



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

THIL

3 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

REVISION 1			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
15 novembre 2010	8 février 2013	12 mars 2013	3 juin 2013

CONTENU ET PORTEE DU P.A.D.D.

La loi « **Solidarité et Renouveau Urbains** » du 13 décembre 2000 modifiée par la loi « **Urbanisme et Habitat** » du 2 juillet 2003 prévoit l'établissement d'un « **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** » (P.A.D.D.) dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues par la commune dans le respect du principe de développement durable.

Ce principe vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Pour ce faire il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- ***la protection de l'environnement et du cadre de vie ;***
- ***l'équité et la cohésion sociale ;***
- ***l'efficacité économique.***

Véritable expression du projet communal dans l'organisation de son territoire, le P.A.D.D. prend en considération de manière globale et coordonnée les données environnementales, sociales et économiques concernant la commune pour définir ses grandes orientations, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques, de déplacements, de paysages et de patrimoine.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, définies à partir du diagnostic, sont une partie essentielle du Plan Local d'Urbanisme. Même si la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 a supprimé le caractère opposable du P.A.D.D., les principes et les orientations qu'il contient donnent à la commune un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations, publiques et privées, tout en garantissant la diversité des fonctions urbaines prévues par la loi.

Le P.A.D.D. doit être un document **simple, accessible à tous les citoyens** et doit permettre un débat clair en Conseil Municipal.

PREAMBULE

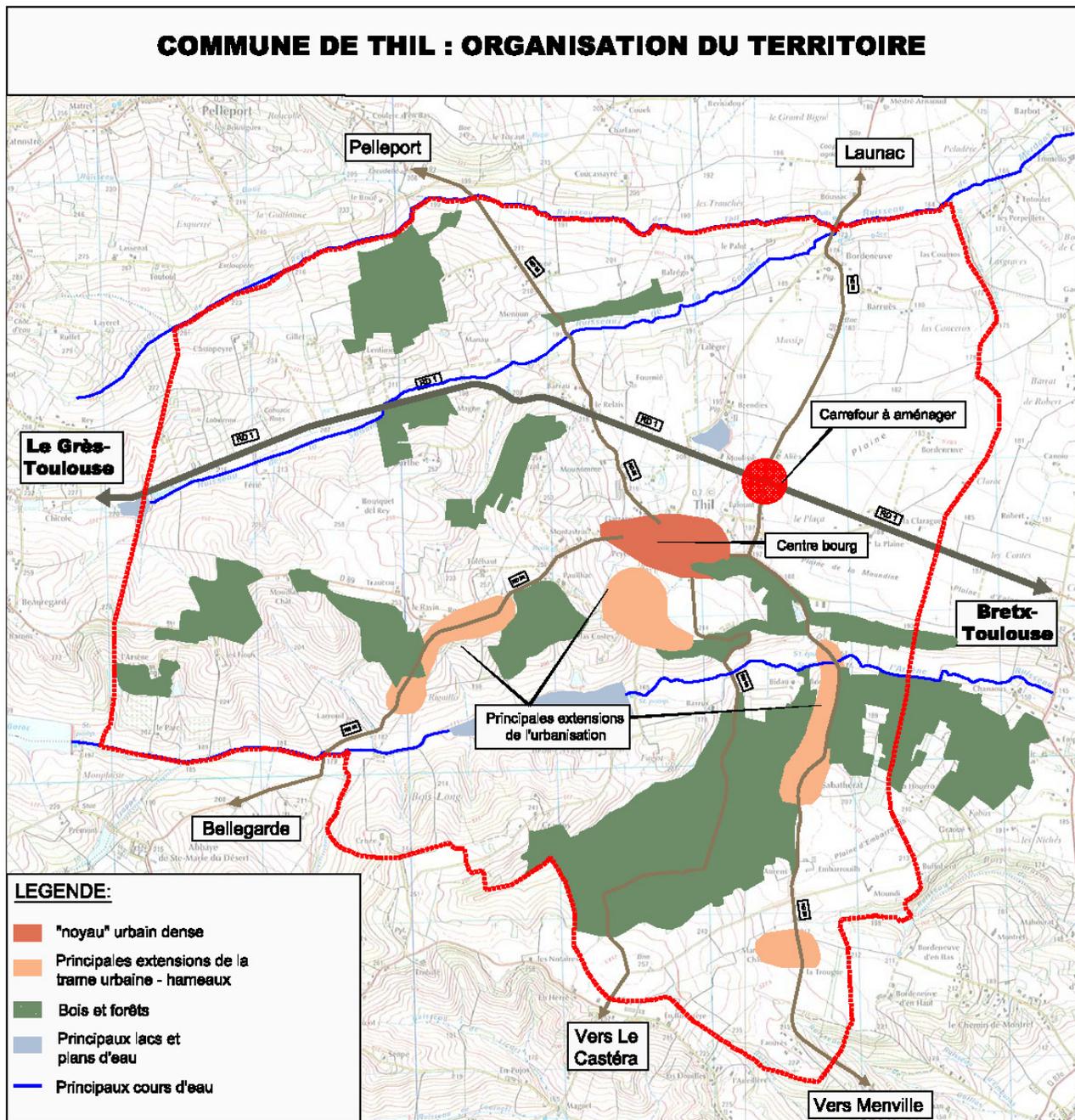
La commune de THIL fait partie du département de la Haute-Garonne. Elle est située à 35 km au Nord Ouest de Toulouse (31) et à 18 km de Grenade (chef lieu du canton).

La commune fait partie de l'aire urbaine toulousaine. Thil bénéficie d'une localisation privilégiée aux franges de l'aire urbaine toulousaine, dans un cadre naturel préservé. Jusqu'ici relativement épargnée par la pression démographique et foncière inhérente au fort développement de la métropole toulousaine, la commune devient de plus en plus attractive pour des ménages souhaitant s'installer au sein d'un environnement rural. La commune compte 1 050 habitants en 2008 en prenant en compte les dernières opérations d'aménagement.

- Les évolutions démographiques témoignent d'une forte attractivité résidentielle, notamment pour de jeunes couples avec enfants à la recherche d'un pavillon.
- La pression foncière est renforcée par l'accessibilité aisée de la commune, mais reste fortement dépendante du dynamisme et des évolutions du pôle aéronautique de Blagnac.
- Une amorce de diversité dans l'offre en logements (en T1 ou T2) sur de nouvelles opérations. Cette tendance permet de diversifier l'accueil de nouvelles populations.
- La morphologie urbaine de Thil témoigne d'un développement récent :
 - un centre bourg et des hameaux composés d'un habitat dense ;
 - des extensions urbaines le long des principaux axes de circulation, sans véritable organisation ;
 - Les opérations d'ensemble, localisées à l'extérieur du centre bourg ou des hameaux. Ces opérations permettent de répondre à une forte demande.

- Le bâti est d'une qualité architecturale moyenne, cependant quelques maisons de maîtres ou maisons à pans de bois méritent une protection et une mise en valeur.
- Le paysage thilois est d'une grande richesse, composé de collines et vallons avec des points de vue à préserver.
- Une activité agricole qui compose largement le territoire, notamment dans la grande plaine Nord-Est
- Des boisements préservés et importants donnant un aspect bucolique à la commune.
- 7 lacs composent le territoire communal, dont le plus imposant est le lac de Thil - Bretx sur 1km de long et d'une largeur de 250 m.
- La commune est soumise à des risques d'inondation.

La commune est aujourd'hui confrontée au phénomène de périurbanisation, caractérisé par une monofonctionnalité du territoire. Thil doit se donner les moyens d'anticiper les effets de la périurbanisation.



LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Répondant aux enjeux dégagés dans le diagnostic et dans l'état initial de l'environnement, s'appuyant sur les choix présentés et justifiés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est, dans le dossier de P.L.U., la traduction formelle, directe et synthétique, en matière d'aménagement et d'urbanisme, du projet de la commune de Thil.

Ces orientations sont compatibles avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et avec le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

A la lumière des enjeux identifiés, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable se déclinent selon cinq principes directeurs :

✔ **maîtriser l'urbanisation et la croissance démographique et promouvoir la mixité sociale ;**

✔ **développer les activités économiques à l'échelle locale ;**

✔ **préserver et valoriser le patrimoine bâti et le patrimoine naturel ;**

✔ **préserver les espaces agricoles ;**

✔ **prendre en compte les nuisances du territoire pour préserver le cadre de vie.**

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	ACTIONS/RECOMMANDATIONS	SPATIALISATION / ILLUSTRATION
<p>■ MAITRISER L'URBANISATION ET LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET PROMOUVOIR LA MIXITE SOCIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Offrir la possibilité d'un développement et d'un renouvellement maîtrisé de la population afin de préserver le caractère rural de la commune. • Prévoir un rythme moyen annuel de 6 logements afin de maintenir un objectif de 1 300 habitants à l'horizon 2020. • Répondre aux besoins de la population en terme de logements : <ul style="list-style-type: none"> – Développer une politique maîtrisée de mixité sociale et de mixité de l'habitat pour répondre aux besoins de toute la population. – Répondre à la demande locale en favorisant le développement de logements locatifs. – Développer l'urbanisation en périphérie de la trame urbaine existante dans une logique de recentralisation de l'urbanisation. • Maîtriser le développement du hameau de Sabathérat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ouvrir des espaces à l'urbanisation dans le cadre des réserves foncières prévues au POS. • Prendre en compte la capacité des équipements pour l'ouverture des zones à l'urbanisation. • Maîtriser le développement urbain par des orientations d'aménagement. • Favoriser une mixité des formes urbaines dans les nouveaux espaces à urbaniser. • Permettre un développement « en profondeur » du hameau en s'efforçant de stopper l'urbanisation linéaire. • Développer de manière très modérée le secteur de Sabathérat. 	 <p>Ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation tout en promouvant la mixité</p> 

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	ACTIONS/RECOMMANDATIONS	SPATIALISATION / ILLUSTRATION
<p>■ MAITRISER L'URBANISATION ET LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET PROMOUVOIR LA MIXITE SOCIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stopper le développement de l'urbanisation linéaire. • Développer un type d'urbanisation moins consommateur d'espace. • Optimiser les possibilités d'urbanisation sur les zones de développement urbain. • Prendre en compte la capacité de la station d'épuration dans le développement de la commune. • Offrir un niveau d'équipements satisfaisant à la population. 	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser une urbanisation en profondeur et à la périphérie de la trame urbaine existante. • Ne plus imposer de taille minimale de terrains afin de favoriser une utilisation optimale des zones urbanisables raccordées au réseau collectif d'assainissement. • Les capacités d'urbanisation du PLU devront corrélérer avec les capacités de la station d'épuration et des équipements publics de la commune. • Dégager des réserves foncières pour prévoir l'extension de la station d'épuration et la réalisation d'équipements communaux. 	 <p>Stopper l'urbanisation linéaire</p>  <p>Optimiser l'utilisation des espaces urbains</p>

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	ACTIONS/RECOMMANDATIONS	SPATIALISATION / ILLUSTRATION
<p>■ DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES A L'ECHELLE LOCALE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre le développement des activités directement liées à l'agriculture (transformation des produits agricoles, ...) • Encourager l'activité économique en centre bourg : <ul style="list-style-type: none"> – développer les commerces de proximité en centre bourg ; – renforcer l'attractivité du centre bourg ; – développer les services à la personne ; – élargir l'offre en services de santé. • Développer les équipements publics en corrélation avec le développement urbain de Thil • Favoriser le tourisme vert en s'appuyant sur les richesses du patrimoine naturel local. 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'installation d'activités liées à l'agriculture à proximité des sièges d'exploitations. • Le règlement du PLU devra favoriser la diversification des fonctions en zone urbaine (habitat, commerces et artisanat). • Le règlement du PLU devra favoriser l'installation de commerces en centre bourg et les changements de destination. • Favoriser l'accès aux commerces en centre bourg par des cheminements piétons adaptés. • Permettre l'acquisition de biens immobiliers par la commune afin de les mettre à disposition pour des équipements. • Permettre la réalisation d'équipements publics dans le règlement du PLU, spécifier les emplacements réservés à cet usage le cas échéant. • Développer le tourisme local par un règlement de PLU adapté. 	 <p>Pérenniser l'activité agricole, base du développement économique thilois. Développer les commerces de proximité.</p> 

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	ACTIONS/RECOMMANDATIONS	SPATIALISATION / ILLUSTRATION
<p>■ PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET LE PATRIMOINE NATUREL</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Préserver et valoriser le patrimoine de la commune : église, bâti du centre bourg, maisons de maître, maisons de caractère, maisons à pan de bois, château de Thil : <ul style="list-style-type: none"> • protéger et valoriser l'église ; • protéger et mettre en valeur le bâti de centre bourg (maisons à pans de bois, ...) ; • conserver les perspectives sur le château depuis la RD1. • préserver le patrimoine communal tel que les maisons de maître (château de Lagailarde, château du Marnac). □ Préserver le style architectural local: <ul style="list-style-type: none"> • bâti traditionnel du midi toulousain, ; • promouvoir la qualité architecturale du bâti nouveau. □ Protéger les hameaux de qualité : <ul style="list-style-type: none"> • protéger les caractéristiques du hameau du Sabathérat ; • préserver l'identité du hameau de Marnac. □ Préserver et valoriser les paysages naturels : <ul style="list-style-type: none"> • préserver les espaces boisés de la commune ; • conserver le cadre bucolique et champêtre de la commune ; • préserver les vues sur les coteaux de Coteaux de Cadours ; • mettre en valeur et protéger les plans d'eaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre la réhabilitation de l'église • Repérer les bâtiments d'intérêt patrimonial et urbain au PLU afin de les protéger. • Le PLU devra permettre une évolution du bâti isolé constitutif du patrimoine local par un règlement adapté. • Veiller, notamment en centre bourg, à conserver l'architecture locale en imposant au règlement du PLU l'emploi de certains types de matériaux tels que la tuile romane ou encore de préférer des enduits de façades et de clôtures harmonisés. • Le PLU devra permettre une évolution de certains hameaux par un règlement adapté. • Classer des espaces boisés afin de permettre la protection des principaux massifs forestiers. • Protéger au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme les haies et arbres isolés de caractère. • Conserver les points de vue particuliers, notamment en direction de Caubiac. • Développer l'urbanisation de manière très modérée sur la zone de Pauillac. <p>Permettre une évolution et une protection des plans d'eau constitutifs des paysages spécifiques thilois dans le PLU.</p>	 <p>Conservier et protéger le patrimoine architectural thilois</p>  <p>Préserver les points de vue</p>

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	ACTIONS/RECOMMANDATIONS	SPATIALISATION / ILLUSTRATION
<p>■ PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Préserver les paysages agricoles • Protéger les espaces cultivés du territoire communal ; • Permettre le développement de l'activité agricole ; <ul style="list-style-type: none"> □ Permettre le renouvellement et le développement des exploitations agricoles: • Permettre l'extension des sièges d'exploitations agricoles ; • Ne pas développer l'urbanisation à proximité des sièges agricoles. <ul style="list-style-type: none"> □ Protéger les ressources nécessaires à l'agriculture : • protéger les lacs d'irrigation ; • protéger les terres fertiles, favorables au développement de l'agriculture. <ul style="list-style-type: none"> □ Préserver le caractère architectural et patrimonial de l'activité agricole • Préserver le bâti agricole (hangars de qualité architecturale, corps de ferme de qualité, ...); • Protéger l'activité agricole sur le secteur sensible des coteaux Sud. 	<ul style="list-style-type: none"> • Classer les espaces cultivés en zone agricole ou naturelle au PLU • Développer l'urbanisation autour du centre bourg et permettre la densification des espaces déjà urbanisés pour une gestion économe de l'espace. <ul style="list-style-type: none"> • Permettre les extensions mesurées et les nouvelles constructions à usage agricole dans les espaces voués à l'agriculture. • L'évolution de certains hameaux devra être limitée. <ul style="list-style-type: none"> • Classer les lacs et leurs abords en zone naturelle inconstructible. • Classer les terres fertiles de la grande plaine en zone agricole. <ul style="list-style-type: none"> • Edicter des prescriptions au règlement du PLU pour protéger le bâti agricole de qualité. 	 <p>Préserver et permettre la réhabilitation du bâti agricole de qualité</p>  <p>Préserver l'activité agricole sur les zones collinaires et de coteau</p>

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	ACTIONS/RECOMMANDATIONS	SPATIALISATION / ILLUSTRATION
<p>■ PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES DU TERRITOIRE POUR AMELIORER LE CADRE DE VIE :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Améliorer les déplacements et les liaisons avec les communes voisines notamment en réaménageant la liaison vers Lévignac. □ Améliorer les déplacements en centre bourg : <ul style="list-style-type: none"> • le centre bourg ne devra pas faire l'objet d'un réaménagement, les difficultés de circulation permettent de limiter la vitesse ; • permettre une meilleure accessibilité du centre bourg par les modes doux : création de cheminements piétons / cycles, ... □ Limiter le développement de l'urbanisation en assainissement autonome afin de limiter les pollutions et la consommation d'espace. □ Prendre en compte la zone inondable □ Prendre en compte la zone de bruit le long de la RD1 	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser les aménagements permettant une desserte sécurisée de Lévignac. • Limiter les aménagements de la traverse du centre bourg pour ne pas favoriser l'accroissement de la vitesse. • Imposer un maillage piétonnier et cycle dans les nouvelles opérations. • Réserver des emplacements pour la création de cheminements doux entre les nouvelles opérations et le centre bourg. • Favoriser l'urbanisation de zones desservies par le réseau collectif d'assainissement. • Interdire les nouvelles constructions dans les zones inondables DIREN. • Mettre en place des marges de recul par rapport à la RD1 pour toutes nouvelles constructions • Ne pas développer l'urbanisation le long de la RD1. 	  <p>Développer les modes doux – mettre en valeur les paysages par un maillage piétonnier.</p> 

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	ACTIONS/RECOMMANDATIONS	SPATIALISATION / ILLUSTRATION
<ul style="list-style-type: none"> □ Aménager des itinéraires de balade et/ou randonnées sécurisés en maillant le territoire : • Permettre le développement des sentiers piétons/cycles en direction des différents massifs boisés. • Développer les liaisons cyclo-piétonnes entre les différents quartiers. • S'associer aux projets intercommunaux de développement des modes doux. <ul style="list-style-type: none"> □ Densifier les zones urbaines actuelles afin de préserver les espaces naturels du territoire communal. 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre, si nécessaire, de réserver les emprises foncières nécessaires à ce type de maillage. • Imposer des liaisons piétonnes et cycles dans le cadre des orientations d'aménagement du PLU. • Permettre la réalisation d'un programme intercommunal de développement des modes doux. <ul style="list-style-type: none"> • Permettre un renouvellement urbain et une densification des espaces urbanisés. • Le PLU devra permettre une densification en harmonie avec les caractéristiques rurales de la commune. 	 <p data-bbox="1473 887 1951 911" style="text-align: center;">Préserver et mettre en valeur les espaces naturels</p> 