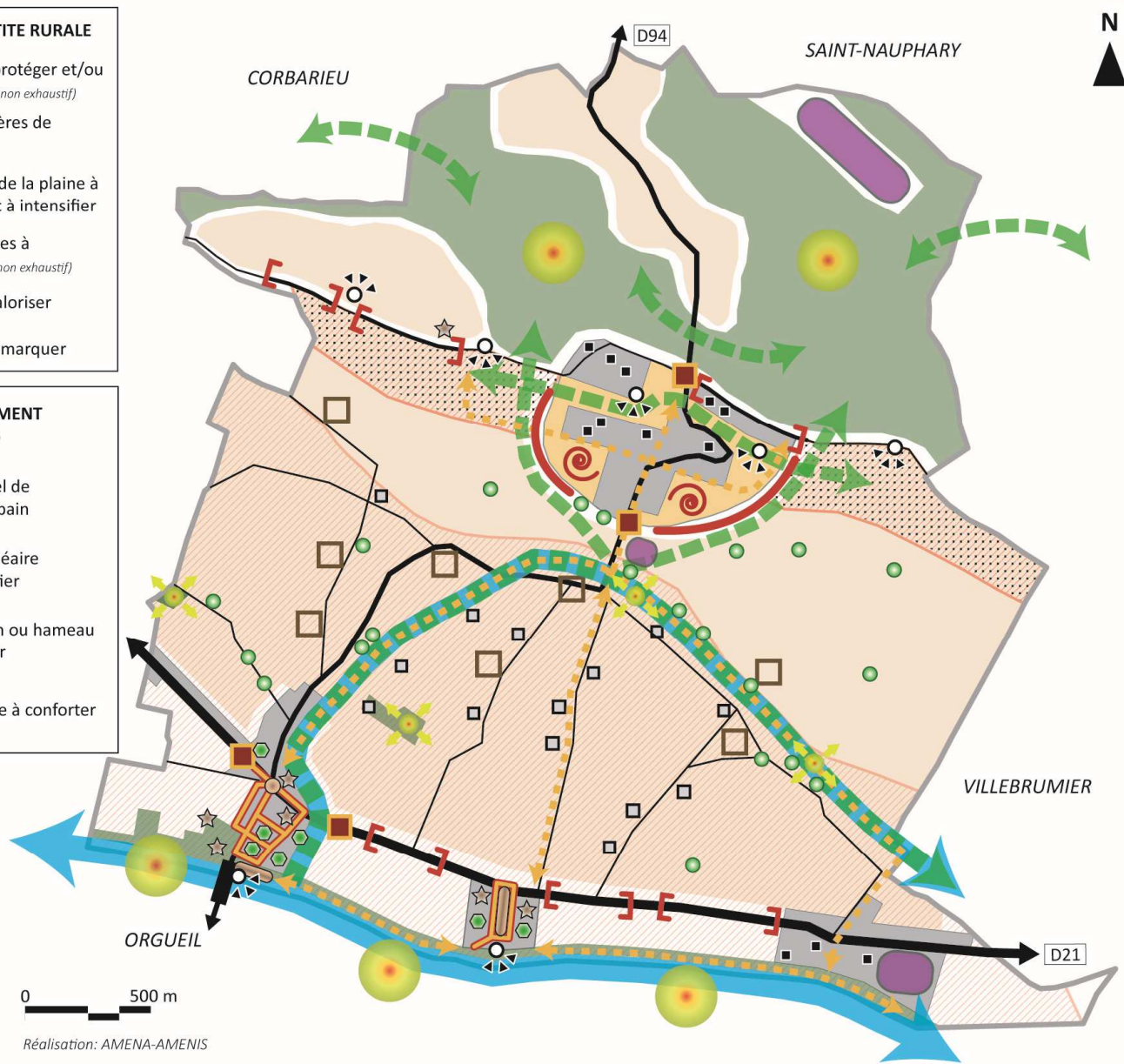
- Espace actuellement urbanisé
- Enveloppe urbaine à contenir
- Habitat isolé à circonscrire
- Urbanisation linéaire à border
- Franges de quartier à traiter
- Dents creuses à combler

MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT DE LA MIXITE DES USAGES

- Secteur préférentiel de développement urbain
- Espace public et linéaire commercial à fortifier
- Siège d'exploitation ou hameau agricole à préserver
- Espace économique à conforter

MISE EN LIEN(S) DES VILLAGES

- Trame bleue à révéler
- Trame verte à conforter et/ou développer
- Cheminements doux à conforter ou à créer



LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Au cours des dix dernières, la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers s'est élevé à un peu plus de 19 hectares, pour la réalisation de 64 maisons individuelles et une extension d'activités économique, soit environ 2900 m² par nouvelle construction.

Le projet de développement prévoit une **consommation foncière de 15 hectares**, pour un potentiel constructible de l'ordre de **120 logements**, soit environ 1250 m² par logement créé.

L'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain est donc de l'ordre **130%**.