



AURADÉ - BEAUPUY - CASTILLON-SAVÈS - CLERMONT-SAVÈS - ENDOUFIELLE - FONTENILLES - FRÉGOUVILLE
L'ISLE-JOURDAIN - LIAS - MARESTAING - MONFERRAN-SAVÈS - PUJAUDRAN - RAZENGUES - SÉGOUFIELLE

Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine

Commune de **PUJAUDRAN**

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**

MAITRISE D'OUVRAGE

Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine
Hôtel d'Entreprises - Rue Louis Aygobère
Z.A. du Pont Peyrin - 32600 L'ISLE JOURDAIN
T : 05 62 07 71 16 - F : 05 62 07 71 13
www.ccgascognetoulousaine.com

PLU arrêté le : 12 juillet 2018

Enquête publique : du 05 décembre 2018 au 11 janvier 2019

PLU approuvé le : 25 mars 2019

MAITRISE D'ŒUVRE

Atelier urbain SEGUI & COLOMB
23 Impasse des Bons Amis 31200 TOULOUSE
05 61 11 88 57 | contact@atelierurbain.net

Oréade-Brèche
2480 l'Occitanie – Regent Park 1 31670 LABEGE
05 61 73 62 62 | oreade-breche@oreade-breche.fr

2 - PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	1
LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT	2
HABITAT	2
ACTIVITES	3
ENVIRONNEMENT	3
LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	4
LES ORIENTATIONS ECONOMIQUES ET SOCIALES	4
LES ORIENTATIONS URBAINES.....	8
LES ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES.....	11

PREAMBULE

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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.

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 ;

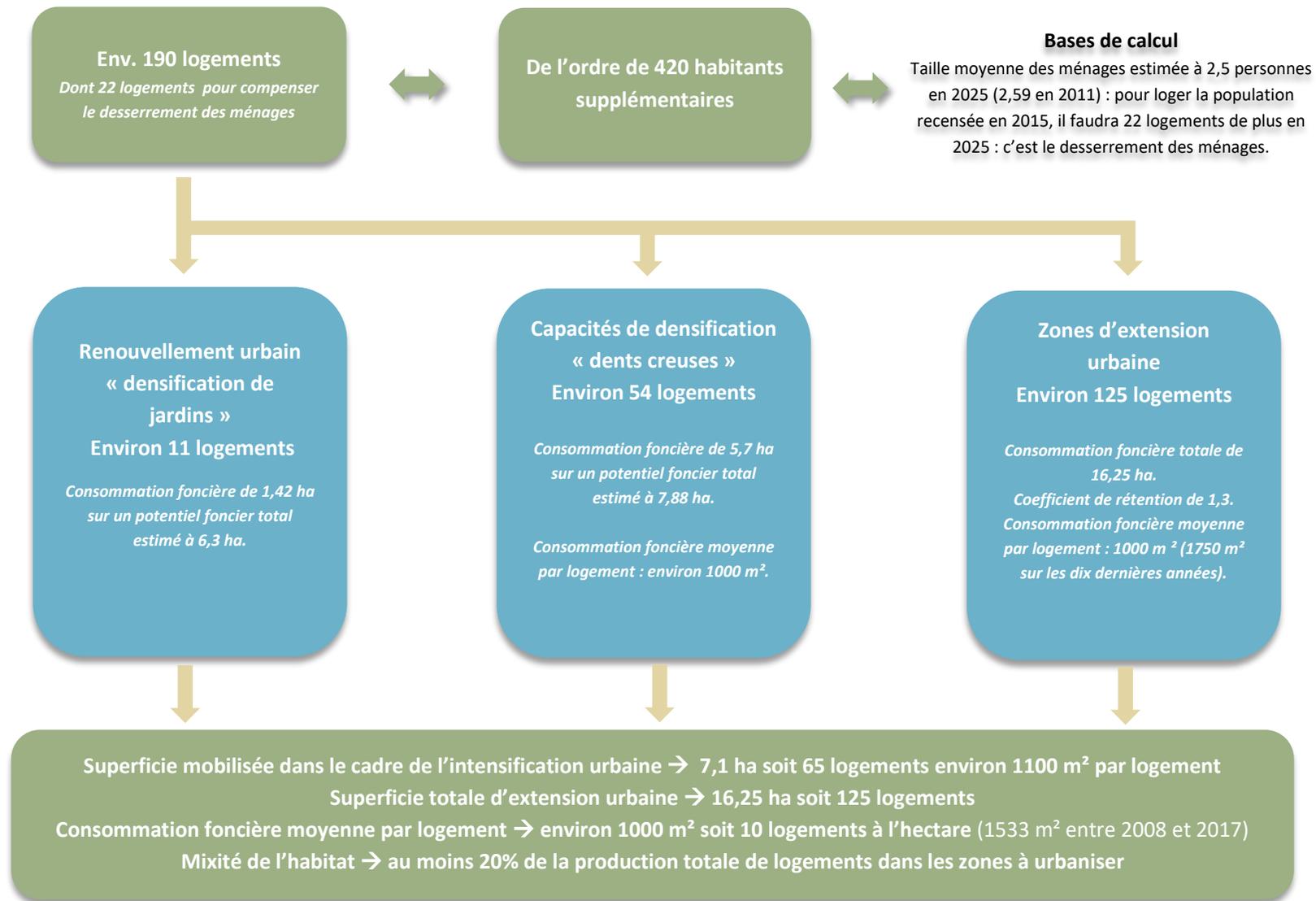
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

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 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT → HORIZON 2025

HABITAT



ACTIVITES

- Prendre en compte les évolutions récentes concernant les projets de zones d'activités : **suppression de la zone d'activités des Silhots et de la zone d'activités de Bouconne en bordure de la 2x2 voies** soit près de 73% de réduction par rapport à la dernière version du PLU.

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** présentes sur la commune **ainsi que les éléments de nature et de patrimoine « ordinaires »**.

A noter :

En 2010, et selon le SCOT, l'espace urbain, correspondant aux espaces consommés par l'urbanisation ou programmés pour l'être, représentait une superficie totale de 247 ha (habitat et activités), soit 14,2% du territoire communal.

Avec la révision du PLU, l'espace urbain couvre désormais 185,05 ha soit 10,6% du territoire communal.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

LES ORIENTATIONS ECONOMIQUES ET SOCIALES

Enjeux : diversité des fonctions, mixité sociale – échelles communale et intercommunale.

CONFORTER LA POSITION DE LA COMMUNE DANS L'ESPACE INTERCOMMUNAL

Dans l'organisation urbaine de ce secteur du département, le SCOT identifie Pujaudran comme un « pôle-relais de service » appelé à devenir en complément un « pôle d'échanges pour la mobilité ».

- ▶ **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.
 - L'aménagement de l'espace, le développement économique, la gestion des services publics, ... sont quelques-uns des enjeux liés à la mise en place de cette coopération intercommunale qui s'est affirmée avec l'élaboration du SCOT.

- ▶ **Participer au développement et à la diversification des fonctions urbaines et économiques qui contribuent au rayonnement et à l'attractivité du territoire du SCOT**
 - Accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation communautaire et accueil de commerces ou services de proximité : à titre d'exemple, établissement pour des personnes âgées, commerces spécialisés, centre de soins, équipements sportifs, ...
 - Promouvoir la zone d'activités du Roulage, en cours de commercialisation.

- ▶ **Anticiper le processus de diversification des modes de déplacement** notamment dans le cadre du développement des transports collectifs.

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

- Préserver et valoriser les éléments identitaires du cadre de vie : le réseau de chemins support de découverte du territoire, 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, perspectives paysagères, point de vue...).
- Valoriser les éléments de patrimoine archéologique présents sur la commune : mise en place de panneaux explicatifs (ex : dans le centre bourg concernant le château de l'époque féodale qui était situé à la place de l'église), identification sur les cheminements doux passant à proximité...
- Protéger et valoriser la forêt de Bouconne en tant qu'espace naturel et de loisirs remarquable à l'échelle de l'aire métropolitaine : préserver l'espace boisé et ses abords (en particulier la lisière, les secteurs agricoles et bocagers aux lieux-dits « A Gaubert », « A Candellé », « A Causse »...), organiser l'accueil du public (parkings), améliorer les possibilités d'accès (nouveaux chemins, balisage des chemins entre la forêt et les zones d'habitat notamment le centre-bourg), amélioration de la signalétique,...).

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 majoritairement pavillonnaire et répondant de manière plus adaptée aux différents parcours résidentiels (locataires, accession sociale, primo-accédants...).
- Imposer la réalisation de logements locatifs sociaux dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements.

- ▶ **Conforter l'économie communale en développant la mixité urbaine**
 - Conforter les activités existantes, promouvoir le marché de plein vent, ...
 - Accueillir de nouvelles activités commerciales et de services de proximité.

- ▶ **Anticiper l'évolution de l'offre de services et d'équipements publics ou d'intérêt collectif**
 - Développer les infrastructures réseau : AEP, incendie, pluvial, assainissement...
 - Extension du cimetière.
 - Transfert de la Mairie et de ses services dans un bâtiment acquis récemment.
 - Agrandissement des structures scolaires dans les locaux de la mairie actuelle.
 - Construction de bâtiments d'activités sportives et associatives.

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 les impacts de la spéculation foncière.
- Garantir les conditions de viabilité des exploitations existantes et la diversification des activités (notamment vers le tourisme vert).
- Permettre l'installation d'exploitations nouvelles.
- Prendre en compte la circulation des engins agricoles et l'accessibilité aux parcelles dans les nouveaux projets d'aménagement de voies, de traversées de bourg et de nouvelles urbanisations.

ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Promouvoir le déploiement du réseau fibre optique sur l'ensemble de la commune, conformément au Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Gers.
- Profiter de ce « Projet Très Haut Débit pour tous en 2017 » pour renforcer l'attractivité du territoire pour les activités liées au Technologies de l'Information et de la Communication (TIC), au télétravail, aux professions libérales...

LES ORIENTATIONS URBAINES

Enjeux : organisation de l'espace bâti, maîtrise de ses extensions dans la perspective d'un développement de la population.

CONTENIR LE PROCESSUS D'URBANISATION : PRIORISER LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE-BOURG, ORGANISER EN LE LIMITANT LE DEVELOPPEMENT DES SECTEURS RESIDENTIELS DIFFUS ET STOPPER LE MITAGE DES PARTIES RURALES

► **Pour le centre-bourg,**

- Développer prioritairement l'urbanisation du centre-bourg qui doit être conforté en valorisant les qualités paysagères et environnementales du site, en adoptant une démarche architecturale et urbaine relevant de la haute qualité environnementale et en favorisant le recours aux énergies renouvelables.

► **Dans les parties rurales,**

- Valoriser le potentiel des zones constructibles (renouvellement urbain, densification des espaces urbains) / Limiter le processus d'étirement des constructions le long des axes / Stopper le mitage du reste du territoire.
- Préserver des points de vue en particulier depuis les lignes de crête : chemin de l'Autan, Avenue Victor Capoul...
- Limiter le plus possible le développement de l'urbanisation à proximité des secteurs boisés et dans les secteurs agricoles et/ou bocagers à enjeux : versant dominant le ruisseau de « Saint Antoine », secteurs bocagers de Lasbourdettes ou Au Levant de Grousset, zone agricole intensive au nord des bois de Lartus...
- Valoriser le patrimoine bâti.

ANTICIPER L'ORGANISATION DES NOUVEAUX QUARTIERS

Le PLU doit permettre de promouvoir de nouvelles formes d'habitat en 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 (habitat, activités) : en particulier, autour du centre-bourg, préserver les cônes de vue vers la plaine..., développer les liaisons douces afin de conforter le maillage des espaces urbains, valoriser les éléments identitaires des sites (éléments liés à la présence de l'eau, arbres, haies...).
- Anticiper l'évolution progressive de l'espace urbain.
- Aménager des espaces publics de qualité permettant de fédérer les nouveaux quartiers.

RENOVER L'OSSATURE URBAINE

Le processus d'urbanisation doit permettre d'organiser, de diversifier et de sécuriser les déplacements.

- Aménager la voirie existante notamment des entrées de villes : zones d'élargissement ponctuel afin d'améliorer le croisement, sécurisation de carrefour, aménagement de trottoirs et de pistes cyclables, plantation, ...
- 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/ou 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.
- Développer le réseau de liaisons douces offrant une alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité : liaisons entre quartiers, accès aux équipements,

commerces, services et zones d'activités, accès aux espaces de nature (forêt de Bouconne, sites au point de vue remarquable, réseau rural de chemins...).

- Intégrer à la réflexion d'aménagement la question de l'accessibilité des espaces publics et du cadre bâti pour les personnes à mobilité réduite : personnes handicapées, âgées, adultes accompagnés de jeunes enfants (poussette, tricycle...).

RENOUVELER L'HABITAT ET VALORISER LES CONSTRUCTIONS DE QUALITE DES PARTIES RURALES

Conformément au code de l'urbanisme, les possibilités d'urbanisation des parties rurales, en dehors des secteurs résidentiels, sont limitées.

La démarche consiste à promouvoir le renouvellement de l'urbanisation existante en autorisant :

- L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes.
- Le cas échéant, le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial et architectural ou la réhabilitation des vacants.

LES ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Enjeux : valoriser l'identité communale et la qualité du cadre de vie.

ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE, AVEC UNE ATTENTION PARTICULIERE AU NIVEAU DES CONTINUITES SUPRA-TERRITORIALES, DES CŒURS DE BIODIVERSITE ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

- Porter une attention particulière sur les secteurs concernés par les continuités supra-territoriales en y limitant et en y encadrant l'urbanisation : la cote Tolosane, le corridor Est/Ouest, du couloir de la Save, Boulouze, Aussonnelle.
- Préserver les cœurs de biodiversité : forêt de Bouconne et bois des Aramous qui constituent des limites nettes à l'urbanisation et qui jouent le rôle de zone tampon entre les espaces urbanisés
- Protéger les corridors de déplacements de la faune : un lié au ruisseau de Saint Blaise, deux à la cote Tolosane.
- Protéger voire restaurer les autres formations végétales : ripisylves des cours d'eau (Saint Antoine, Lartus...), secteurs bocagés (A Lasbourdettes, Au levant de Grousset), alignements ou arbres isolés...
- Préserver les milieux sensibles des effets de l'urbanisation : lisières et abords des bois et bosquets, zones inondables, zones humides notamment en bordure du ruisseau de Saint Antoine, écrin boisé autour du Château de Lartus...
- Préserver et entretenir les secteurs de prairies naturelles, riches en espèces remarquables et ordinaires.
- Maintenir les couloirs de circulation de la grande faune : entre le Nord et le Sud de la RN124, en particulier entre la forêt de Bouconne et les bois de Lartus ; au Sud du territoire, entre la commune et Fontenilles ; entre le ruisseau de Saint-Blaise et le ruisseau de Saint-Antoine...

CONFORTER LA QUALITE DE L'HABITAT ANCIEN

- Instaurer des règles d'urbanisation permettant de préserver la diversité et les qualités urbaines et architecturales des secteurs d'habitat ancien et des bâtiments isolés.
- Favoriser le renouvellement des bâtiments anciens d'intérêt.
- Poursuivre la requalification des espaces publics : entrées de ville,

VALORISER LES QUALITES DU CADRE DE VIE

- ▶ **Requalifier les entrées de ville**
- ▶ **Mettre en place un éclairage urbain économe en énergie** et permettant de concilier confort/sécurité et préservation de la faune (choix du type d'ampoules, diffusion vers le sol, nombre et intensité des lampes adaptés aux besoins...).
- ▶ **Maintenir des coupures d'urbanisation** entre les noyaux d'urbanisation dans les espaces agricoles, pour favoriser la circulation de la faune et permettre de mieux affirmer les limites entre espaces naturels et urbanisés.
- ▶ **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 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, ...

► **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,
- Développer les liaisons douces en favorisant la continuité des parcours,
- Réduire les coûts supportés par les collectivités et les gestionnaires des réseaux.

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

- Tenir compte du Plan Communal de Sauvegarde, qui intègre notamment les Plans de Prévention des Risques naturels.
- Limiter le risque d'inondation :
 - Protéger les champs d'inondation,
 - Veiller à l'application des prescriptions du PPR « Risque d'inondation du bassin de la Save » qui s'applique à l'ensemble du bassin de risque et encadre l'occupation et l'utilisation des sols dans les zones d'aléas, en fonction du niveau d'aléa et de l'urbanisation existante.
 - 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, préconisation de traitements de sols spécifiques dans les orientations d'aménagement – surfaces enherbées, chemins en stabilisé...)

Prendre des dispositions pour une meilleure gestion du ruissellement des eaux de pluies sur un secteur de près de 10 ha autour du ruisseau de Saint Blaise et de la route de Fontenilles bénéficiant tant aux riverains de cette zone qu'à l'exploitant agricole qui travaille ces terres.

Conditionner toute urbanisation en tête de bassin-versant à la mise en place de tous les moyens possibles pour réduire les surfaces imperméabilisées et pour maîtriser les eaux de ruissellement engendrée par l'imperméabilisation

- Intégrer les contraintes liées aux mouvements de terrains : règles de construction et mesures applicables à l'environnement immédiat des constructions en zone d'aléa définies dans le cadre du PPRN Mouvements de Terrain.
- Limiter le risque d'incendie : développer le réseau de défense incendie en concertation avec le SDIS et le SEBCS : mise aux normes des installations qui ne sont pas conformes, création de nouveaux points d'eau naturels ou artificiels complétant les installations existantes (notamment route de Fontenilles sur un terrain communal), ...
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances liées aux activités humaines : exploitations agricoles, 2x2 voies, zones d'activités économiques et activités industrielles, station d'épuration, canalisations de transport de gaz, activités industrielles.