AGE Environnement
Ingénieurs Conseils

Département de la Haute-Garonne

# Commune de PLAGNE

# Plan Local d'Urbanisme



## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 2

Projet de PLU arrêté le :

Publication le :

Approbation le :

Ingénierie de l'eau et de l'environnement
Technologies multimédi@ et communication

SARL au capital de 100 000 €
RCS : Montauban B 402 637 193
SIRET : 402 637 193 00010
APE : 742 C

Certificat de qualification professionnelle
opqibi
CERTIFICAT N°00 10 1438

*Hydrogéologie*
*A431, A432*
*A112, A113,*
*A123, A136*
*C311*

*Environnement*
*ENV204, ENV 205*
*ENV 401, ENV 405*
*ENV 406, ENV, 407*
*ENV 408a, ENV 408b*

1, rue Dieudonné-Costes
Beausoleil
82000 MONTAUBAN

**Tél : 05 63 03 34 42**
Fax : 05 63 03 34 56

Courrier Internet :
AGE.ENVIRONNEMENT@wanadoo.fr

Site Internet :
http://www.age-environnement.com

# SOMMAIRE

***Sommaire*** ..... ***1***
***Introduction*** ..... ***2***
**FICHE OBLIGATOIRE 1** ..... **6**
***Recentrer et maitriser le developpement de l'espace urbain autour du village*** ..... ***6***
*Préserver et réaffirmer la position centrale du centre ancien* ..... *6*
➲ Réaménager et embellir le village ..... 6
➲ Mener des actions pour l'implantation d'appareil artisanal, commercial et de services ..... 6
➲ Amélioration paysagère des entrées du village ..... 6
*Encourager le renouvellement urbain pour valoriser le patrimoine architectural,* ..... *6*
*éviter une surconsommation des espaces naturels et accueillir une population variée* ..... *6*
➲ Accompagner la mutation des espaces centraux et réhabiliter les bâtiments dégradés ..... 6
➲ Urbaniser à proximité et en continuité du village ..... 6
**FICHE OBLIGATOIRE 2** ..... **7**
***Préserver les activités agricoles, le patrimoine naturel et la qualité de vie*** ..... ***7***
*Préserver et protéger l'activité agricole* ..... *7*
➲ Conserver l'intégrité des espaces agricoles sur le territoire communal et maintenir les sièges d'exploitation. ..... 7
➲ Déterminer un équilibre entre le développement urbain et les exploitations agricoles ..... 7
*Mettre en valeur l'atout agricole* ..... *7*
➲ Protéger le patrimoine bâti ..... 7
➲ Mettre en valeur le patrimoine paysager agricole et améliorer l'insertion paysagère des hangars ..... 7
*Protéger les entités forestières et les ressources naturelles* ..... *9*
➲ Conserver les espaces boisés ..... 10
➲ Restreindre l'urbanisation autour du Bois, afin de préserver le paysage, les vues et les panoramas. ..... 10
➲ Améliorer la qualité de l'eau potable et les rejets d'eau usée ..... 10
**FICHE OBLIGATOIRE 3** ..... **10**
***Développement de l'activité de loisirs*** ..... ***10***
➲ Aménager un pôle de loisirs ..... 10
➲ Créer une liaison pratique entre le village et l'équipement ..... 10

# INTRODUCTION

Suite au débat au sein du Conseil Municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), un projet global a été défini par la commune. Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes de la Loi SRU (article L121-1 du code de l'urbanisme). Il répond ainsi à 3 objectifs fondamentaux, que sont :

-L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.

-La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi / habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.

-Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement, des sites paysagers naturels ou urbains.

Ce projet répond parallèlement à 5 objectifs du développement durable :

-assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,

-faciliter l'intégration urbaine des populations en créant des espaces publics de qualité,

-valoriser le patrimoine,

-veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en maîtrisant la consommation de l'espace et en protégeant les milieux naturels,

-assurer la santé publique en préservant et valorisant la qualité de l'eau.

Le contenu du PADD a été défini dans l'article L123-1 et R123-3 du Code de l'Urbanisme.
La partie obligatoire exprime les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

Suite au débat au sein du conseil municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement, un projet global a été fixé par la commune. Les objectifs définis par la commune répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

**rechercher un équilibre entre le développement du village,**
**l'activité agricole et le patrimoine naturel**

Plagne souhaite conserver son caractère rural et agro- pastorale. Pour cela, le projet d'aménagement et de développement durable détermine trois objectifs majeurs :

- *Recentrer et organiser le développement de l'espace urbain autour du village.*

Dans ce but, la commune conduira une politique volontaire de développement d'une offre de logements diversifiés adaptée aux besoins tout en assurant un développement harmonieux et homogène de son village et visera à éviter l'éclatement de nouveaux hameaux à la périphérie et leur isolement du tissu ancien. La commune poursuivra sa politique de restructuration et d'embellissement du village qui lui permettra de renaître.

- *Préserver les activités agricoles, le patrimoine nature et la qualité de viel.*

En affectant autant que possible l'ensemble des espaces producteurs aux activités agricoles, il s'agira d'éviter des implantations pouvant gêner cet exercice en limitant la surconsommation de l'espace. Le projet mènera une politique volontaire de protection des espaces, des ressources et des paysages (identité et qualité).

- *Développement d'une activité touristique.*

En valorisant le patrimoine local, la commune souhaite devenir plus attractive.

Ces objectifs sont déclinés en sous-objectifs, et précisés à l'aide de prescriptions et de préconisations. La protection des paysages n'a pas été érigée en orientation générale, mais elle reste un fil rouge récurrent.

# PADD OBLIGATOIRE

***FICHE OBLIGATOIRE 1***

## RECENTRER ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ESPACE URBAIN AUTOUR DU VILLAGE

Le développement et l'aménagement du village est prioritaire.

### *Préserver et réaffirmer la position centrale du centre ancien*

➲ ***Réaménager et embellir le village***

La collectivité affirme et impose des prescriptions respectant l'ambiance (de prospect, emprise et matériaux) pour tous travaux ou constructions neuves au sein ou à proximité du bourg. Il importera de ne pas rompre cette unité. Dans le cadre d'un embellissement et du renforcement de la place des piétons au centre du village par l'aménagement des espaces publics, la commune souhaite rendre le bourg plus attractif. Centre et symbole du territoire communal, les aménagements alentours doivent être de qualité.

➲ ***Mener des actions pour l'implantation d'appareil artisanal, commercial et de services***

Il est nécessaire de créer des conditions susceptibles de garantir et d'inciter l'accueil d'activités dans le centre. Lors de réhabilitations de bâtiments, la commune permettra la création de locaux d'activités au rez-de-chaussée.
Le village et ses extensions pourront accueillir diverses fonctions mais principalement l'habitat et l'artisanat.

➲ ***Amélioration paysagère des entrées du village***

Les entrées du village, actuellement occupées par des bâtiments agricoles, devront faire l'objet d'une meilleure attention quant au type de bâtiment s'y implantant. L'impact visuel de ces édifices sur le paysage environnant devra être limité.

### *Encourager le renouvellement urbain pour valoriser le patrimoine architectural, éviter une surconsommation des espaces naturels et accueillir une population variée*

➲ ***Accompagner la mutation des espaces centraux et réhabiliter les bâtiments dégradés***

Diversifier l'offre de logements en réhabilitant les édifices anciens, autrefois à usage agricole et les maisons dégradées. Profiter des opportunités foncières bâties ou non bâties dans le village et à proximité immédiate pour favoriser des opérations de constructions neuves.
Les matériaux utilisés pour l'aspect extérieur des édifices devront respecter le contexte local.

Dans le cas où l'amélioration de l'habitat ou la réhabilitation ne peuvent plus s'appliquer aux immeubles les plus vétustes (dont le gros œuvre est en très mauvais état), une opération de rénovation pourra être réalisée. La démolition s'opérera après étude de chaque cas.

La reconstruction devra reprendre l'implantation du bâtiment détruit et respecter le milieu environnant. Elle devra maintenir une continuité dans l'évolution du tissu urbain.

➲ ***Urbaniser à proximité et en continuité du village***

Concentrer les nouvelles constructions à proximité du bourg pour créer une continuité et une unité urbaine avec le village d'habitat groupé existant. Les sites limitrophes au centre du village seront à urbaniser en priorité.
Selon les secteurs, l'offre de logements ou de terrains à bâtir (densité) sera diversifiée par :

- des critères morphologiques
- le statut d'occupation
- afin d'accueillir une population variée.

## PRÉSERVER LES ACTIVITÉS AGRICOLES, LE PATRIMOINE NATUREL ET LA QUALITÉ DE VIE

### *Préserver et protéger l'activité agricole*

➲ ***Conserver l'intégrité des espaces agricoles sur le territoire communal et maintenir les sièges d'exploitation.***

Le développement des activités agricoles doit être permis et encouragé, en donnant la possibilité aux agriculteurs d'accroître et d'étendre leurs structures, en particulier les bâtiments d'élevage, à condition que :

- les installations à agrandir se situent dans les zones vouées à l'agriculture et qu'elles ne font pas l'objet de projets d'urbanisation.
- l'environnement immédiat le permette. Les bâtiments d'élevage ne doivent pas se trouver à proximité directe de constructions à usage d'habitation.

➲ ***Déterminer un équilibre entre le développement urbain et les exploitations agricoles***

Cet équilibre se fonde sur deux principes :

- geler le foncier agricole en interdisant toute construction ne relevant pas de l'activité agricole (pavillons, équipements…) sur les terres à fort potentiel ou présentant un intérêt agricole.
- permettre le développement des constructions sur les terrains en continuité avec le village.

### *Mettre en valeur l'atout agricole*

➲ ***Protéger le patrimoine bâti***

La qualité architecturale d'origine de certains bâtiments agricoles anciens devra être respectée lors de réhabilitations ou de modifications.

➲ ***Mettre en valeur le patrimoine paysager agricole et améliorer l'insertion paysagère des hangars***

Conserver le bocage existant, renforcer la trame arborée et protéger les espaces agricoles (paysages, sols, ruissellement…) en replantant des haies (le Conseil Général participe financièrement et techniquement à ce type d'action)..

Les bâtiments récents, de type hangars, feront l'objet d'un traitement visant à réduire leur impact sur la qualité paysagère de la commune. Les exploitants seront encouragés à améliorer l'intégration des sites de stockage et des hangars, selon un plan de plantations qui doit favoriser l'insertion du bâti à la trame bocagère de la commune (voir schémas du CAUE).

# Entrées du village

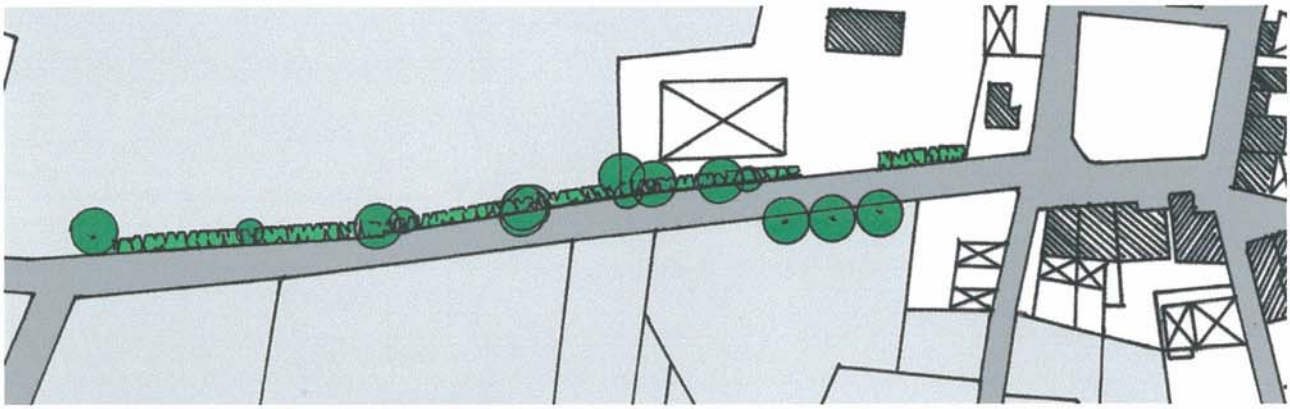
## (RD 49 et RD 86 en provenance de Cazères )

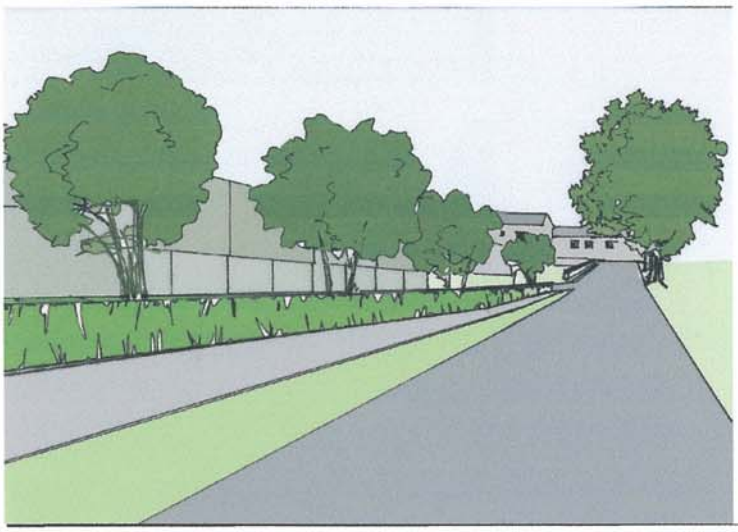
Plantation de haies : Structuration des entrées du village et Intégration de bâtiments agricoles

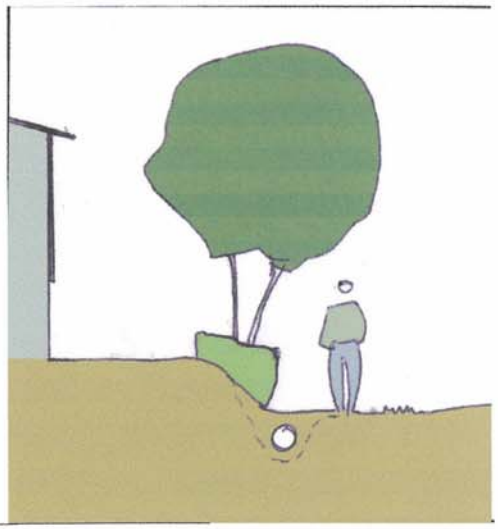
**Propositions**

Les bords de voirie sont soulignés aux entrées du village par une haie végétale taillée. Pour dynamiser ce linéaire et réduire l'impact des bâtiments proches des sujets de grande taille sont implantés de manière aléatoire









Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Haute-Garonne - 1, rue Matabiau - 31000 Toulouse - Tél : 05 62 73 73 62 - Fax : 05 62 73 73 68

# Entrées du village

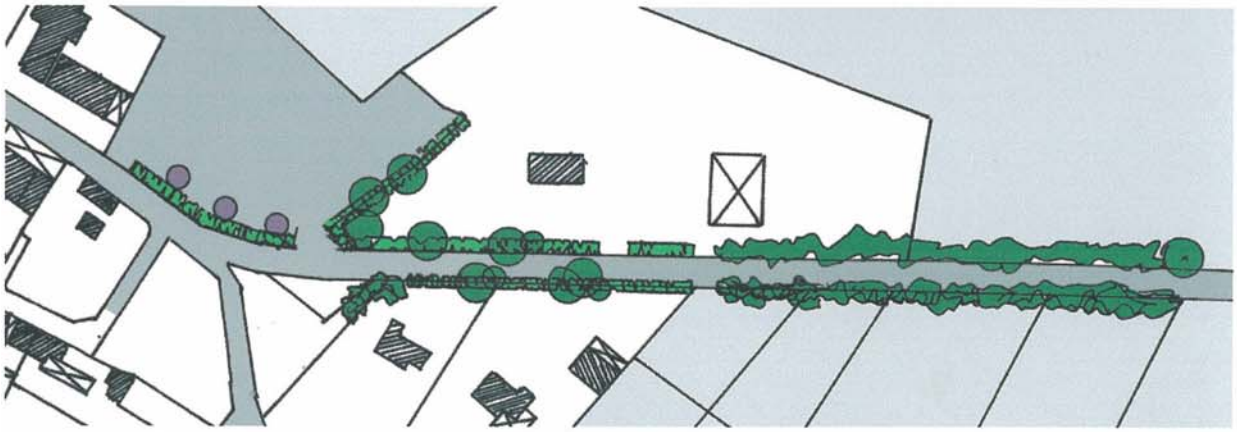
## (RD 49 et RD 86 en provenance de Cazères )

Plantation de haies : Structuration des entrées du village et Intégration de bâtiments agricoles

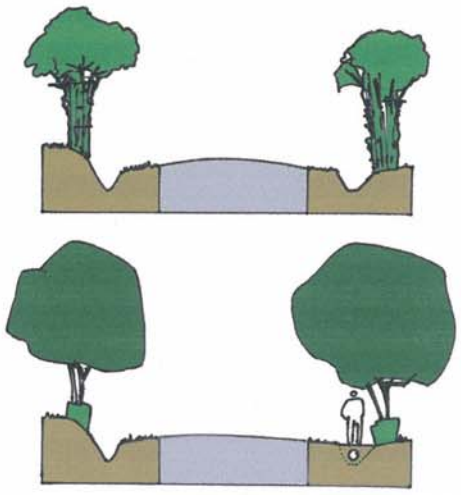
**Propositions**

Au dela du périmètre de l'entrée du village, cette bande végétale devient moins structurée et ornementale prenant un aspect plus naturel similaire aux haies bocagères locales.









Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Haute-Garonne - 1, rue Matabiau - 31000 Toulouse - Tél : 05 62 73 73 62 - Fax : 05 62 73 73 68

➲ ***Conserver les espaces boisés***

Les massifs boisés seront protégés pour préserver le site naturel et écologique de la commune.

➲ ***Restreindre l'urbanisation autour du Bois, afin de préserver le paysage, les vues et les panoramas.***

➲ ***Améliorer la qualité de l'eau potable et les rejets d'eau usée***

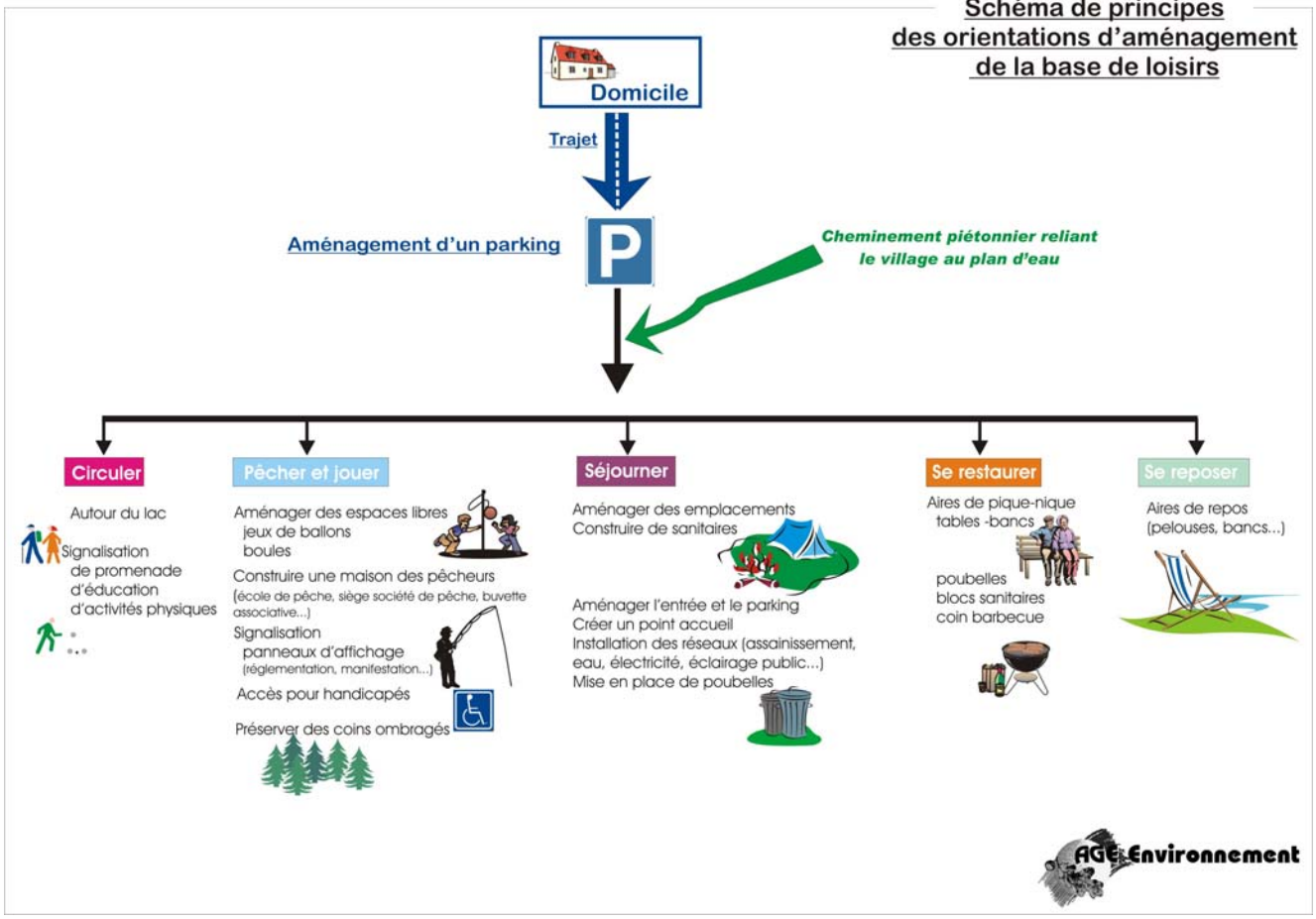
Protéger le captage d'eau potable qui alimente la commune.
Deux stations d'épuration sont prévues à la construction.

***FICHE OBLIGATOIRE 3***

**DÉVELOPPEMENT D'UN SITE DE LOISIRS**

➲ ***Aménager un pôle de loisirs***

Construire une maison des pêcheurs et un bloc sanitaire.
Aménager des emplacements destinés à l'hébergement léger.

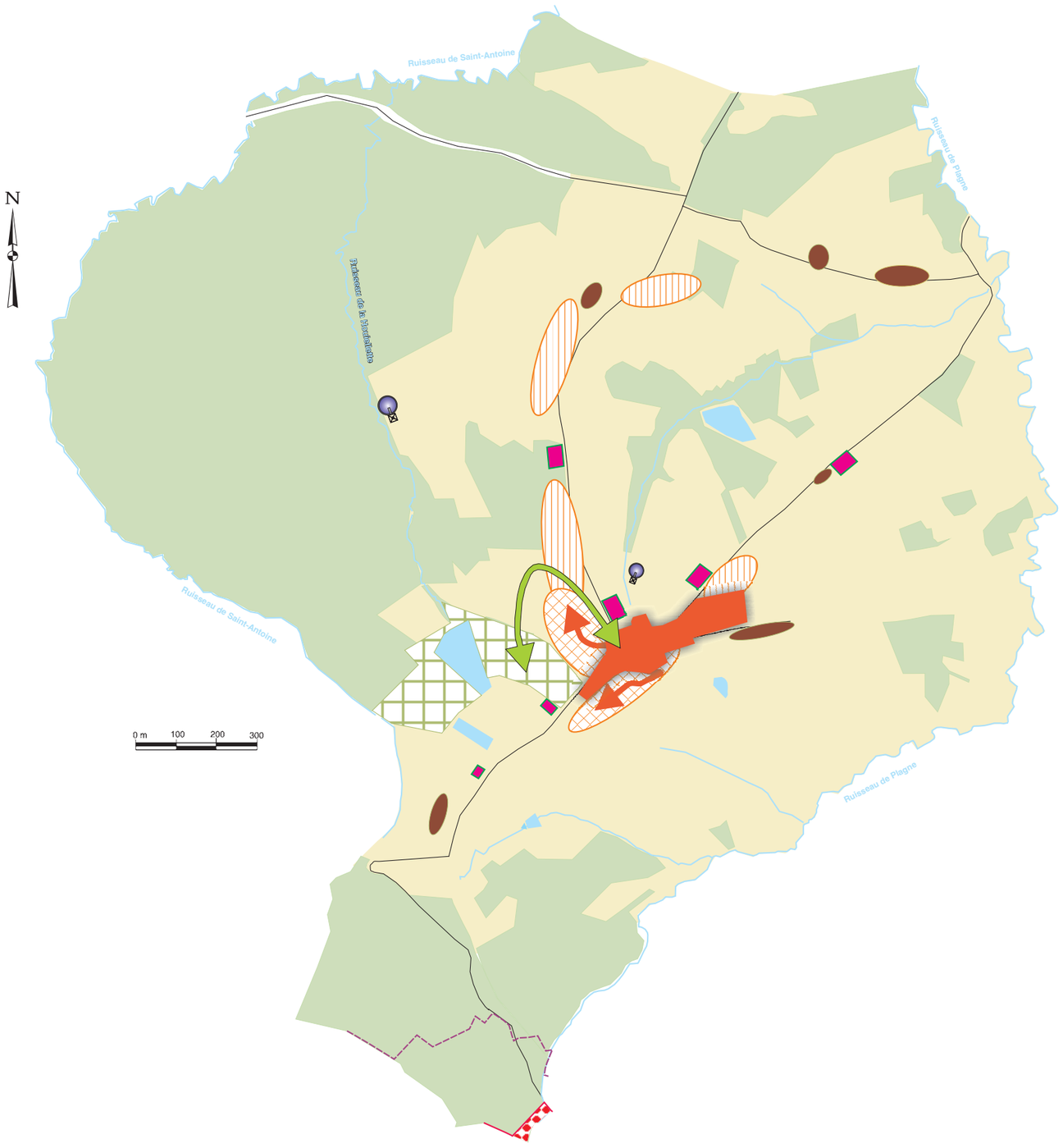



➲ ***Créer une liaison pratique entre le village et l'équipement***

# Commune de PLAGNE

*Plan local d'urbanisme*

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable




## ***Les orientations générales d'aménagement :***

***Objectif 1 :***

**Recentrer et organiser le développement de l'espace urbain autour du village**

- **Centre-bourg à préserver et à développer**
  Renforcer la position centrale du village tout en valorisant le patrimoine bâti
- **Dynamique d'extension du bourg**
- **Extension du village vers l'ouest**
  Zone de densité et d'ambiance urbaine du village à renforcer
- **Diversification des formes d'urbanisation et maîtrise des "hameaux" mités**
  Zone de densité plus faible

***Objectif 2 :***

**Préserver les activités agricoles, le patrimoine naturel et la qualité de vie**

- **Améliorer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles et réduire leur impact**
  Planter des haies les dissimulant
- **Bâti agricole à préserver et valoriser**
- **Terres agricoles à conserver et à protéger avec replantation de haies**
- **Espaces forestiers à conserver et à protéger**
- **Améliorer la qualité des rejets d'eau usée dans le milieu naturel**
  Construction de deux stations d'épuration
- **Protéger la qualité de l'eau potable**

***Objectif 3 :***

**Développer une activité de loisirs**

- **Aménagement d'une base de loisirs**
  Création d'espaces de détente, de loisirs et de séjour ouverts au public
- **Créer une liaison entre le village et la base de loisirs**


AGE Environnement - 1, rue Dieudonné-Costes - 82 000 MONTAUBAN - ☎: 05 63 03 34 42 - Fax : 05 63 03 34 36 - E.mail : AGE.ENVIRONNEMENT @ wanadoo.fr