

**Département  
du Tarn et Garonne**

**Commune de  
SAINT ETIENNE DE TULMONT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
3<sup>ème</sup> REVISION**

**1- RAPPORT DE PRESENTATION**

REVISION  
Arrêtée le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Approuvée le :

P.O.S. approuvé le 24/10/1985  
1<sup>ère</sup> révision approuvée le 18/12/1990  
2<sup>ème</sup> révision approuvée le 30/11/2000  
3<sup>ème</sup> révision prescrite le 12/12/2002

Exécutoire le :

Atelier Sol et Cite  
**GÉRARD FRESQUET-BRIGITTE FRAUCIEL**  
URBANISTES OPQU- ARCHITECTES DPLG  
23 ROUTE DE BLAGNAC - 31200 TOULOUSE  
FAUBOURG DE NARCÈS - 46800 MONTCUQ  
TEL : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78  
E-MAIL : [SOLETCITE@WANADOO.FR](mailto:SOLETCITE@WANADOO.FR)

**1**

<b>I.</b>	<b>DIAGNOSTIC</b>	<b>4</b>
<hr/>		
<b>A.</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
1.	LE CADRE REGLEMENTAIRE	4
2.	UNE SITUATION EN PREMIERE COURONNE DE MONTAUBAN	5
3.	LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE MONTAUBAN	6
4.	LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC DU SCOT	7
5.	LA PROSPECTIVE DANS LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL	8
6.	UN SYSTEME DE DESSERTE EN ETOILE	9
7.	ENTREES DE VILLE	10
<b>B.</b>	<b>STRUCTURES INTERCOMMUNALES</b>	<b>11</b>
1.	LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRASSES ET VALLEE DE L'AVEYRON	11
2.	LE PAYS MIDI-QUERCY	12
3.	LA CHARTE PAYSAGERE	14
<b>C.</b>	<b>LES CARACTERISTIQUES URBAINES</b>	<b>15</b>
1.	UNE IMPLANTATION AU CŒUR DE LA FORET DE TULMONT	15
2.	LE RECENSEMENT DE SITES ARCHEOLOGIQUES ET LE BATI DE CARACTERE	16
3.	DU NOYAU DE FERMES AU MITAGE DES TERRES AGRICOLES	17
4.	UNE URBANISATION LACHE ET MAL MAITRISEE	18
5.	UN CENTRE-BOURG QUI SE DENSIFIE	19
6.	L'HABITAT PAVILLONNAIRE ORGANISE EN LOTISSEMENT	20
7.	L'URBANISATION LINEAIRE DISCONTINUE (FORME DOMINANTE SUR LA COMMUNE)	21
8.	LE MANQUE DE QUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS	22
9.	UN NIVEAU D'EQUIPEMENT PUBLIC SATISFAISANT	23
<b>D.</b>	<b>LA DYNAMIQUE COMMUNALE</b>	<b>24</b>
1.	UNE POPULATION EN CONSTANTE AUGMENTATION	24
2.	UN PARC DE LOGEMENTS RECENT	25
3.	UN RYTHME DE CONSTRUCTION SOUTENU	26
4.	UNE POPULATION ACTIVE TOURNEE VERS MONTAUBAN	27
5.	UNE STRUCTURE ECONOMIQUE MODESTE...	28
6.	....PORTEE PAR DES PETITES ENTREPRISES	29
7.	LE DECLIN DE L'AGRICULTURE	30
<b>E.</b>	<b>DONNÉES TECHNIQUES ET RÉGLEMENTAIRES</b>	<b>31</b>
1.	LE POS EN VIGUEUR	31
2.	LES SERVITUDES	32
3.	LES RESEAUX	33
<b>F.</b>	<b>SYNTHESE ET ENJEUX</b>	<b>35</b>
<b>II.</b>	<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>37</b>
<hr/>		
<b>A.</b>	<b>DONNEES GEOMORPHOLOGIQUES</b>	<b>37</b>
1.	UN RELIEF PEU MARQUE	38
2.	UN CADRE NATUREL MARQUE PAR LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE	39
3.	LA PLAINE DE L'AVEYRON SOUS INFLUENCE URBAINE	40
<b>B.</b>	<b>CADRE NATUREL ET PAYSAGES</b>	<b>41</b>
1.	DES PAYSAGES MARQUES PAR L'AGRICULTURE	41
2.	PANORAMA PHOTOGRAPHIQUE	42
3.	UN TERRITOIRE CARACTERISE PAR LE MITAGE	43
4.	DES PARCOURS DE DECOUVERTE	44
<b>C.</b>	<b>RISQUES NATURELS</b>	<b>45</b>
1.	LE PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION	45
2.	LE PLAN DE PREVENTION DU RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX	46
3.	DIRECTIVE NITRATE	46
<b>III.</b>	<b>CHOIX RETENUS</b>	<b>47</b>
<hr/>		

<b>A. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS</b>	<b>47</b>
1. L'ANCIEN DOCUMENT D'URBANISME	47
2. MOTIFS DE LA REVISION	47
3. LA DEMARCHE DE REVISION DU PLU	47
4. CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	48
<b>B. TRANSCRIPTION DU PADD EN DOCUMENTS GRAPHIQUES ET REGLEMENT</b>	<b>52</b>
1. LA ZONE URBAINE UA	52
2. LA ZONE URBAINE UB	54
3. LA ZONE URBAINE UC	56
4. LA ZONE UD	57
5. LA ZONE UH	58
6. LA ZONE US	59
7. LA ZONE UX	60
8. LA ZONE 1AU	61
9. LA ZONE 2AU	63
10. LA ZONE AGRICOLE A	64
11. LA ZONE NATURELLE N	65
12. EMBLEMES RESERVES POUR GARANTIR LA RÉALISATION DES PROJETS COMMUNAUX	66
13. ESPACES BOISES CLASSES	67
14. LES BATIMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE 123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME	67
15. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1§7 DU CODE DE L'URBANISME	68
16. ARTICLE L 111.1.4 DU CODE L'URBANISME	68
17. SURFACE ET EVOLUTION DES ZONES ENTRE POS ET PLU	69
<b>C. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET PLANS ET PROGRAMMES</b>	<b>71</b>
1. LES DOCUMENTS D'URBANISME DES COMMUNES VOISINES :	71
2. SCOT DE L'AGGLOMERATION DE MONTAUBAN :	72
3. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (PDU) DE MONTAUBAN	73
4. PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DE DECHETS MENAGERS :	73
5. PLAN REGIONAL D'ELIMINATION DES DECHETS INDUSTRIEL SPECIAUX :	73
6. SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES :	73
<b><u>IV INCIDENCE DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR</u></b>	<b>74</b>
<b>A. LA FINALITE</b>	<b>74</b>
<b>B. LES OBJECTIFS DE POPULATION</b>	<b>74</b>
<b>C. IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE</b>	<b>76</b>
1. LES MASSES BOISEES ET RUISSEAUX	76
2. L'INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA CHARTE PAYSAGERE	76
3. LE TRAITEMENT DE L'INTERFACE ENTRE ZONES BÂTIES ET ZONES NON BÂTIES :	77
4. L'IMPACT DES URBANISATIONS LINEAIRES	77
5. LA RATIONALISATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES AUTOUR DU CENTRE :	78
<b>D. IMPACT SUR LES DEPLACEMENTS</b>	<b>78</b>
1. LA CREATION D'UN RESEAU DE CIRCULATIONS DOUCES	78
2. LA CIRCULATION AUTOMOBILE	78
3. LES DEPLACEMENTS A LONG TERME	79
<b>E. IMPACT SUR L'AGRICULTURE</b>	<b>79</b>
1. L'AGRICULTURE	79
2. L'EXTENSION DES ZONES A URBANISER SUR LE DOMAINE AGRICOLE	80
<b>F. IMPACT SUR LE SOL ET LE SOUS SOL</b>	<b>80</b>
1. LE RESEAU DES EAUX PLUVIALES	80
2. LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT	81
3. LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	81
4. LES SERVITUDES	82
<b>G. IMPACT SUR LE PATRIMOINE ET LA VIE SOCIALE</b>	<b>82</b>
1. LES EMBELLISSEMENTS DU BOURG	82
2. LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	83

3.	LES LIAISONS	83
<b>H.</b>	<b>IMPACT SUR LA SANTE PUBLIQUE</b>	<b>83</b>
1.	LES ZONES INONDABLES	83
2.	POLLUTION PAR LE BRUIT	83
3.	POLLUTION DE L' AIR	84
	<b>CONCLUSION</b>	<b>84</b>

# I. DIAGNOSTIC

## A. Introduction

### 1. LE CADRE REGLEMENTAIRE

La commune de Saint Etienne de Tulmont est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) approuvé depuis le 24/10/1985. Ce document a subi plusieurs révisions :

- **Une première révision approuvée le 18/12/1990**, puis deux modifications ont suivi (le 19/01/1994, et le 11/01/1996),
- **Une deuxième révision approuvée le 30/11/2000**,
- **Une première révision simplifiée approuvée le 17/03/2005**, pour permettre l'extension de la zone UX des Brugues.
- **Une deuxième révision simplifiée approuvée le 17/03/2005**, pour permettre l'extension du centre bourg sur les anciens terrains de sports déplacés.
- **Une troisième révision simplifiée approuvée le 25/01/2006**, pour permettre la concrétisation d'une opération d'habitat dans le centre.

Par délibération du **12 Décembre 2002**, le Conseil Municipal a constaté que ce document d'urbanisme, tel qu'il a été approuvé et révisé, ne correspondait plus aux exigences actuelles de l'aménagement et de l'affectation des sols dans la commune. Il a donc décidé **de prescrire la révision du P.L.U sur l'ensemble du territoire communal**.

La Loi du 13 décembre 2000 relative à la **solidarité et au renouvellement urbains** (no 2000-1208) réforme en profondeur les Plans d'Occupation des Sols, désormais appelés Plans Locaux d'Urbanisme. Les modifications les plus importantes concernent :

- *les modalités de la concertation* (elles doivent être précisées par le Conseil Municipal, se dérouler tout au long de la procédure d'élaboration ou de révision du P.L.U...)
- *le territoire couvert par le P.L.U* (il doit porter sur la totalité de la surface communale)
- l'intégration de la notion de *Développement Durable* dans ce document d'urbanisme
- le *nouveau zonage*, définissant quatre types de zones (Urbaine, A Urbaniser, Agricole, Naturelle)
- *le financement de l'urbanisme* (instauration d'un régime de participation pour voies nouvelles).

Cette loi doit être considérée notamment au regard de deux autres textes réglementaires fondamentaux: la Loi d'Orientation, d'Aménagement et de Développement Durable du 25 juin 1999 et la loi sur la Simplification de la Coopération Intercommunale du 12 juillet 1999.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 vient compléter et préciser l'application de la loi S.R.U.

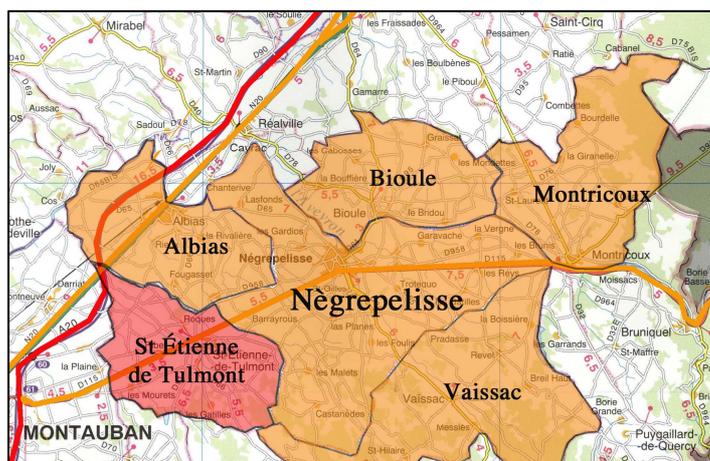
## 2. UNE SITUATION EN PREMIERE COURONNE DE MONTAUBAN

Commune du Tarn-et-Garonne, la commune de St Étienne de Tulmont s'étend sur une **superficie de 2114 hectares** au Nord-Est de Montauban.

St Étienne appartient au **canton de Nègrepelisse** qui regroupe six communes (Albias, Bioule, Montricoux, Vaissac et Nègrepelisse), et comptait, en 1999, près de 10700 habitants.

St Étienne de Tulmont appartient par ailleurs au périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération montalbanaise**, fixé par arrêté préfectoral du 9/04/02.

Le PLU doit par conséquent être compatible avec les orientations du SCOT qui est en cours d'élaboration.

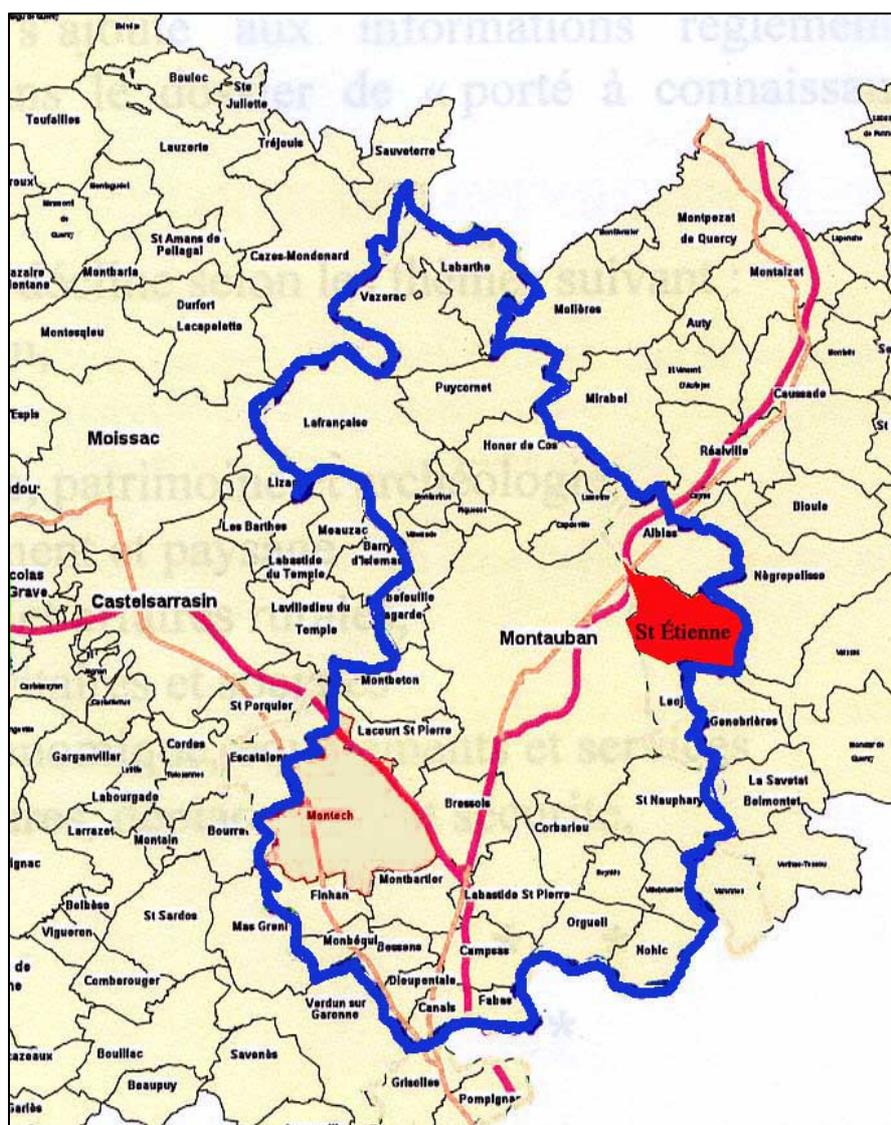


### 3. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE MONTAUBAN

L'arrêté préfectoral du 9 avril 2002 définit le périmètre du SCOT de l'agglomération montalbanaise. Le syndicat mixte regroupe 34 communes et a pour objet d'élaborer, de gérer et de réviser le schéma de cohérence territoriale de Montauban.

Un diagnostic territorial a été finalisé en juillet 2005. A partir de celui-ci des réunions thématiques par comité de pilotage ont permis de dresser un PADD provisoire.

Le PLU a pris en considération les premières orientations du SCOT qui garantissent la cohérence des politiques d'urbanisme, d'habitat, d'implantation commerciale, de déplacement et d'environnement sur un même bassin de vie.



## 4. LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC DU SCOT

(Extrait du diagnostic de 2005 – Parcourir et U&A)

### 1- Points faibles du Bassin de vie de Montauban :

- Un territoire très étendu, très hétérogène
- Une intercommunalité jeune et peu fédératrice
- Peu de cohérence d'action entre Montauban et son Bassin de vie
- Un étalement urbain (habitat surtout) qui amène une concurrence spatiale avec l'agriculture et aggrave les déplacements,
- Un territoire dans l'attractivité « subie » de l'aire urbaine de Toulouse

### 2- Points forts du Bassin de vie de Montauban :

- Une grande richesse agricole, même si elle est menacée : diversité, productivité
- Un confluent unique de la Garonne, du Tarn, de l'Aveyron avec deux canaux qui donnent des paysages et un attrait spécifiques au territoire,
- Des projets à venir d'infrastructures de transport qui confortent sa position de carrefour régional,
- Une bonne structure économique globale et la jeunesse de la population,
- Un territoire dans l'attractivité de l'aire urbaine de Toulouse,
- Une évolution progressive de la prise en compte des enjeux du SCOT par les élus

### 3- Une mutation sociale et spatiale profonde

Cette analyse des évolutions et des dynamiques actuelles révèle une grande mutation spatiale et sociale qui fragilise l'avenir et comporte le risque d'une fracture sociale et d'une perte de la structure paysagère si des actions concrètes, cohérentes et articulées entre les communes du SCOT ne sont pas mises rapidement en œuvre

En conclusion de ce « diagnostic partagé », cinq grands enjeux se dégagent pour planifier et organiser l'avenir :

1. **Préserver la richesse et le capital que constitue l'agriculture** sur le territoire du SCOT, véritable enjeu régional (productions, surfaces, modes d'organisation, engagements réciproques).
2. Valoriser la richesse du confluent et la prise en compte de l'eau **dans tous les projets (ressource, rejet...) pour transformer les contraintes en atouts (tourisme, charte paysagère, éducation à l'environnement).**
3. Organiser la cohérence et la complémentarité des différents secteurs géographiques **du SCOT du point de vue des déplacements, des activités, des services, de l'habitat, du tourisme, de l'environnement.**
4. Définir une position commune pour les futurs modes de déplacements et les infrastructures **économiques et de transport,**
  - **Sur le Bassin de vie de Montauban : élargir la démarche PDU à l'ensemble du territoire**
  - **Vis à vis de l'aire toulousaine : train, aéroport, multimodalité et développement durable.**
5. Organiser une nouvelle structure urbaine entre la ville-centre et les pôles secondaires **traditionnels et en cours de consolidation (équipements et services publics, modes d'habiter etc.).**

## 5. LA PROSPECTIVE DANS LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

St Etienne de Tulmont a un positionnement géographique privilégié en lien direct avec Montauban.

Cette position permet à la commune de bénéficier des retombées du développement du bassin économique de Montauban, mais aussi de subir la pression foncière liée à ce positionnement, comme d'autres communes telles qu'Albias.

Le territoire de l'agglomération Montalbanaise a augmenté globalement de 13 000 habitants en 15 ans dont près de 9 000 dans les 5 dernières années.

Montauban représente 54% de la population de l'ensemble du périmètre du SCOT.

Au vu des derniers recensements, la population augmente de façon égale, dans les communes périphériques (entre 1999 et 2004 : 22%) que sur le territoire de Montauban (entre 1999 et 2004 : 22%).

Selon les prévisions, si l'on reporte ces dernières évolutions sur les 10 prochaines années, l'évolution sur cette zone géographique augmente de 16 000 habitants pour atteindre **114 000 habitants environ en 2014**, et autant sur les 10 années d'après amenant le territoire SCOT à **130 000 habitants à l'horizon 2025<sup>1</sup>**.

La commune semble suivre cette tendance, elle a le statut de « pôle démographique secondaire », et fait partie des 5 communes du périmètre du SCOT de plus de 2500 habitants en 2004.

De ce fait, l'accueil de nouveaux arrivants a nettement augmenté à St Etienne, et semble devoir s'accroître dans les années futures. Face à cela, la commune veut s'attacher à développer son centre bourg et à protéger son territoire en évitant de développer ses étirements linéaires, pour que ce phénomène ne soit pas trop consommateur d'espace dans un souci de préservation de l'environnement et de l'activité agricole. En ce sens, elle planifiera son développement de manière à intégrer ces nouveaux habitants en accord avec la structure du bourg, mais aussi à éviter toute rupture sociale entre la population actuelle et celle qui va s'installer attirée par l'attractivité de Montauban.

Pour profiter du développement économique de Montauban et de son positionnement, St Etienne de Tulmont devra aussi s'attacher à maîtriser et stimuler son développement économique et favoriser l'accueil de nouvelles activités permettant la création d'emplois sur la commune ainsi qu'une offre de services adaptée à cette nouvelle population.

La RD 115 deviendra un axe fort des migrations domicile travail non seulement entre St Etienne de Tulmont et Montauban, mais également entre toute la vallée de L'Aveyron et l'agglomération Montalbanaise.

---

<sup>1</sup> Source : diagnostic du SCOT du Bassin de Vie de MONTAUBAN

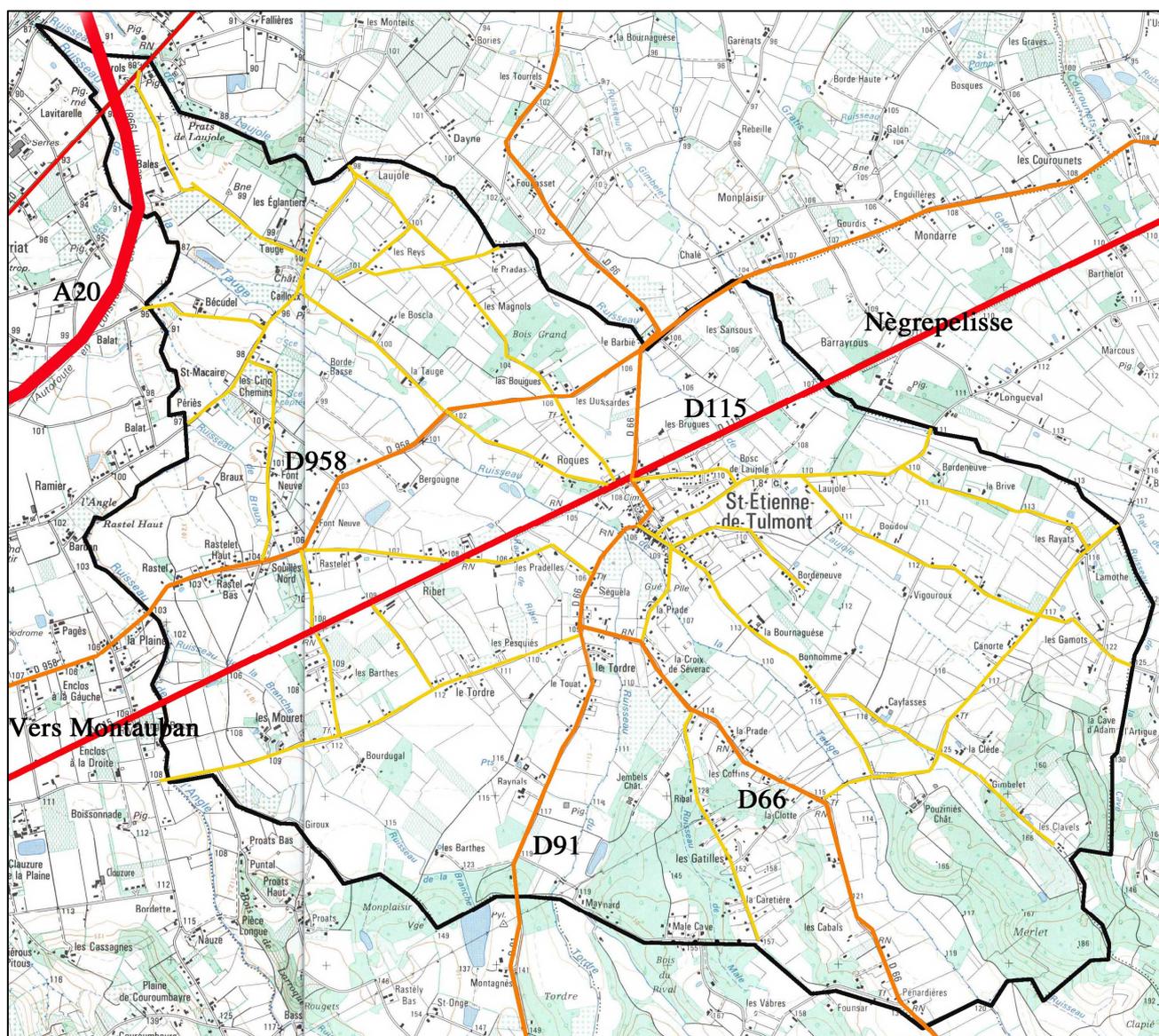
## 6. UN SYSTEME DE DESSERTE EN ETOILE

La commune est traversée par plusieurs axes majeurs :

- L'A20 et la N20 qui coupent le territoire en frange Nord-Ouest.
- LA RD 115 qui traverse la commune selon un axe Nord-Est Sud-Ouest.

Ces trois axes sont concernés par l'article **L111-1-4 du code de l'urbanisme** qui pose un principe **d'inconstructibilité** (sur une bande de 100 mètres pour les deux premiers et 75 m pour la RD115) de part et d'autre de la voie sauf étude d'aménagement spécifique.

Le PLU devra aussi prendre en compte **les nuisances liées aux infrastructures terrestres bruyantes** (arrêté préfectoral du 25/09/03). Cette disposition vise à délimiter des zones de bruit et à fixer les niveaux d'isolement acoustique des nouvelles constructions aux abords de la D115, l'A20 et la RN20.



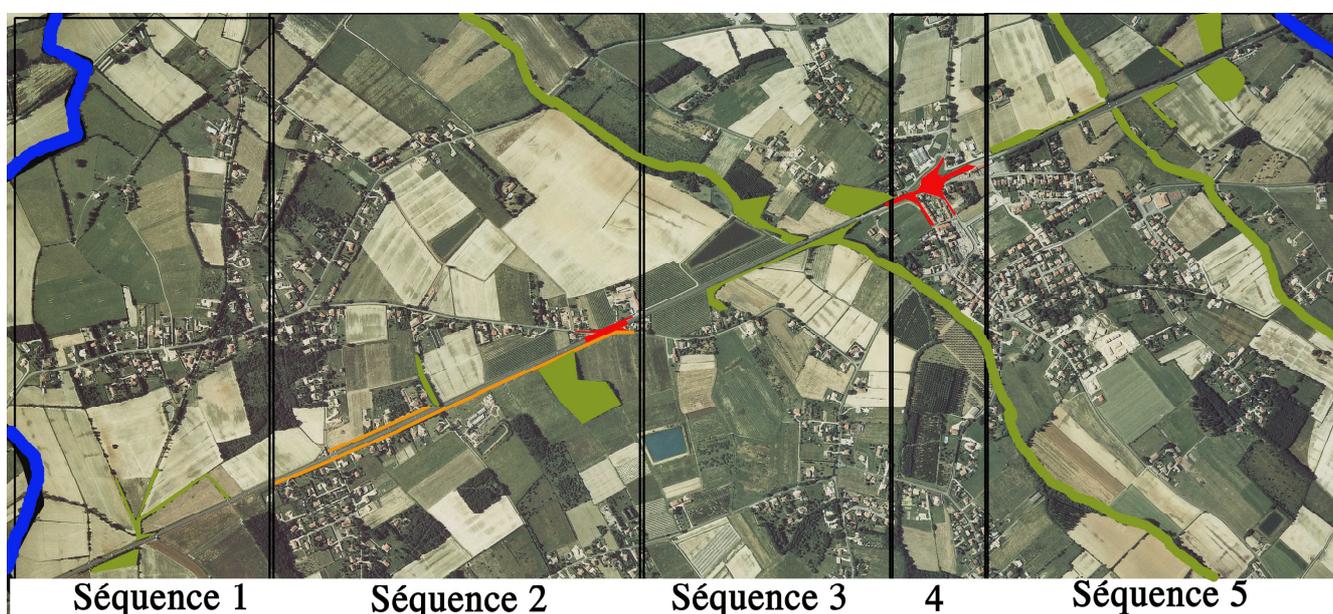
Par ailleurs, St Étienne bénéficie d'un réseau viaire lisible et efficace qui irrigue l'ensemble du territoire communal : la RD 958, ancienne route de Montauban, la RD 66 et la RD 91.

Il faut signaler l'accidentologie qui reste élevée sur les RD 115, 958, 91 et 66 qui comptent 5 morts ces 5 dernières années.

## 7. ENTREES DE VILLE

La D115 traverse le territoire communal selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est. Plusieurs séquences se distinguent :

- Séquence 1: L'entrée sur la commune est marquée par un paysage agricole encore présent ponctué par plusieurs haies végétales qui convergent vers la route.
- Séquence 2: cette traversée se caractérise par de l'habitat pavillonnaire qui s'implante surtout au Sud de la départementale. Un système de desserte par contre-allées permet d'éviter la multiplication d'accès sur la RD115.
- Séquence 3: cette séquence est marquée par la traversée du ruisseau de la Tauge ( masses végétales).
- La séquence 4 correspond au carrefour d'entrée de bourg et la traverse de la zone d'activité.
- Séquence 5: on retrouve les mêmes caractéristiques qu'en séquence 1: pré-entrée végétale (haies et masses boisées).



- Haies végétales
- Intersections
- Limite communale
- Contre-allée



Elle se caractérise par :

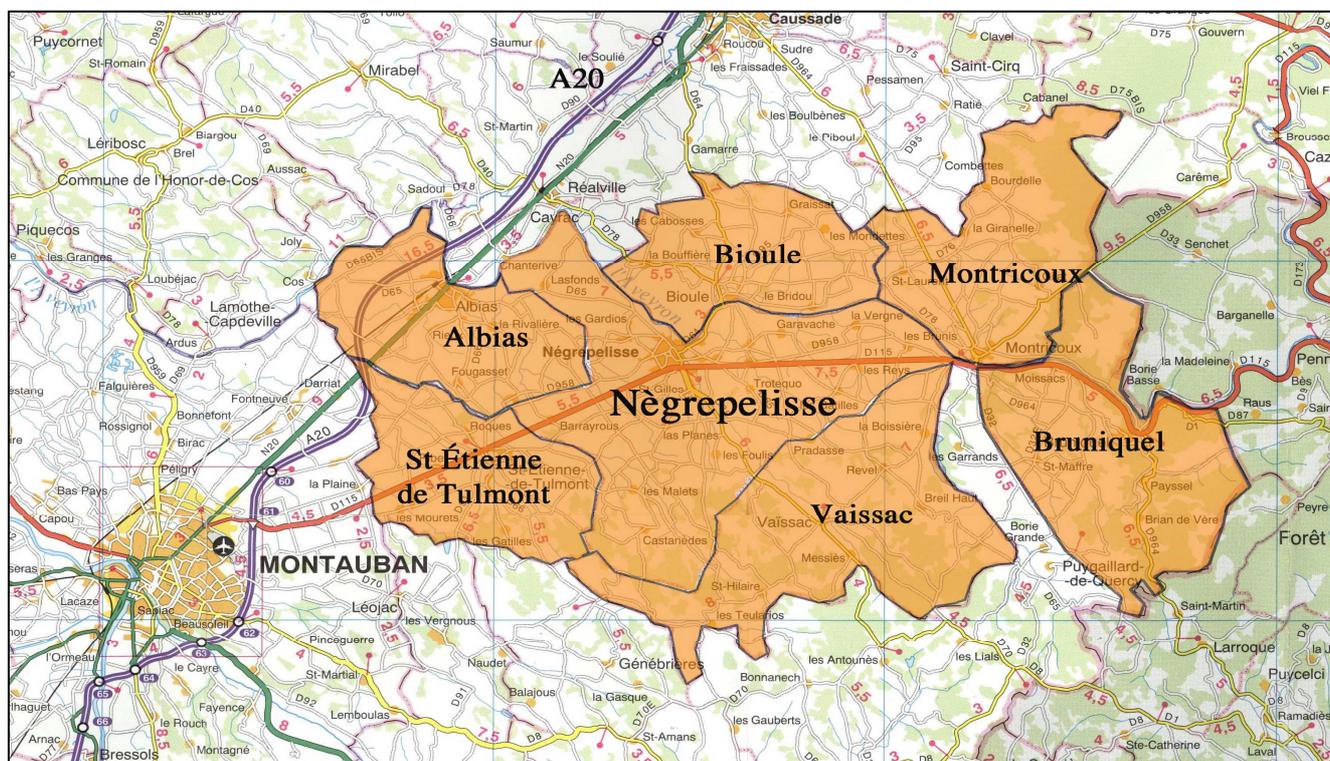
- Une rectitude du tracé qui reprend l'ancienne voie ferrée,
- Des systèmes de contre-allées pour desservir,
- Peu de sorties directes sur la voie,
- Un carrefour majeur,
- Quelques intersections,
- Des alignements d'arbres.

## B. Structures intercommunales

### 1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRASSES ET VALLEE DE L'AVEYRON

La communauté de communes des Terrasses et Vallée de l'Aveyron regroupe 7 communes : Albias, Bioule, Bruniquel, Montricoux, Nègrepelisse, Saint Étienne de Tulmont et Vaïssac. Créée en décembre 2002, la communauté de communes regroupe 11276 habitants sur près de 210 km<sup>2</sup>, et génère près de 160 emplois.

Les différentes compétences	
<b>Aménagement de l'espace</b>	-Plan paysager intercommunal, Création et gestion d'un Système d'Information Géographique, Études d'intérêt communautaire d'aménagement pour la valorisation touristique.
<b>Développement économique</b>	-Développement et promotion touristique, Étude et mise en œuvre d'une taxe de séjour, Maintien du commerce et de l'artisanat par le pilotage d'étude et d'animations d'opérations collectives: OMPCA (Organisation de Modernisation et de Promotion du Commerce et de l'Artisanat), Schéma d'organisation commerciale et artisanale, Accompagnement de la mise en relation et d'adéquation de l'offre et de la demande d'emploi et de formation par la gestion d'un Espace Rural Emploi Formation.



<b>Environnement</b>	-Amélioration de la qualité de l'eau, schéma d'assainissement Intercommunal, Assainissement collectif et à terme autonome (contrôle), traitement, adduction et distribution de l'eau potable -Collecte, tri sélectif et traitement des déchets ménagers -Études, création, entretiens de sentiers de randonnée, cours d'eau, sites naturels sensibles. -Gestion d'une politique énergétique coordonnée par le Pays Midi-Quercy.
<b>Politique du logement et cadre de vie</b>	-Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), -Une mission globale du logement social ... -La mise en œuvre d'opérations façades concertées.
<b>Voirie</b>	Étude de la mise en commun des programmes d'entretien de voirie d'intérêt communautaire
<b>Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs</b>	-Réseau de médiathèques - points lectures, création et gestion d'une école des arts intercommunale (musique, arts plastiques), étude en matière de transports collectifs d'intérêt communautaire..., réalisation d'un schéma de cohérence des équipements sportifs communautaires
<b>Actions en faveur de l'enfance - jeunesse</b>	-Coordination et gestion des CLSH et des CLAE dans le cadre des contrats enfance et temps libre intercommunaux. -Création et gestion des structures d'accueil à la petite enfance (crèche, relais assistantes maternelles...) -Étude et mise en œuvre d'un contrat éducatif local intercommunal. -Gestion du Point Information Jeunesse Intercommunal.
<b>Actions en faveur des familles et personnes âgées et à mobilité réduite</b>	-Gestion du service de portage de repas à domicile. -Gestion du service d'aides ménagères à domicile -Étude de nouveaux services d'intérêt communautaire favorisant le maintien à domicile
<b>Services aux personnes</b>	-Favoriser la création ou le maintien de services publics ou au public notamment par la création et la gestion d'une Maison des services publics.

## 2. LE PAYS MIDI-QUERCY

Le Pays est géré par une structure juridique nommée Syndicat Mixte du Pays Midi-Quercy (arrêté préfectoral du 7/1/2003). Ces missions principales sont :

- Contribuer au développement et à l'aménagement de son territoire,
- Négocier la signature du contrat de Pays (qui remplace le contrat de terroir),
- Piloter le programme européen Leader + 2003/2008 (ce programme permet d'accompagner des projets publics ou privés en faveur de la valorisation du patrimoine naturel ou culturel Midi-Quercy).
- Promouvoir le territoire Midi-Quercy dans les domaines de l'économie, l'habitat, le tourisme, l'emploi.

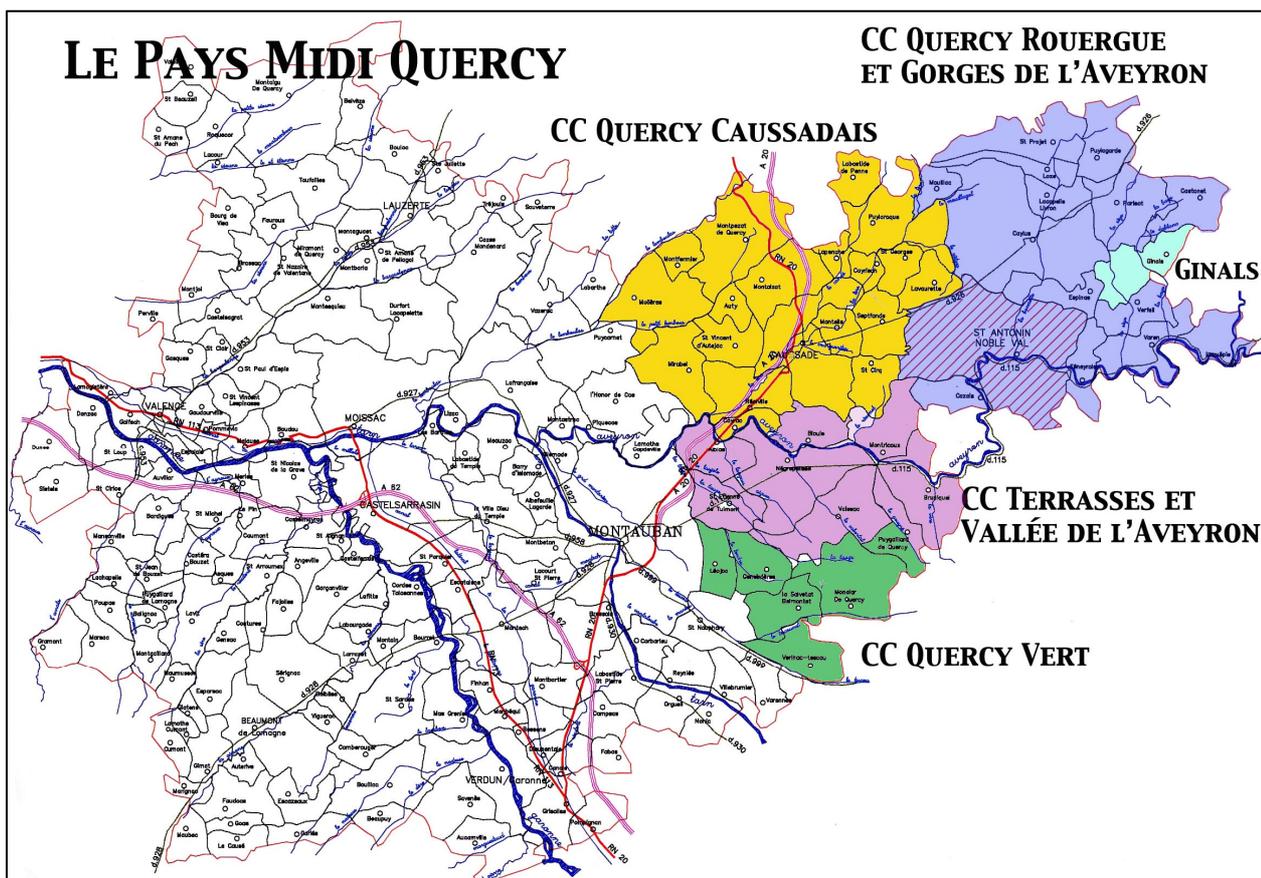
Dans le cadre du précédent programme Leader II, diverses actions ont déjà été engagées :

- Charte Paysagère qui se déclinera en plan paysager pour chaque Communauté de Communes.
- Réalisation d'un diagnostic énergétique,
- Élaboration d'un diagnostic culturel de territoire en association avec le Conseil Régional et la DRAC, poursuite des actions de promotion touristique commune et réalisation d'un schéma d'organisation touristique,
- Mise en place d'un groupe de travail « habitat, cadre de vie, réserves foncières » pour formaliser des actions sur la reconquête du centre bourg.
- Réflexion sur un concept de Maison commune de l'emploi-formation.

Le Pays Midi Quercy regroupe :

- La **Communauté de Communes du Quercy Caussadais**,
- La **Communauté de Communes du Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron**,
- La **Communauté de Communes du Quercy vert**,
- La **Communauté de Communes des Terrasses et Vallée de l'Aveyron**,
- La commune de Ginals.

Sur un territoire de 1 189 km<sup>2</sup> (30% du département), il réunit 48 communes soit près de 39 238 habitants.



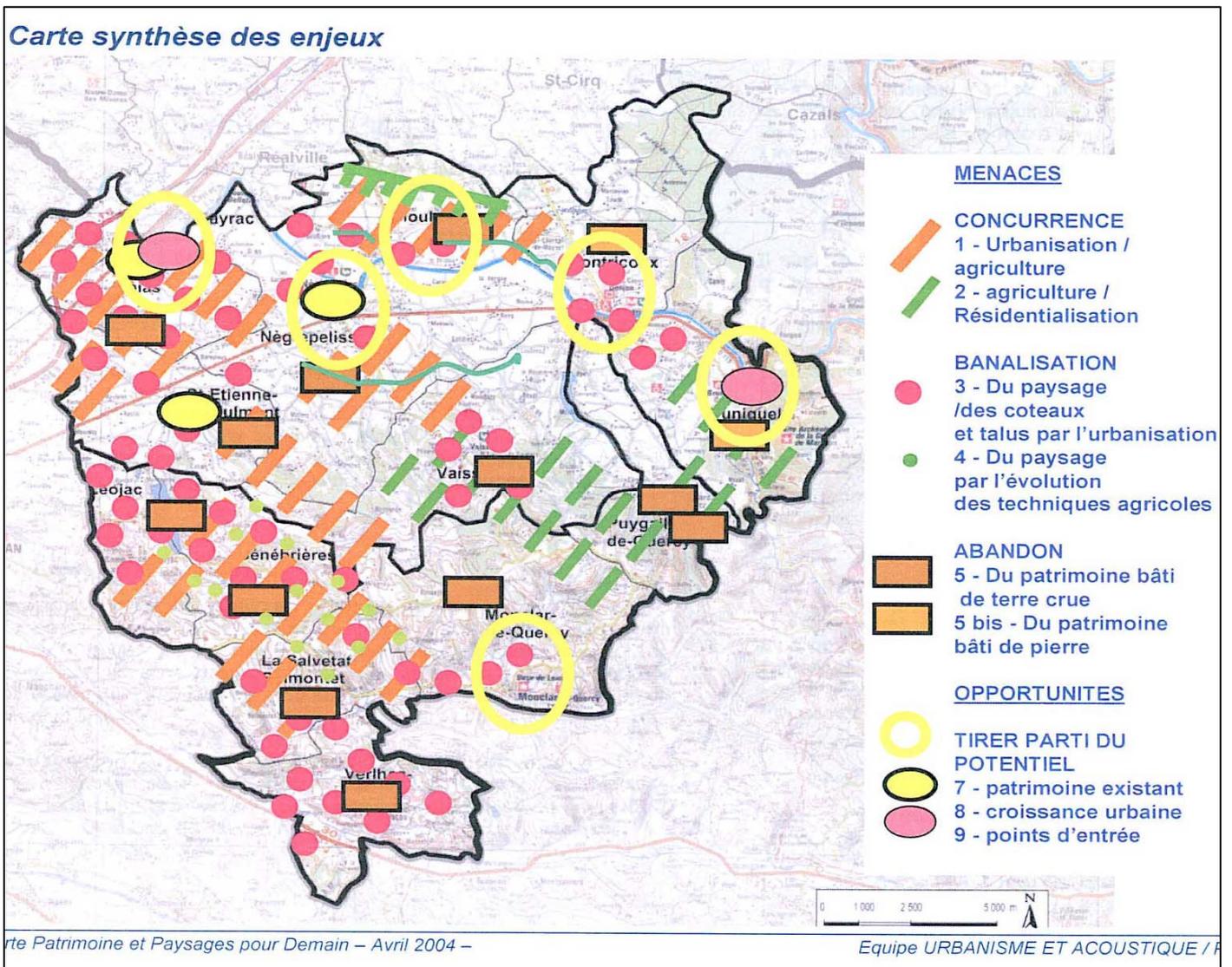
### 3. LA CHARTE PAYSAGERE

Après avoir étudié l'ensemble des paysages du Pays, et les diverses dynamiques du territoire, la charte a soulevé plusieurs caractéristiques du Pays :

- Une attractivité résidentielle qui s'accélère, au risque d'évolutions non maîtrisées,
- Une agriculture qui évolue rapidement (augmentation de la taille des parcelles, banalisation des paysages, enrichissement du territoire...),
- De nouvelles infrastructures de transport qui vont jouer sur l'évolution du Pays.

L'objectif de la charte est de développer la qualité globale du territoire, sa capacité d'accueil, d'attractivité et de cohésion, à travers notamment des projets pilotes qui feront école.

Des plans de paysage effectués pour chaque type de terroir ont permis de soulever les atouts, handicaps et enjeux du patrimoine culturel et naturel de ces territoires.



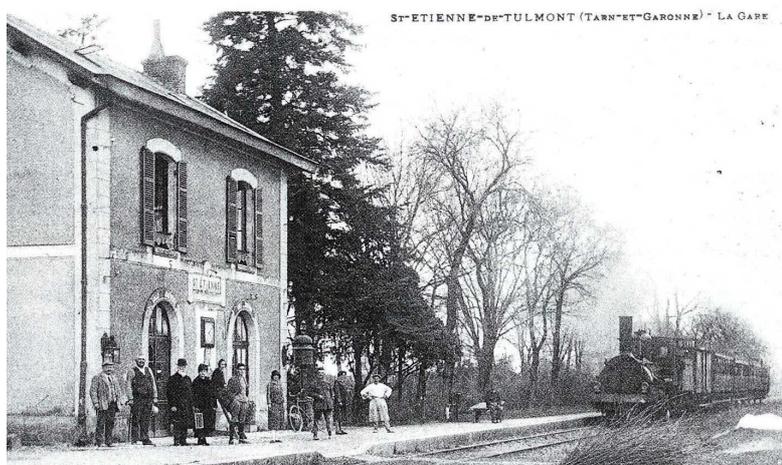
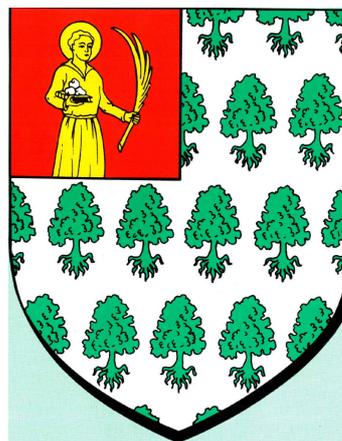
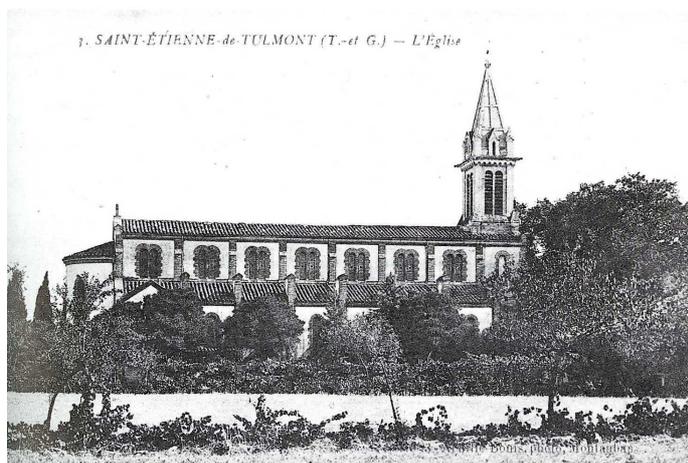
## C. Les caractéristiques urbaines

### 1. UNE IMPLANTATION AU CŒUR DE LA FORÊT DE TULMONT

Autrefois située dans la vaste forêt de Tulmont, la commune s'est implantée sur la plaine de l'Aveyron, appartenant ainsi à une entité géographique vaste qui s'étendait de Montricoux jusqu'à Montauban. Cette « Foresta de Tolmo » ou Terre tulmonenque va abriter de nombreux villages (Albias, Nègrepelisse, St Étienne) sous l'impulsion des comtes de Bruniquel dès 1220.

C'est au 14ème siècle que ces villages seront rattachés à la ville de Montauban pour devenir « Domaine Royal ». À cette époque, certains écrits rapportent que St Étienne comptait plus de 200 foyers dont une centaine sur le domaine de la Tauge.

*L'écusson de la commune  
qui reprend la forêt  
arrachée de Sinople*

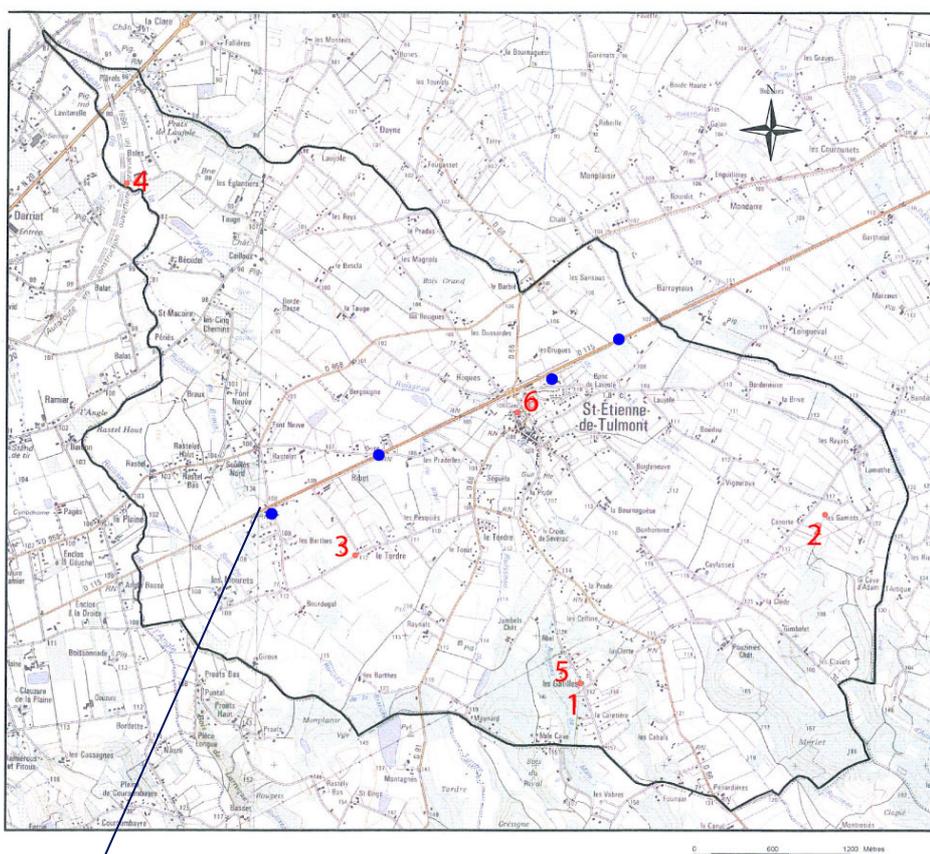


## 2. LE RECENSEMENT DE SITES ARCHEOLOGIQUES ET LE BATI DE CARACTERE

5 sites archéologiques ont été recensés sur la commune:

1. **Les Gattes:** station du paléolithique ancien.
2. **Les Gamots:** station du paléolithique ancien.
3. **Ribet:** station du paléolithique moyen.
4. **Balès:** foyer à galets: période indéterminée.
5. **Les Gattes:** station du paléolithique supérieur.
6. **Village:** église St Étienne édifiée au 13<sup>ème</sup> siècle et reconstruite à l'époque moderne

Le site 2 se situe sur des terres agricoles. Le 4 est à côté de l'A20.  
Les autres sites correspondent à des parcelles déjà bâties.

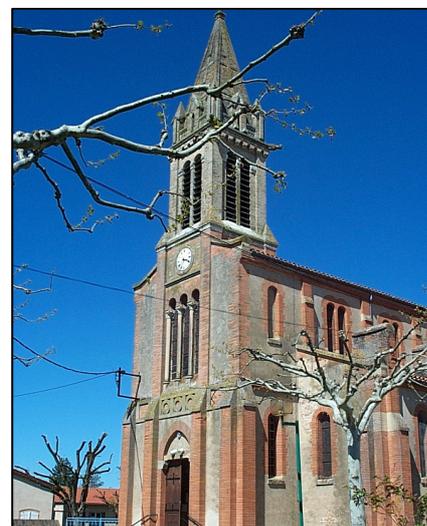


*Les habitats des passages à niveau  
sur l'ancienne voie ferrée*



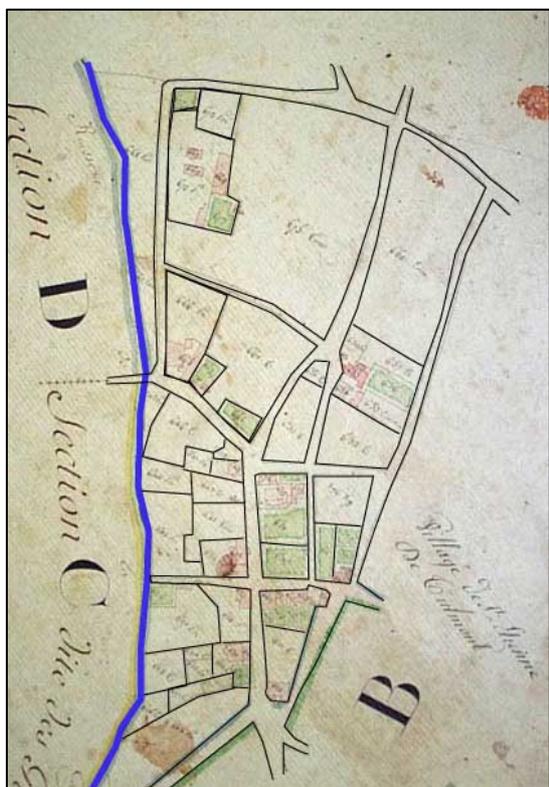
La commune ne possède pas de monuments ou sites inscrits ou classés mais compte tout de même quelques édifices remarquables :

L'église construite au XI<sup>ème</sup>, (détruite par les guerres de religion, elle sera reconstruite en 1873), le temple, le lavoir, le crucifix, la vierge, la ferme des Clavels...et plusieurs maisons d'habitation d'anciens passages à niveau aujourd'hui réhabilitées.



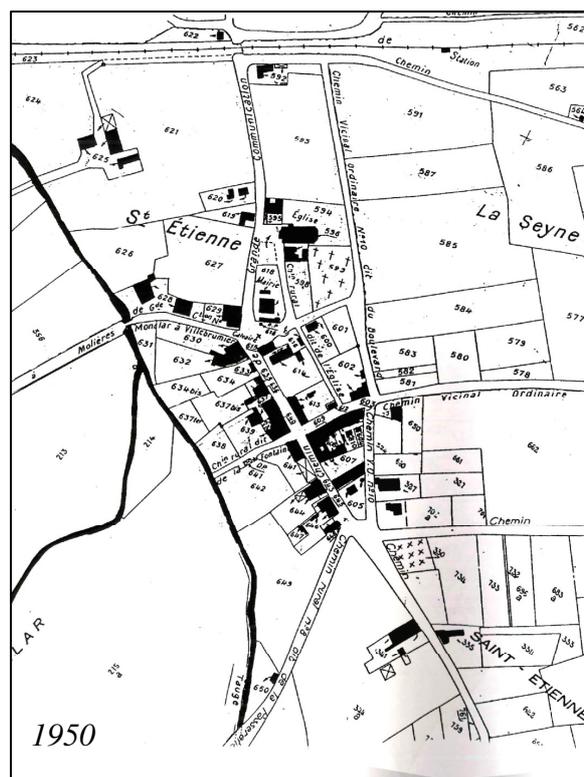
### 3. DU NOYAU DE FERMES AU MITAGE DES TERRES AGRICOLES

Au début du 19<sup>ème</sup> siècle, le village implanté au bord de la Tauge ne présente que quelques corps de fermes où se mêlent logements, annexes et jardins.

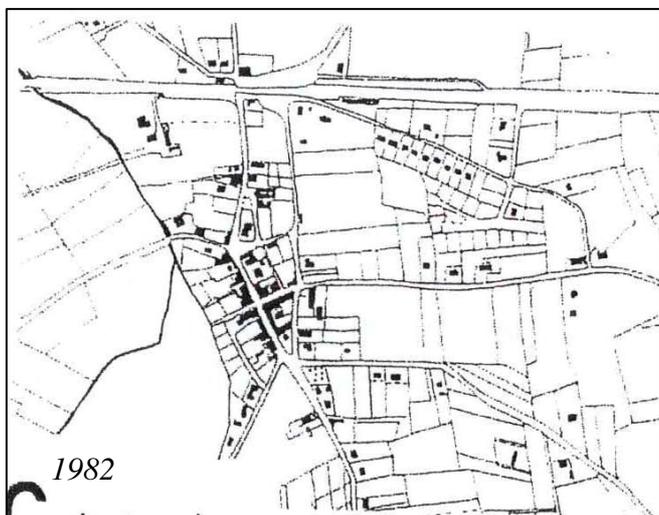


Cadastral napoléonien (1809)

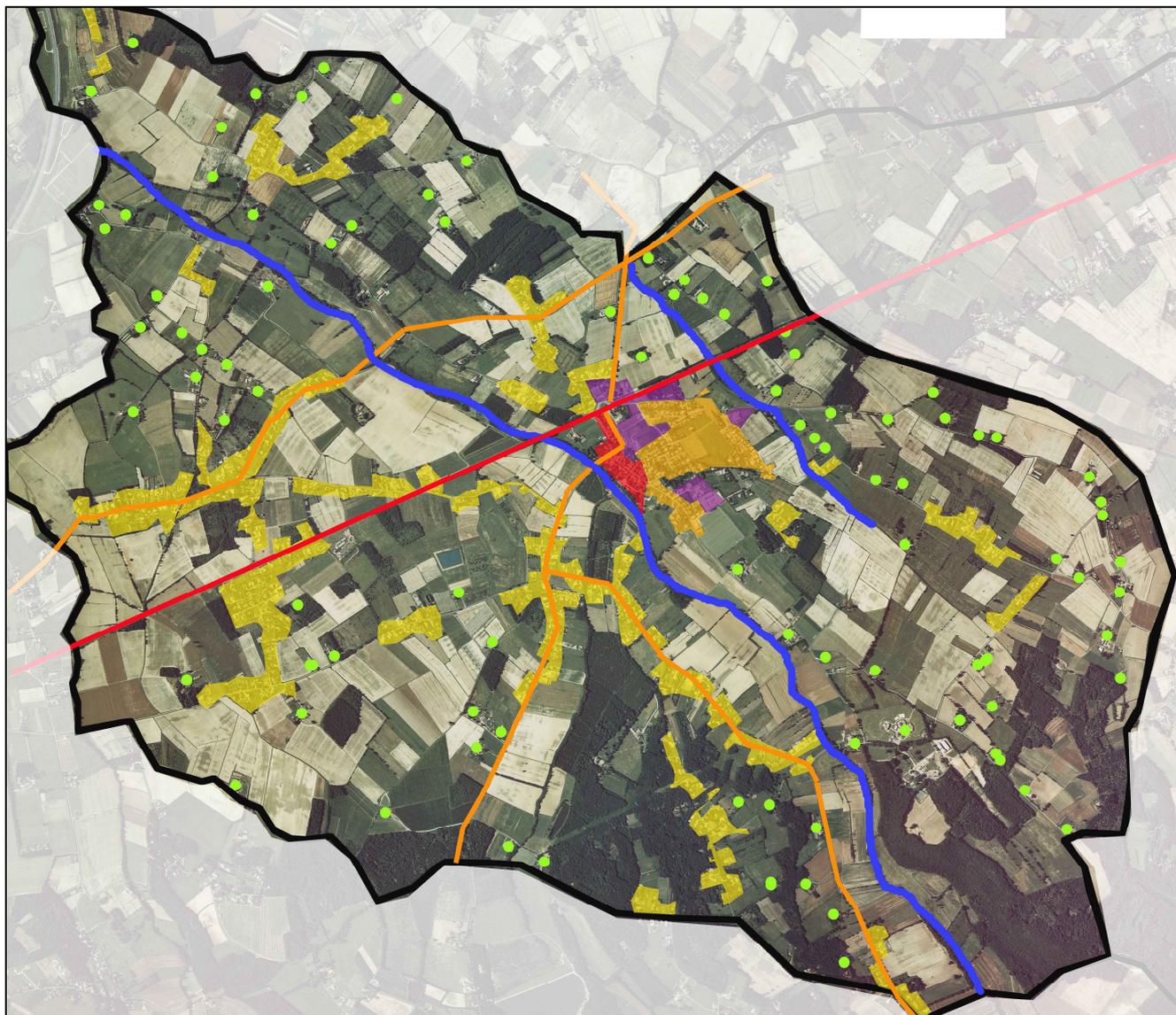
Par la suite, le village s'est largement densifié. Les nouveaux bâtiments présentent des façades continues et alignées le long des voies principales. Plusieurs équipements publics apparaissent en entrée de bourg (cimetière, mairie...).



L'ancienne voie ferrée a laissé place à la RD 115. Durant mes années 80, l'habitat diffus se développe le long des voies autour du village mais aussi sur le reste du territoire de la commune.



#### 4. UNE URBANISATION LACHE ET MAL MAITREEE



La commune présente différents types d'urbanisation.

- **Le centre ancien** s'est développé perpendiculairement à la RD 115 entre les ruisseaux de La Tauge et Laujolle. Il se limite à quelques parcelles bâties de part et d'autre des rues de la Mairie et de la Tauge. Les constructions sont en alignement sur la voie, de manière continue, et dépassent rarement le R+1.
- **Les extensions immédiates** du bourg à l'Est du centre se caractérisent par un habitat pavillonnaire.
- **De vastes parcelles** accueillent **les équipements publics** communaux autour du tissu pavillonnaire.
- **Plusieurs parcelles vierges** ponctuent cette urbanisation témoignant de sa faible densité.
- **Des étirements linéaires le long des voies secondaires** constituent une urbanisation plus distendue sur le reste du territoire communal.
- Enfin, **plusieurs constructions traditionnelles (fermes ou anciennes fermes) ou récentes** contribuent au phénomène de **mitage** sur la commune.

## 5. UN CENTRE-BOURG QUI SE DENSIFIE

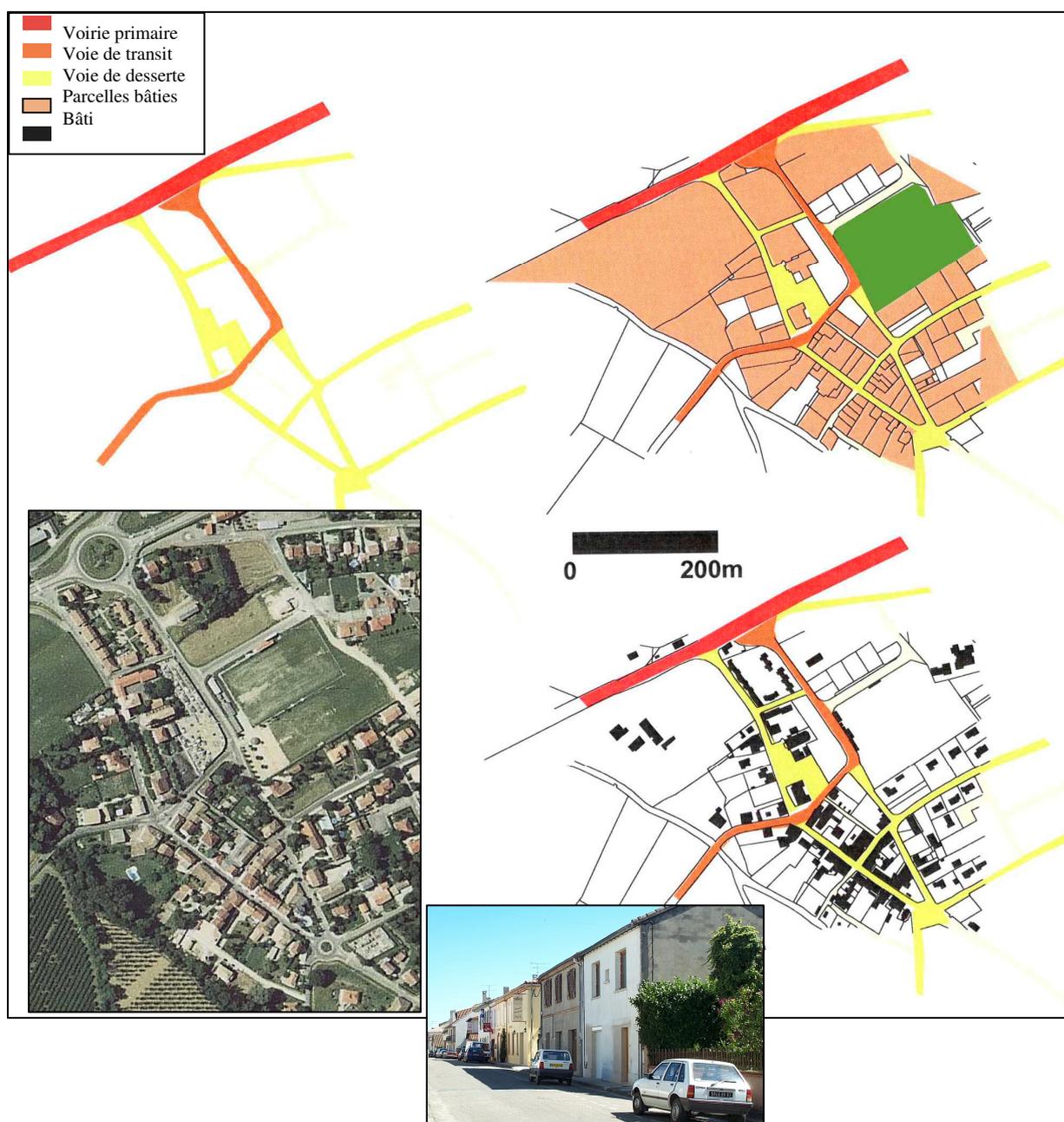
La desserte se greffe sur un axe principal (RD 115). Elle s'organise autour de deux voies longitudinales et parallèles à la Tauge. Deux espaces publics semblent se dessiner sur la rue la plus à l'Ouest.

Les **parcelles sont de taille et de forme variées**: alors qu'elles sont plutôt étirées et assez petites au Sud, les parcelles sont majoritairement vastes près de la RD 115.

Contrairement à d'autres centres, la **totalité des parcelles n'est pas construite**: présence des terrains de sport.

Le bâti du centre se caractérise par une diversité de forme et d'implantation:

- **Un bâti dense continu en alignement** sur la voirie (rue de la Tauge principalement).
- Des **logements sociaux à l'entrée du centre**: maisons en bande qui s'implantent sur une vaste parcelle (densité moyenne).
- **De l'habitat pavillonnaire** le long des voies, implanté en cœur de parcelle.
- **Des équipements publics** (mairie poste...) sur des parcelles plus larges.



## 6. L'HABITAT PAVILLONNAIRE ORGANISE EN LOTISSEMENT

La desserte interne se rattache à la trame viaire orthogonale.

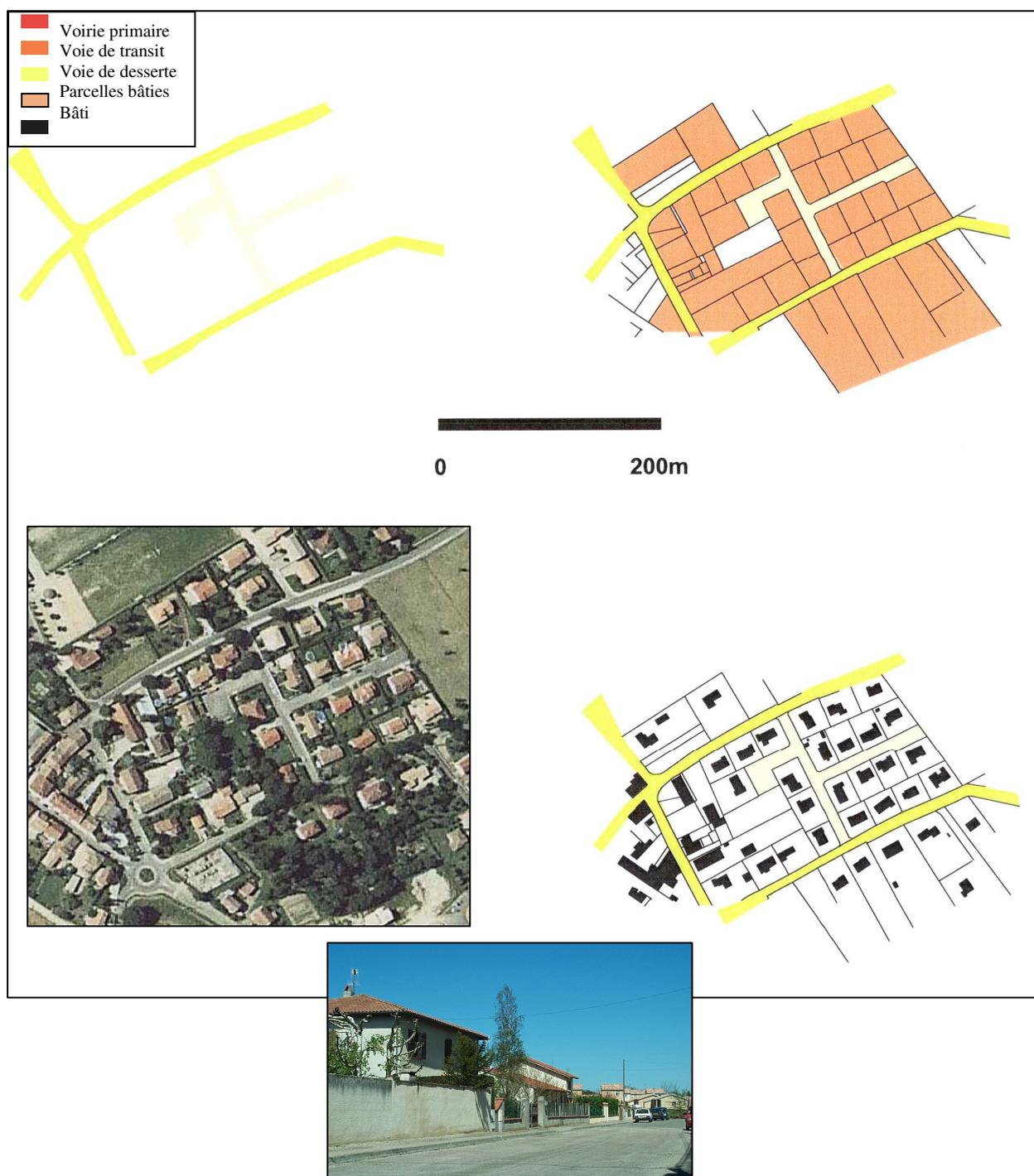
Le découpage parcellaire est régulier.

La majorité des parcelles est bâties.

Le bâti est implanté de façon homogène sur l'ensemble des parcelles au cœur de l'unité foncière.

Le secteur est entièrement voué à l'habitat et l'espace public se restreint à la voirie ou à des espaces résiduels en fond d'impasse;

Certains fonds de parcelle sont plantés;



## 7. L'URBANISATION LINEAIRE DISCONTINUE (FORME DOMINANTE SUR LA COMMUNE)

La voirie se restreint à un axe principal d'où partent ponctuellement quelques chemins ruraux desservant les terres agricoles.

L'essentiel des parcelles bâties se concentre de part et d'autre de la voirie de manière discontinue puisque de vastes parcelles vierges subsistent de ci de là.

Les parcelles construites offrent des formes étroites et étirées alors qu'en s'éloignant de la voie la trame agricole réapparaît.

Les constructions s'implantent en milieu de parcelle, en recul par rapport à la voirie.



*Les maisons présentent une hétérogénéité forte tant au niveau des volumes que des teintes...*



## 8. LE MANQUE DE QUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

La commune offre **peu d'espaces publics**. Ils se réduisent aux voies et à quelques carrefours entièrement voués à la circulation automobile.

Seule **la place de la mairie** constitue un véritable lieu public de rencontre.

Cependant la commune s'est développée historiquement à partir **d'éléments structurants forts** :

- la RD115, ancienne voie ferrée,
- Le ruisseau de la Tauge,
- Le ruisseau de Laujolle.

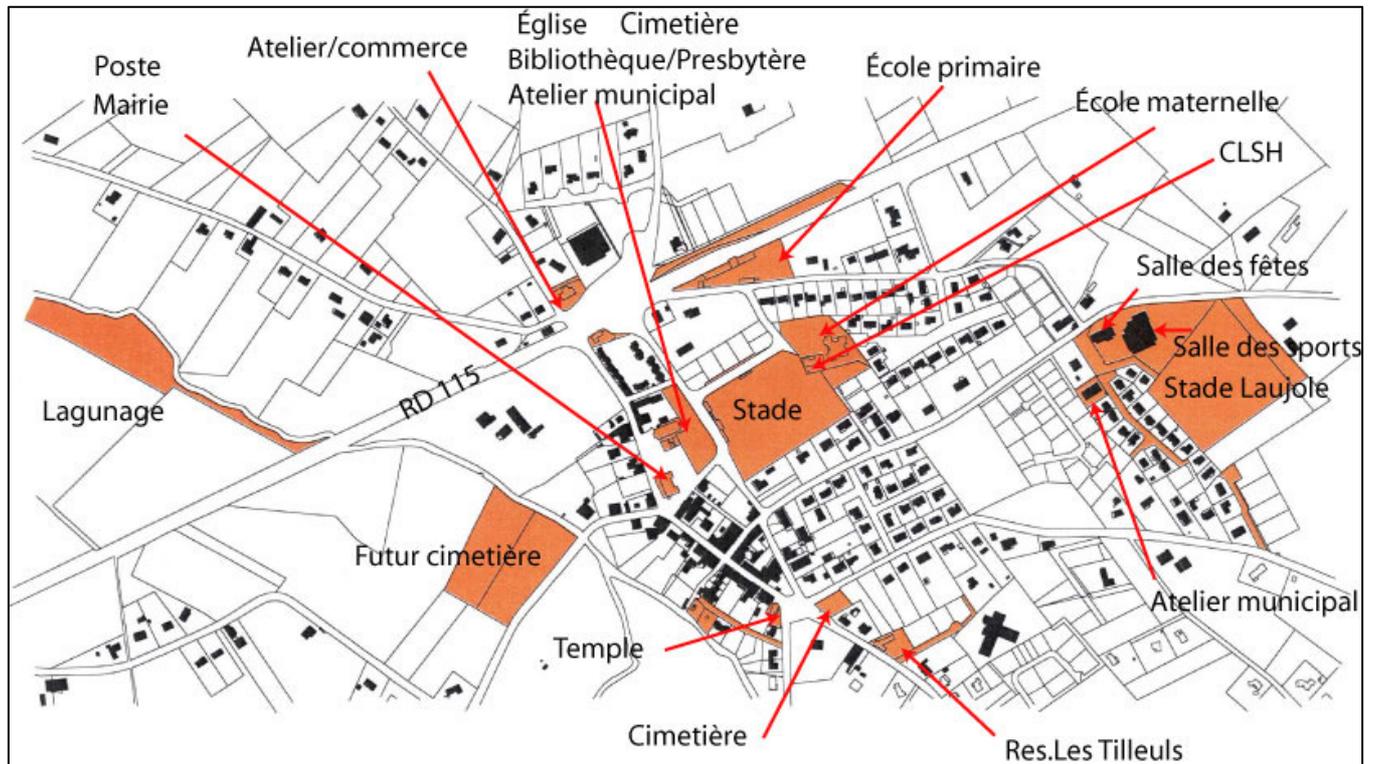
Ces axes structurants assurent une **lisibilité et une cohérence majeure** au centre qu'il s'agit de renforcer. Ils constituent les véritables lieux de liens social;



	Centre bourg		Masses végétales
	Développement pavillonnaire		Autres plantations
	Extensions linéaires		Équipement de plein



## 9. UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT PUBLIC SATISFAISANT



La commune compte plusieurs équipements publics que se situent dans le centre-bourg ou sur les extensions immédiates du bourg dans le tissu pavillonnaire.

Équipement scolaires : écoles primaires et maternelles, CLSH.

Équipement sportifs et de loisirs : 2 stades, salle de sports, salle des fêtes...

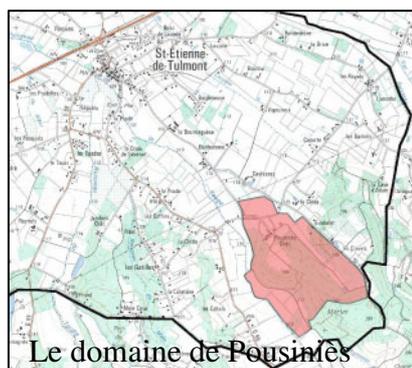
Autres équipements : Mairie, ateliers, bibliothèque...



*Stade*



*La bibliothèque*



La commune est aussi propriétaire du site de Pousiniès sur plus de 100 hectares où est implanté un centre équestre.



*Le château de Pousiniès*

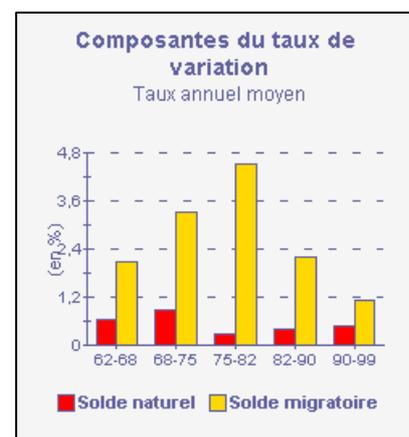
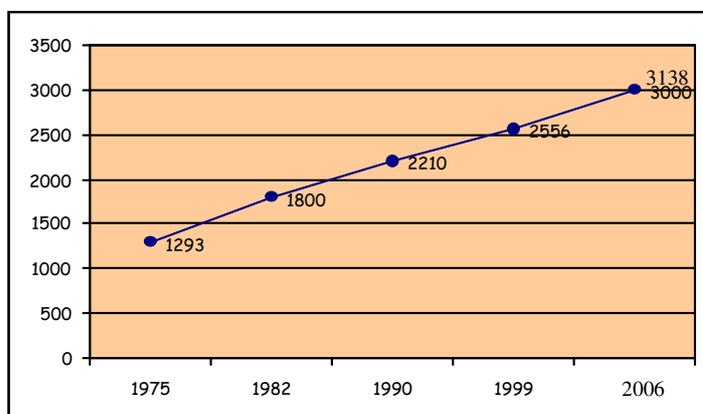
## D. La dynamique communale

### 1. UNE POPULATION EN CONSTANTE AUGMENTATION

Avec **3138 habitants en 2006**, la commune affiche un certain dynamisme démographique puisqu'elle présente un **taux de variation annuel de 3** ces dernières années.

Évolution de la population de 1975 à 2004 (SDC)

Population Sans double Compte	1975	1982	1990	1999	2006
	1293	1800	2210	2556	3138

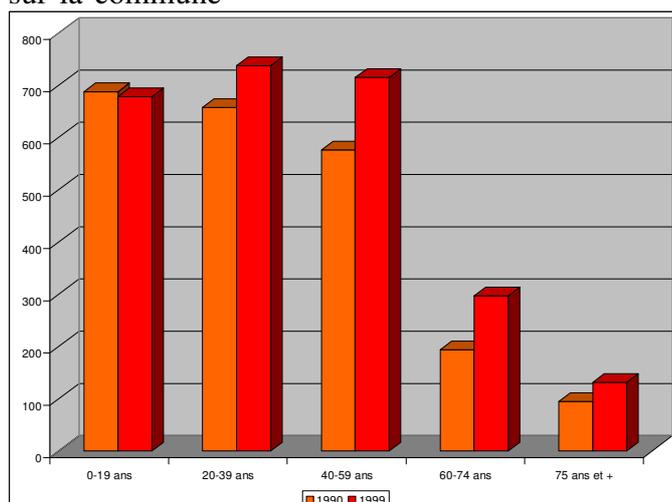
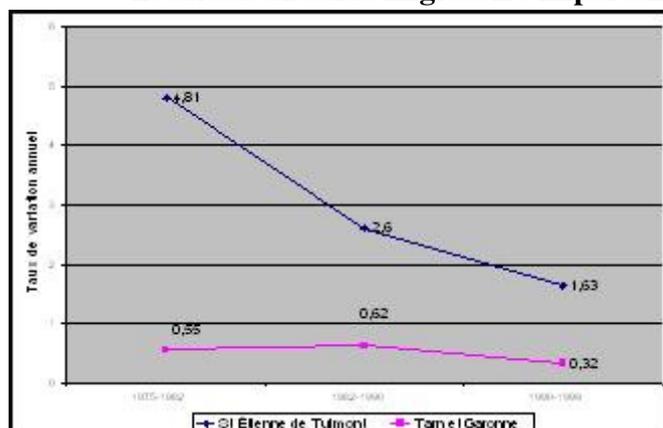


Entre 1999 et 1990, **seule la tranche d'âge des 0-19 ans n'a pas augmenté.**

Les plus de 60 ans sont de plus en plus représentés sur la commune mais leur part dans la population totale reste inférieure aux moyennes du département.

Cette évolution trouve son explication dans deux phénomènes :

- Un solde naturel positif (les naissances sont plus nombreuses que les décès),
- Et surtout un **solde migratoire important.**



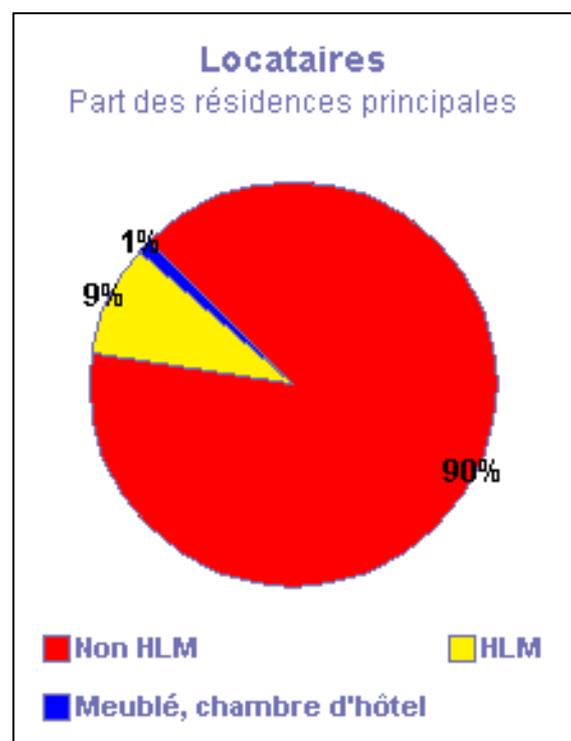
**Cette forte croissance démographique est au-dessus des moyennes cantonales ou départementales.**

## 2. UN PARC DE LOGEMENTS RECENT

Le nombre de logements a augmenté de près de 25 % entre les recensements de 1990 et 1999.

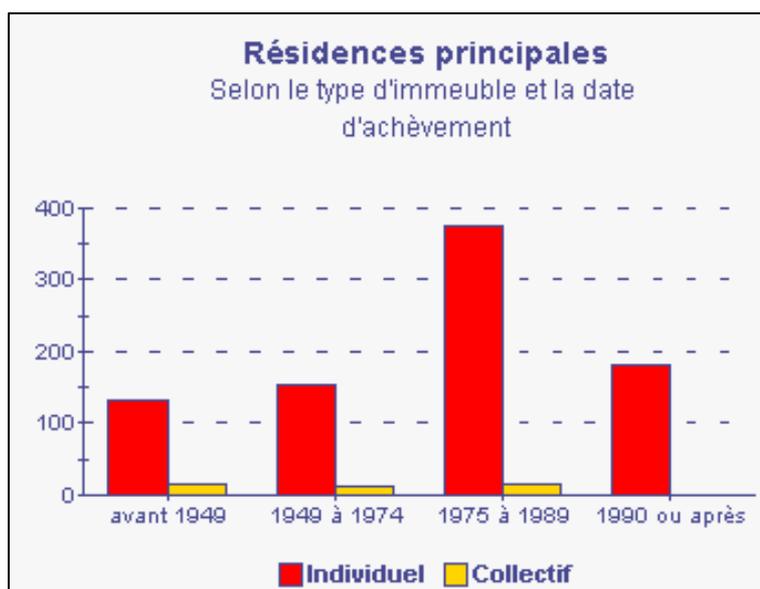
Cette évolution concerne en majorité les **résidences principales** (95 % du parc) alors que le nombre de logements vacants diminue légèrement, et ne représente plus que 4% du parc.

	1999	Évolution 1990-1999
<b>Parc total</b>	<b>935</b>	<b>24,2%</b>
Résidences principales	883	26,1%
Résidences secondaires	15	15,4%
Logements vacants	37	-7,5%



Une grande partie des résidences principales a été **construite après 1975** et concerne essentiellement des **logements individuels**.

La commune se caractérise par des **logements de grande taille** puisque 72% du parc est composé de **T4 et T5**.



Les occupants sont à **80% propriétaires**. Le **parc locatif** comptait **25 logements sociaux** en 2001 dont 17 HLM, 6 appartenant à la collectivité et 2 logements conventionnés ANAH.

Le **nombre moyen de personnes** par logement est en baisse : il passe de **3,1 en 1990 à 2,8 en 1999**

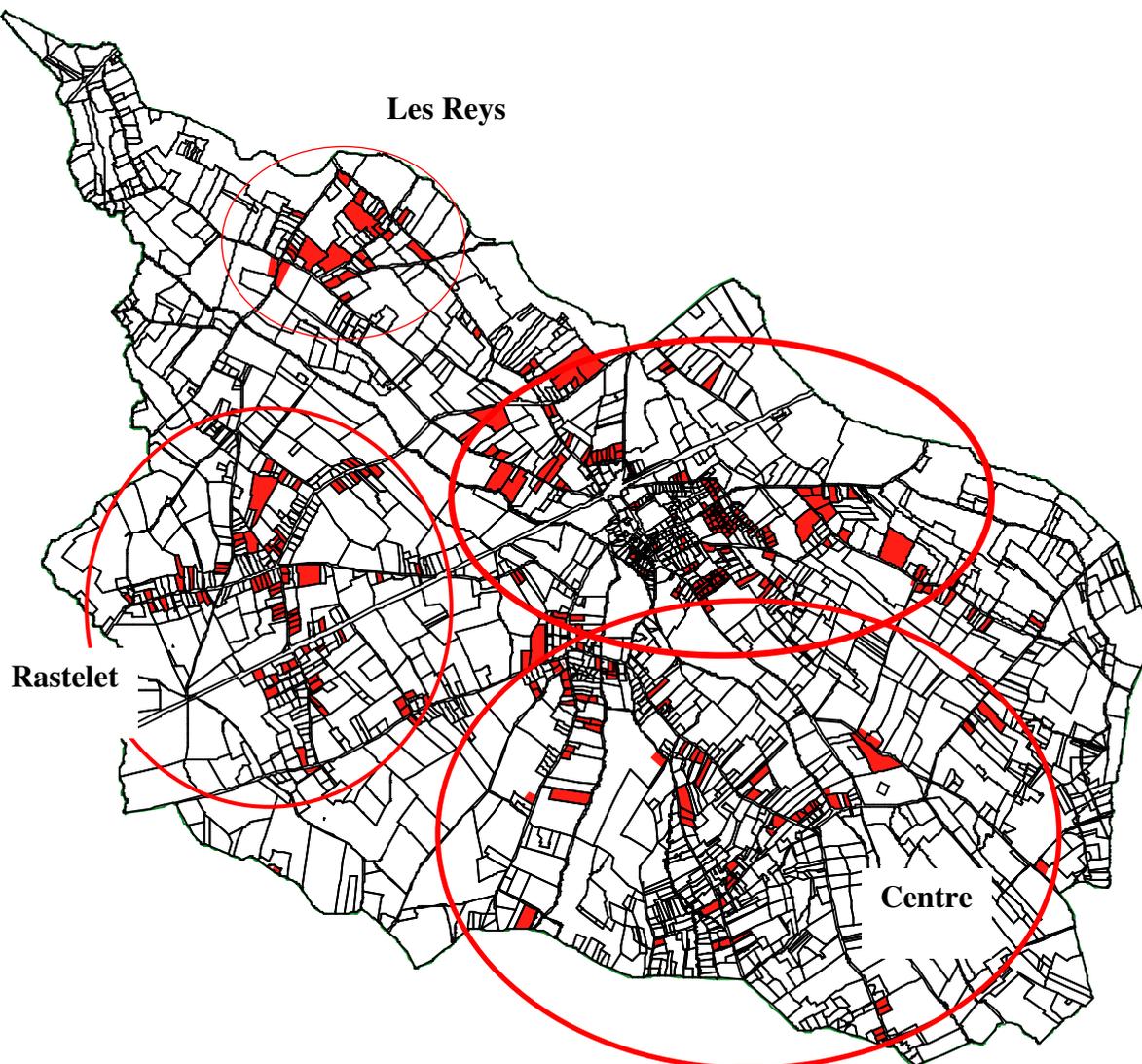
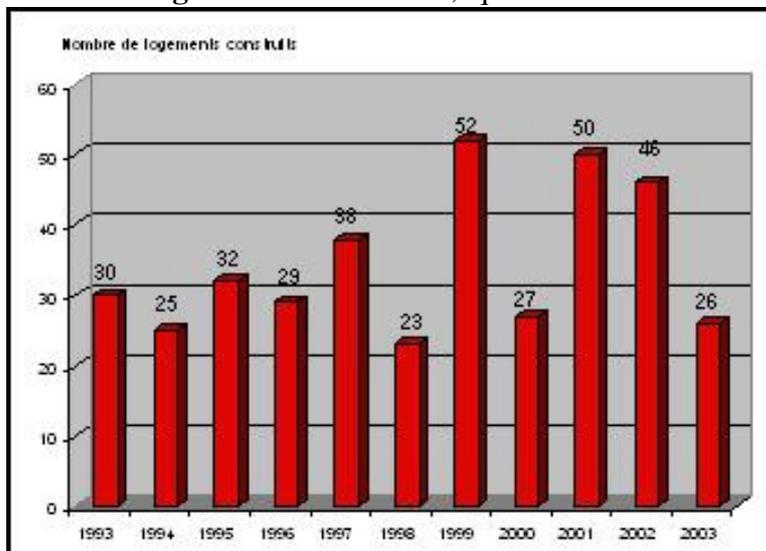
### 3. UN RYTHME DE CONSTRUCTION SOUTENU

St Étienne de Tulmont connaît un rythme de construction soutenu avec une **moyenne avoisinant 39 logements** autorisés par an. Il s'agit essentiellement de **logements individuels**, qui **consommant en moyenne 2809 m<sup>2</sup> chacun**. Ainsi entre **1998 et 2002, plus de 67 hectares de terrains ont été urbanisés**.(source: DDE).

Les demandes de permis de construire concernent **l'ensemble du territoire communal**. Cependant, on peut distinguer trois sites particulièrement construits ces dernières années:

- le **centre bourg** où s'effectue la majorité des demandes,
- **Rastelet** où les nouvelles constructions s'implantent le long des voies de desserte,
- **Les Reys**.

D'autres constructions s'implantent de manière diffuse au Sud du centre.



#### 4. UNE POPULATION ACTIVE TOURNEE VERS MONTAUBAN

Population active	1982	1990	1999
Hommes	477	602	667
Femmes	294	468	567
<b>Total</b>	<b>771</b>	<b>1070</b>	<b>1234</b>

actifs ayant un emploi		1999
dans la même commune		11
		21,50%
dans 2 communes différentes		876
	du même département	804
	de départements différents	72

Depuis 1982, la **population active ne cesse d'augmenter** de manière plus sensiblement importante que la population totale de la commune. Ainsi, St Étienne affiche un **taux d'activité de plus de 60%**, ce qui est supérieur aux moyennes cantonales ou départementales. Il faut par ailleurs noter la hausse du taux de chômage qui avoisine les 9%.

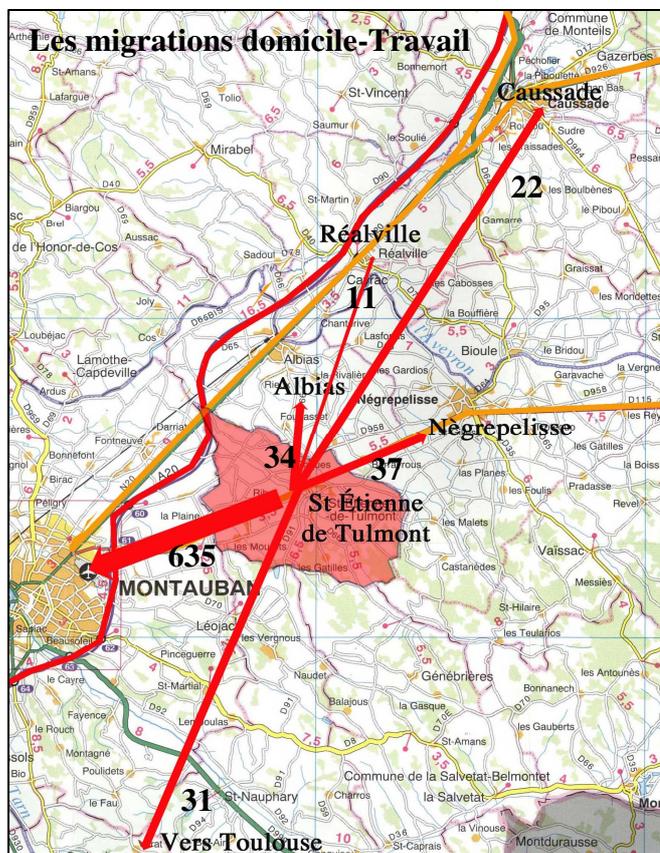
90% de la population active est salariée et travaille à temps complet.

Avec une **progression** de près de 90% depuis 1990, **la commune offrait 429 emplois en 1999**. Toutefois, cette augmentation ne suffit pas à réduire la part des actifs travaillant sur une autre commune.

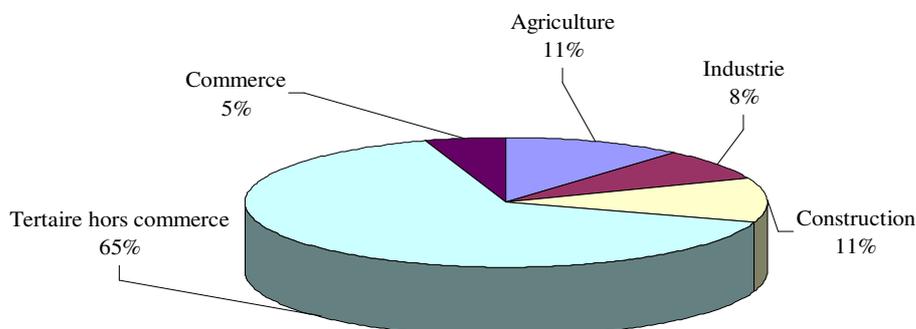
**Seulement 21,50% de la population active travaille sur St Étienne.**

La majorité des actifs travaille à Montauban (57% des actifs), Albi, Nègrepelisse ou Caussade.

Le mode transport privilégié reste à plus de 90% le véhicule personnel.



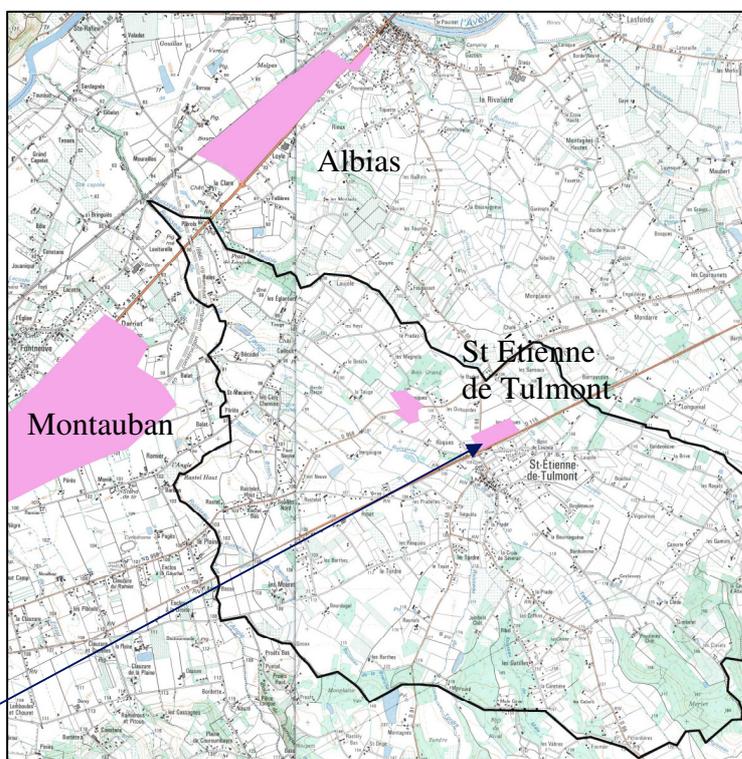
## 5. UNE STRUCTURE ECONOMIQUE MODESTE...



*Répartition des emplois sur la commune par secteurs d'activités en 1999*

Malgré la proximité de Montauban, un **petit pôle d'emplois** se développe sur la commune. Alors que le **secteur du tertiaire** est fortement développé, les secteurs de l'industrie et du commerce sont faiblement représentés.

De **grandes zones d'activités** se déploient entre l'A 20 et la RN 20 vers Montauban et vers Albias. St Étienne compte tout de même deux zones d'activités situées le long de la RD115, près du village, et le long de la RD 958 au Nord du village. L'ensemble de ces zones représente une superficie de **10 ha environ**.



*Situation des zones d'activités*



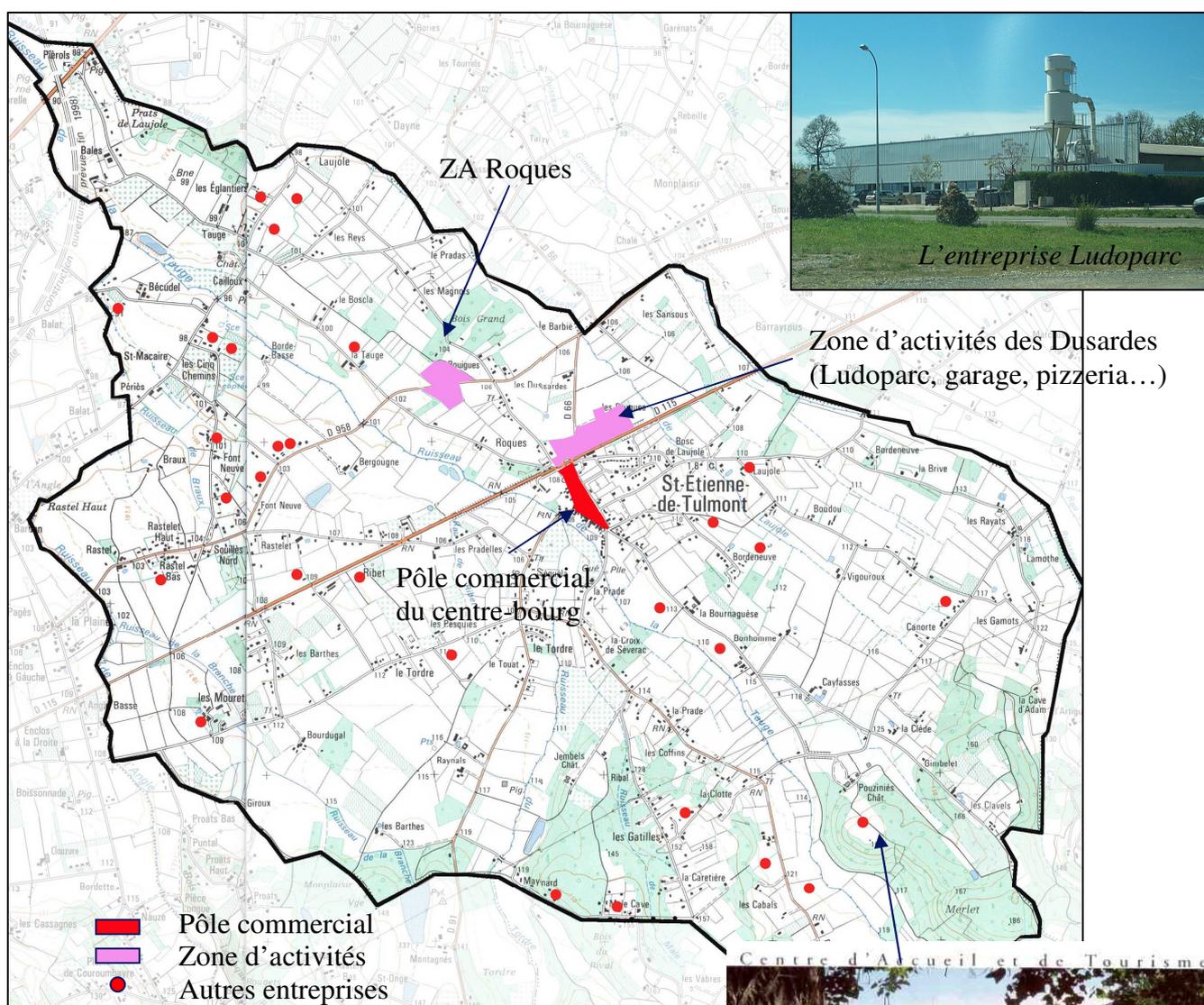
*La Zone d'Activités des Dusardes*

## 6. ....PORTEE PAR DES PETITES ENTREPRISES

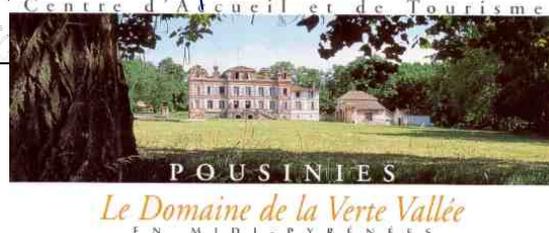
La commune compte près de 25 commerces qui se concentrent dans le village et notamment rue de la Tauge:

- Alimentaire: alimentation générale, boucherie-charcuterie, 2 boulangeries- pâtisseries, charcuterie-traiteur, traiteur...
- Hôtellerie- restauration: auberge, café-tabac, pizzeria
- Autres commerces: bazar, bijoutier, blanchisserie, brocante, 2 coiffeurs, droguerie, garage, taxi, assurance, auto-école...

La commune regroupe aussi une cinquantaine d'artisans principalement dans le BTP, qui se situe de manière dispersée sur l'ensemble du territoire communal.



L'entreprise Ludoparc, le Centre d'Accueil Touristique de Pousinies et la Mairie (29 salariés) restent les principaux employeurs de la commune.



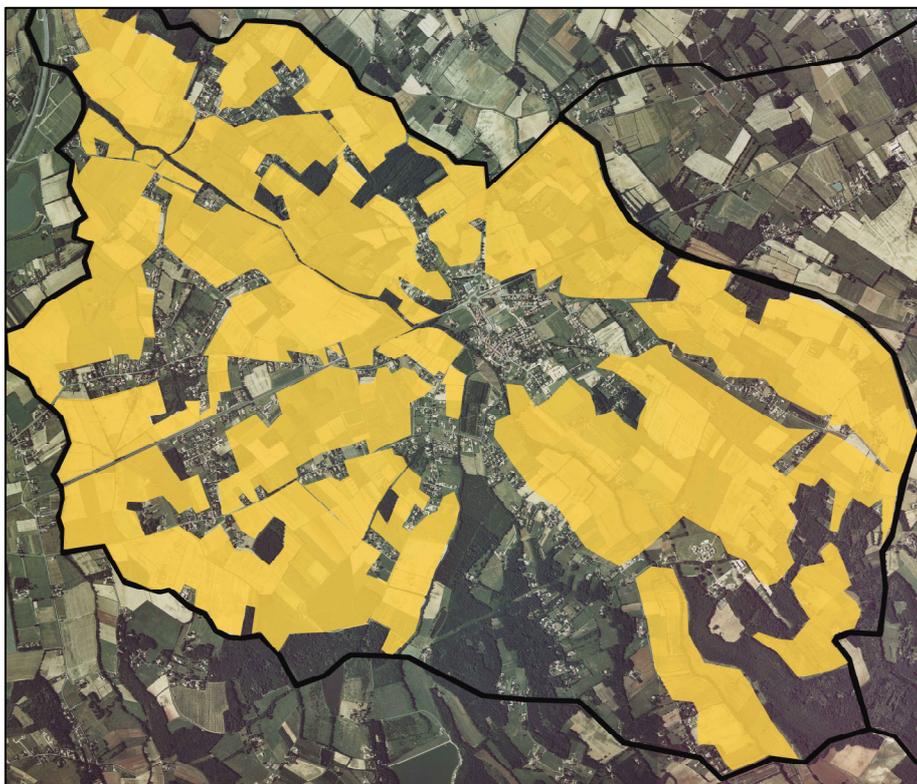
## 7. LE DECLIN DE L'AGRICULTURE

Avec une Surface Agricole Utilisée de 1 119 ha, les espaces cultivés couvrent 52,9 % du territoire communal, soit un peu plus de la moitié. Toutefois, les terres agricoles sont très morcelées et subissent les effets de l'urbanisation linéaire ou diffuse.

Sur cette surface, 495 ha sont irrigués, soit plus de 44% de la S.A.U.

Le nombre d'exploitations a diminué de moitié en 20 ans, alors que la SAU moyenne n'augmente que très sensiblement. En 2004, on ne compte plus que 31 exploitations (pour 50 en 2000), dont 10 le sont à titre principal (autres exploitations: double-actifs et retraités).

Toutefois, la SAU par exploitation reste très faible et reste inférieure à 20 hectares.



Exploitations			SAU moyenne en ha		
1979	1988	2000	1979	1988	2000
103	77	50	15	16	19

La plaine permet la culture de céréales qui représente la moitié de la SAU. Le cheptel est composé majoritairement par les volailles, les porcins, et les bovins viande et bovins lait.

La **déprise agricole** se constate aussi à travers le nombre et l'âge des exploitants: entre les deux recensements, les nombreux départs en retraite n'ont pas été compensés par l'arrivée de jeunes agriculteurs.

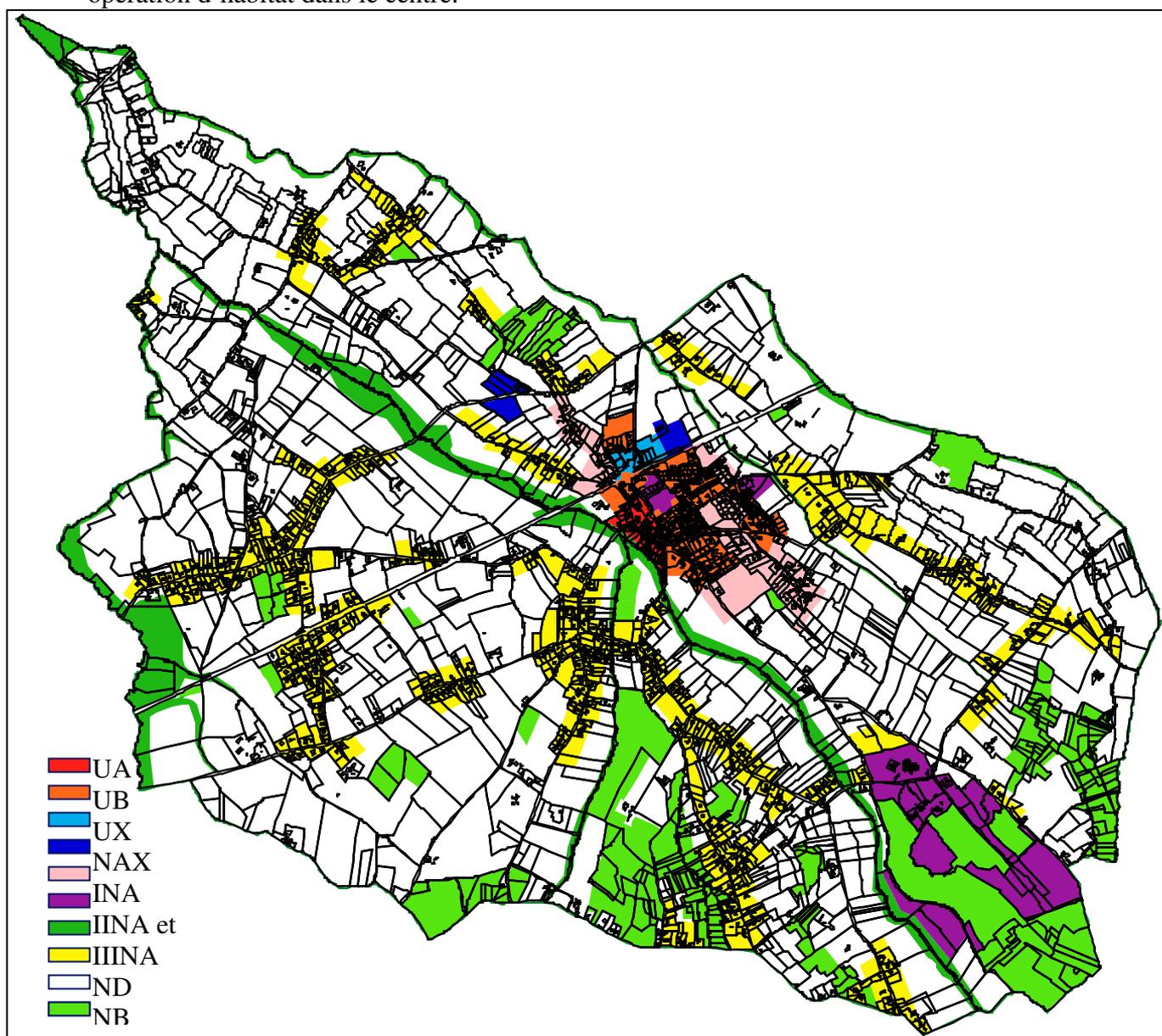
Âge des chefs d'exploitation et coexploitants	Effectif		
	1979	1988	2000
- de 40 ans	18	18	10
40 - 54 ans	43	27	24
55 ans et plus	42	35	16
<b>Total</b>	<b>103</b>	<b>80</b>	<b>50</b>

## **E. DONNÉES TECHNIQUES ET RÉGLEMENTAIRES**

### **1. LE POS EN VIGUEUR**

La commune de Saint Etienne de Tulmont est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) approuvé depuis le 24/10/1985. Ce document a subi plusieurs révisions :

- **Une première révision approuvée le 18/12/1990**, puis quatre modifications ont suivi (le 29/07/1988, le 16/05/1989, le 19/01/1994, et le 11/01/1996),
- **Une deuxième révision approuvée le 30/11/2000**,
- Une première révision simplifiée approuvée le 17/03/2005, pour permettre l'extension de la zone UX des Bruges.
- Une deuxième révision simplifiée approuvée le 17/03/2005, pour permettre l'extension du centre bourg sur les anciens terrains de sports déplacés.
- Une troisième révision simplifiée approuvée le 25/01/2006, pour permettre la concrétisation d'une opération d'habitat dans le centre.



### Les enjeux du POS:

- **Maintenir et accroître la capacité d'accueil des nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité**
  - En renforçant le caractère urbain et la cohésion du bourg par l'urbanisation des poches non construites.
  - En maintenant une offre de terrains constructibles en zone rurale.
- **Développer la création d'activités sur la commune.**
- **Intégrer les réglementations issues de la loi sur l'eau, de la loi paysage et le risque inondation**

### Les différentes zones:

- Zones urbaines: UA(centre), UB(extensions), UX (activités).
- Zones naturelles: NB (zone d'habitat diffus), NC (agricole), ND (zone inondable).
- Zones d'urbanisation future:INA, IINA (CAT), IINA (sport et loisirs), NAX (extension zone d'activités).

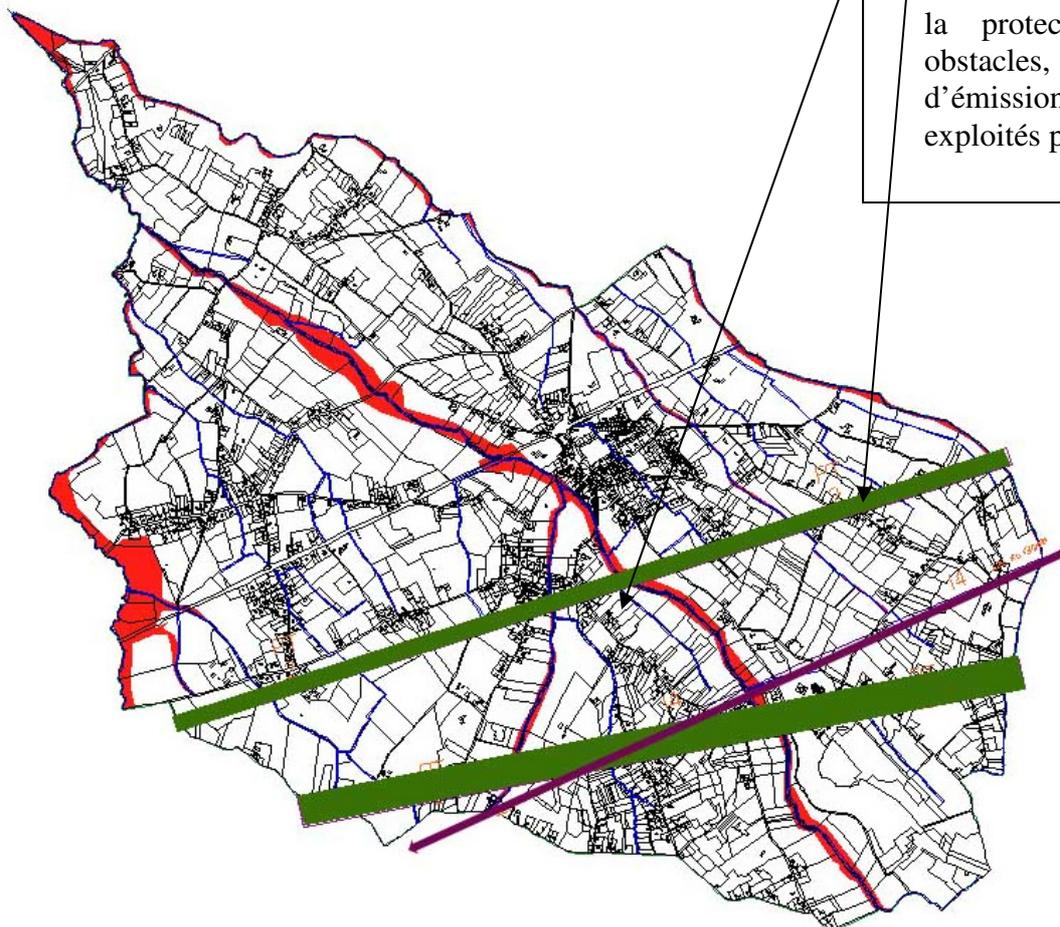
## 2. LES SERVITUDES

Le **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** du bassin de l'Aveyron Aval a été approuvé le 22 mars 2000 et vaut servitude d'utilité publique. Il identifie les zones inondables sur le territoire communal. Il concerne surtout les abords plus ou moins immédiats des ruisseaux de la Tauge, de l'Angle, de Laujole, Gimbelet et du Tordre.

Cette servitude pose un principe d'inconstructibilité en secteur rouge, c'est à dire en zone d'aléa fort.

### Les autres servitudes :

- I4- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.
- PT2- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'État.

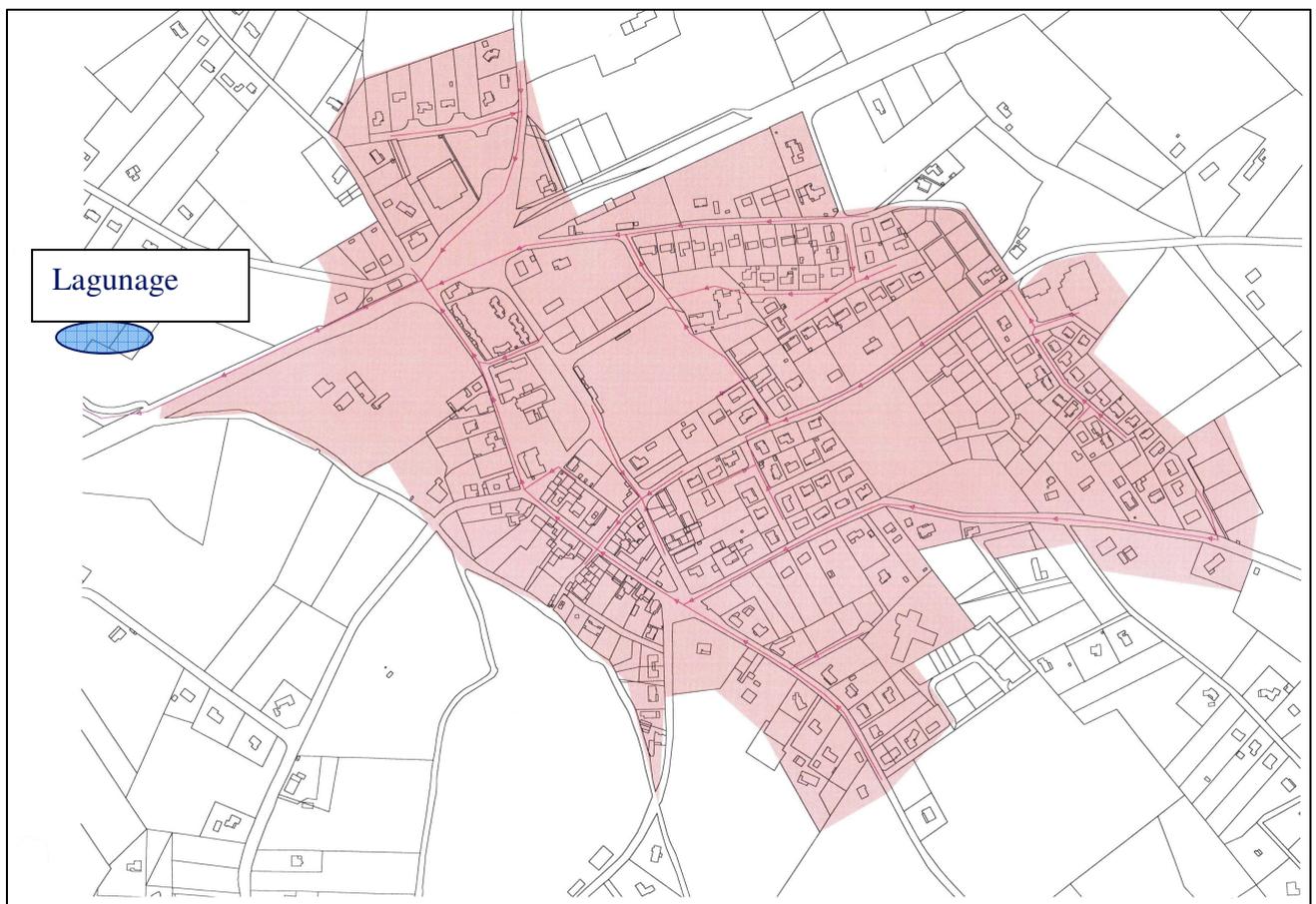


La commune est aussi concernée par les phénomènes de retrait-gonflement des sols. Un Plan de Prévention Départemental de ce risque permet de mieux définir des techniques de constructions adaptées à ce phénomène, et à recommander aux constructeurs.

### 3. LES RESEAUX

**L'assainissement collectif** est assuré sur l'ensemble de la zone agglomérée du centre grâce à un lagunage de 500 EH situé à l'Ouest du centre. **La station de lagunage** apparaît toutefois en nette surcharge car au moins 600 personnes y étaient raccordées en 2000. Une augmentation de la capacité de 500 à 1900 EH est prévue (travaux d'extension prévus en 2007).

Le reste de la commune est en **assainissement autonome**. En 2000, le Schéma directeur d'assainissement (approuvé la même année) faisait part de ces constat: 42% des filières d'assainissement autonome étaient incomplètes, 48% passables, et seulement 10% étaient très adaptées.



L'alimentation en eau potable est assurée par la communauté de communes. L'eau est puisée dans l'Aveyron au lieu-dit « Naves» sur Nègrepelisse et refoulée jusqu'à l'usine de traitement des Merlis. Les réservoirs principaux sont aussi sur la commune de Nègrepelisse au lieu-dit « Les Douats ».

Des renforcements ont été effectués pour assumer le surplus de population notamment sur les Gatilles avec la création d'un nouveau réservoir à La Gravette.

Par ailleurs, la **couverture de défense contre l'incendie** est assez satisfaisante sur les secteurs urbains ou à urbaniser.



## ***F. Synthèse et enjeux***

### **Une situation au cœur du projet de territoire de l'Agglomération montalbanaise :**

La réalisation du SCOT de Montauban,  
Un positionnement en première couronne de l'agglomération,  
La communauté de commune et le Pays, deux nouvelles échelles de projet.

### **Un cadre naturel à préserver :**

Des ruisseaux structurants à mettre en valeur,  
Un relief doux de la plaine de l'Aveyron surplombé par les masses boisées des coteaux,  
Des qualités paysagères à maintenir: éléments bocagers, ripisylves, des points de vue intéressants à sauvegarder,  
Des urbanisations linéaires ou diffuses à maîtriser,  
Des formes de bâti hétérogènes en décalage avec l'environnement,  
Des circuits de découverte à valoriser et à développer.

### **Un structure urbaine diffuse et peu lisible :**

Un village implanté à la connexion des voies,  
Un héritage historique à valoriser,  
Des entrées de ville qui s'étirent, avec un risque de déqualification paysagère,  
Un centre déstructuré et peu dense,  
Une urbanisation étirée et discontinue le long des axes routiers,  
Des constructions contemporaines mal intégrées et égarées au milieu du patrimoine agricole,  
L'absence d'espace public qualifié,  
Un patrimoine public satisfaisant

### **Une dynamique socio-économique liée au pôle montalbanais :**

Une forte croissance démographique,  
Un parc de logements en forte extension dominé par la maison individuelle,  
Le manque de logements locatifs et de logements sociaux,  
Une structure économique qui tente de se démarquer,  
Une activité agricole en déclin.

### **Des contraintes techniques à intégrer :**

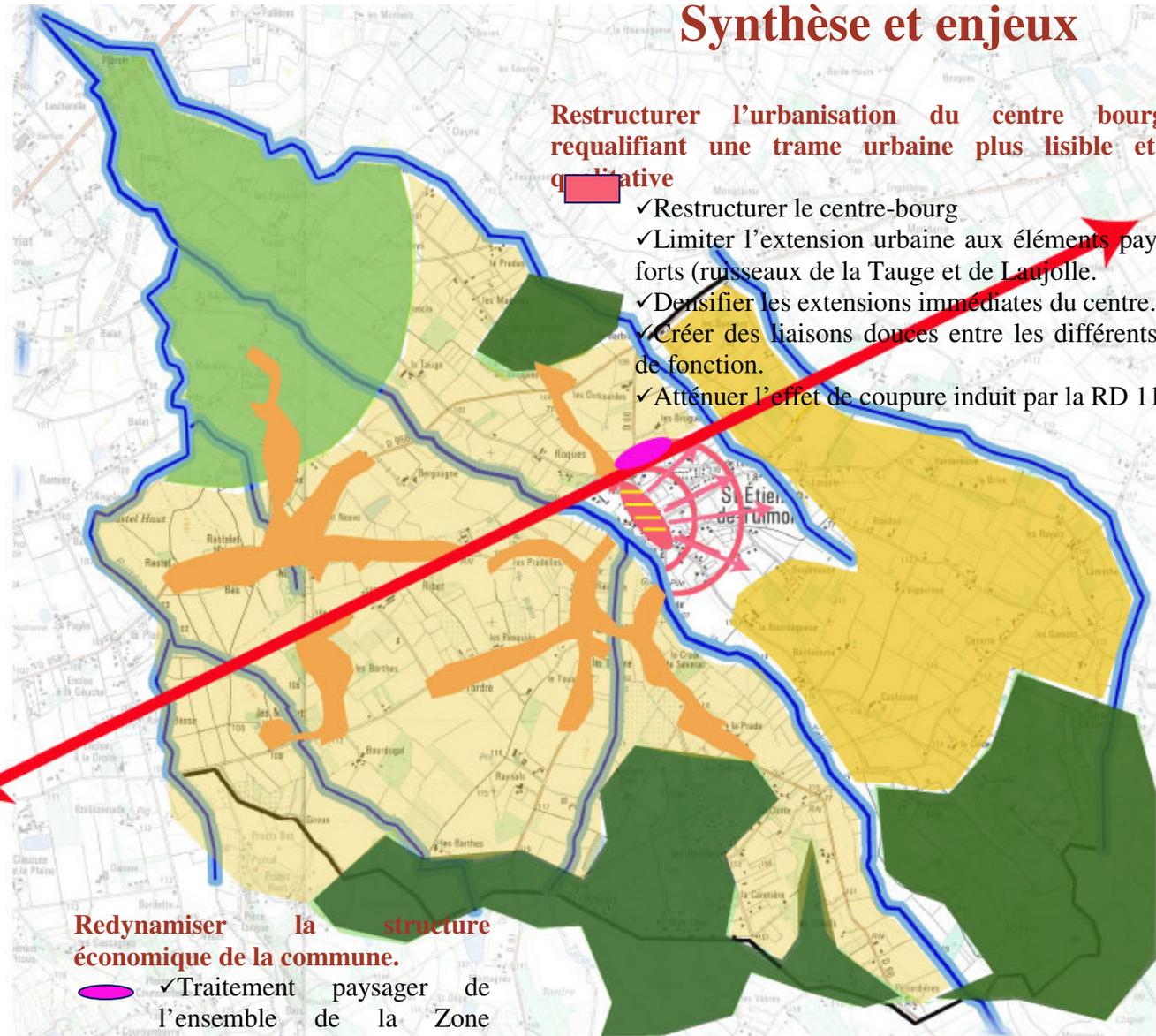
La prise en compte des servitudes et de la contrainte inondation,  
Un réseau d'assainissement insuffisant en nombre et en capacité.

**Préserver et valoriser les éléments remarquables du cadre naturel**

- ✓Sauvegarde du paysage et des points de vue du secteur Nord-Ouest de la commune.
- ✓Préservation des masses boisées comme éléments naturels remarquables
- ✓Préserver l'entité agricole à l'Est de la commune en évitant les implantations diffuses de bâti,
- ✓Identification et mise en valeur des cours d'eau et leur ripisylve comme limite

**Maîtriser l'urbanisation linéaire et diffuse entre Montauban et le centre de St Étienne.**

- ✓Encadrer et requalifier les extensions urbaines le long des axes routiers (et notamment sur l'ancienne route de Montauban).
- ✓Prescrire des règles d'implantation et d'architecture en cohérence avec le site environnant (s'appuyer sur la charte paysagère).
- ✓Marquer les limites entre



**Synthèse et enjeux**

**Restructurer l'urbanisation du centre bourg en requalifiant une trame urbaine plus lisible et plus qualitative**

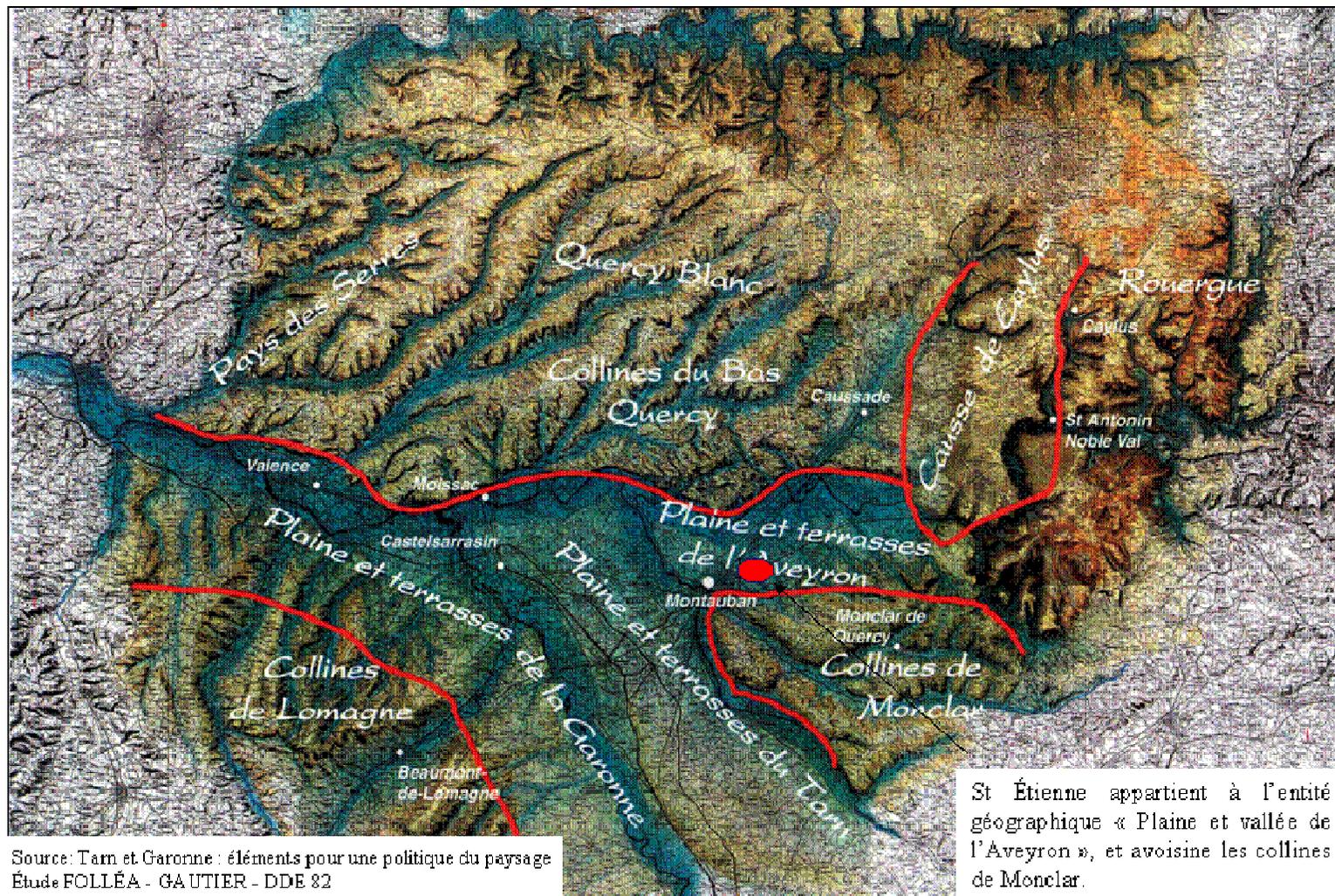
- ✓Restructurer le centre-bourg
- ✓Limiter l'extension urbaine aux éléments paysagers forts (ruisseaux de la Tauge et de Laujolle).
- ✓Densifier les extensions immédiates du centre.
- ✓Créer des liaisons douces entre les différents pôles de fonction.
- ✓Atténuer l'effet de coupure induit par la RD 115.

**Redynamiser la structure économique de la commune.**

- ✓Traitement paysager de l'ensemble de la Zone d'Activités des Dussardes.
- ✓Soutien de l'implantation de commerces dans le centre

## II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### A. Données géomorphologiques



## 1. UN RELIEF PEU MARQUE

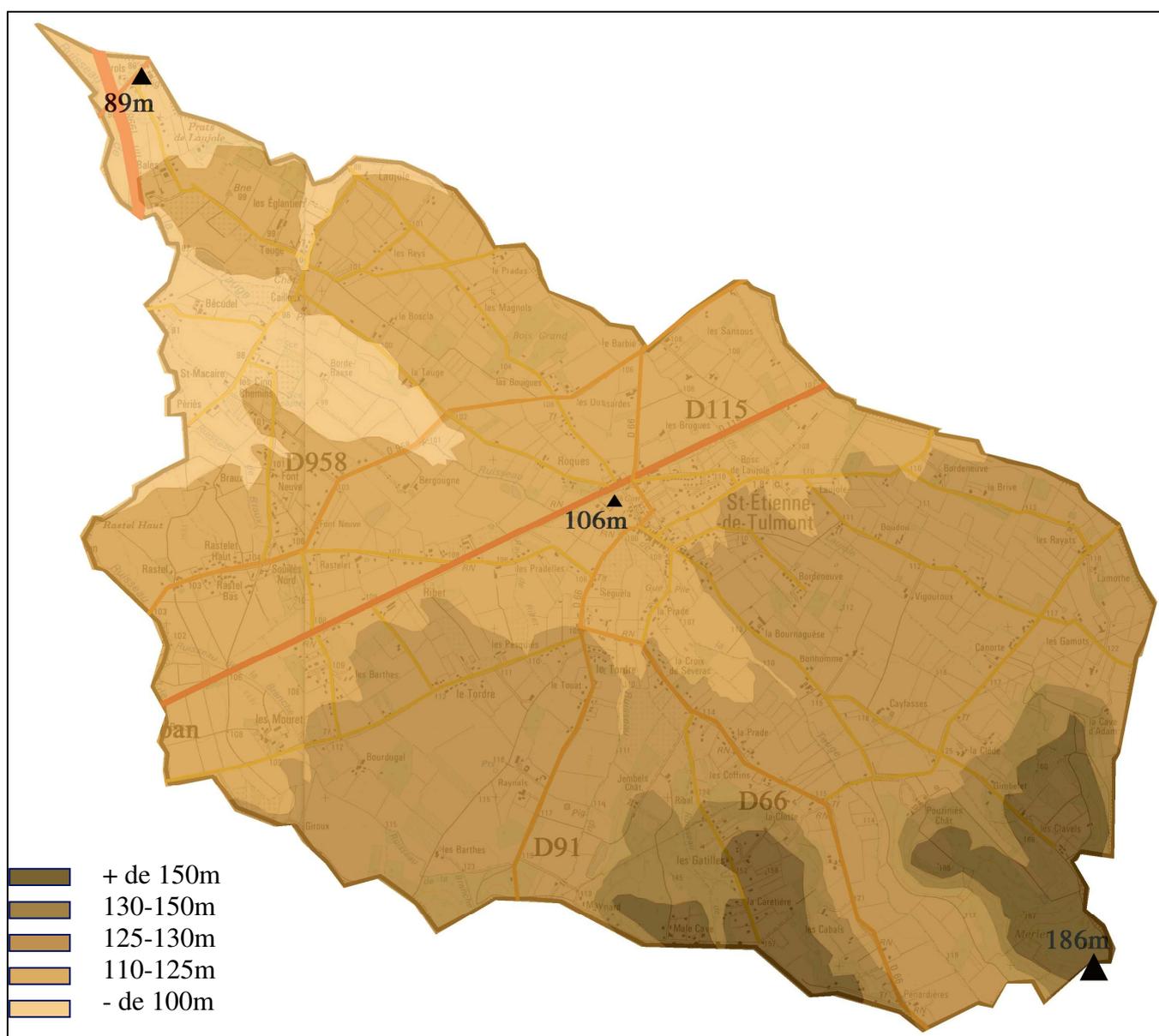
Situé sur les confins de la vallée de l'Aveyron, la commune ne présente pas un dénivelé très important. Elle se situe sur les terrasses alluviales de l'Aveyron, qui sont étagées, séparées par des talus de pente plus ou moins prononcée.

Ainsi, les altitudes varient de **89 mètres au Nord-Ouest** à **186 mètres sur la frange Sud-Est** de la commune. Le centre-bourg se situe à une hauteur de 106 mètres environ.

On distingue deux entités géographiques :

- **la plaine au Nord-Ouest** entre RD115 et Aveyron qui offre des sols « boubènes »,
- **Les pieds des coteaux du Bas Quercy** avec des sols argilo-calcaires.

« Ces terrasses sont constituées d'un niveau de galets et graviers de quartz, de granulite, de schistes et de grès altérés, dans une matrice argileuse. Ce niveau est surmonté d'un niveau limoneux d'épaisseur variable. Les formations molassiques constituent le substratum imperméable de la nappe phréatique... »  
(Extrait du zonage d'assainissement - DDE- juillet 2000)



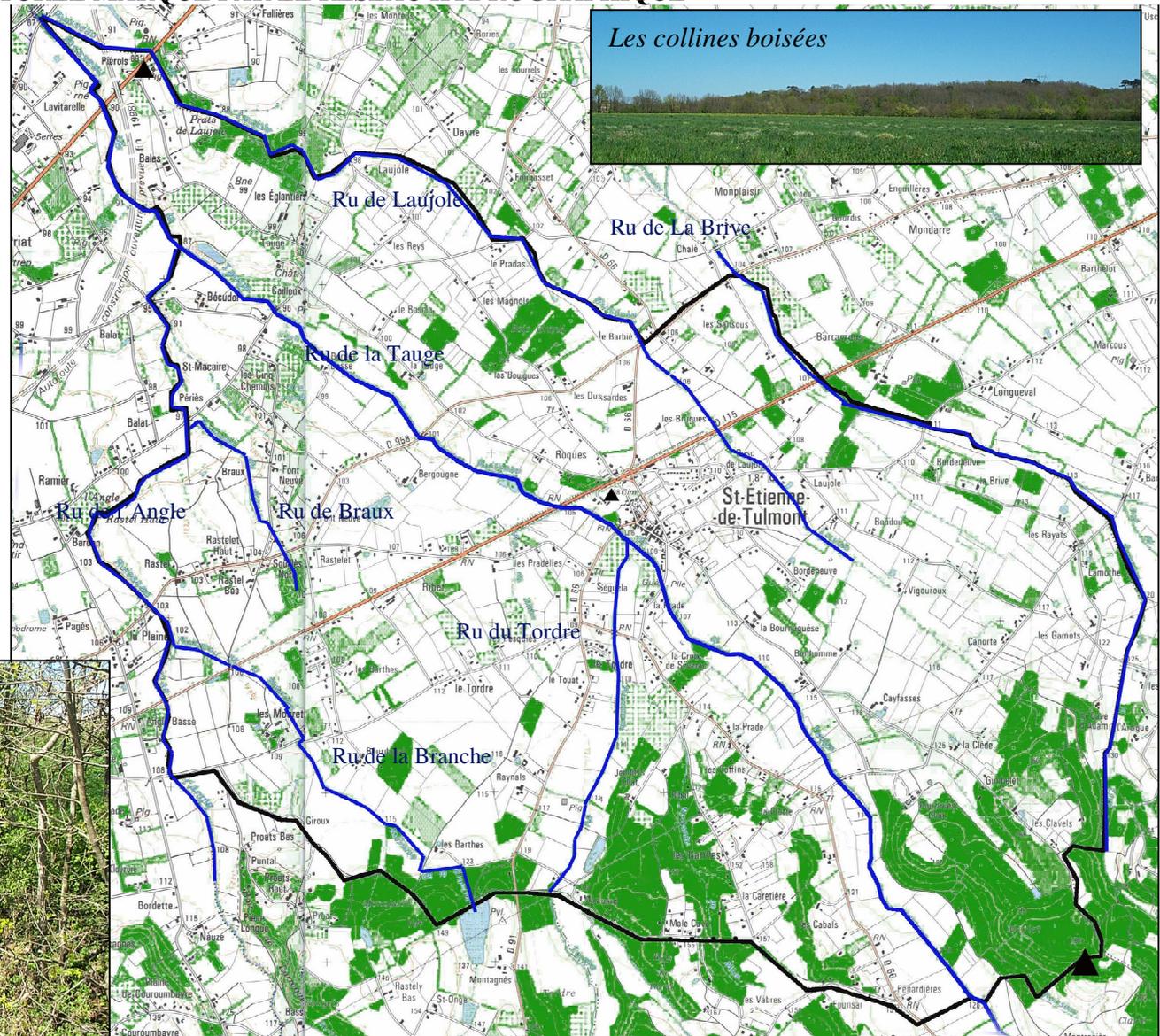
## 2. UN CADRE NATUREL MARQUE PAR LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

La commune est traversée par la Tordre, la Tauge, Laujolle, la Brive et l'Angle.

Une végétation est très présente le long de ces ruisseaux, essentiellement sous la forme de peupliers, aulnes et saules.

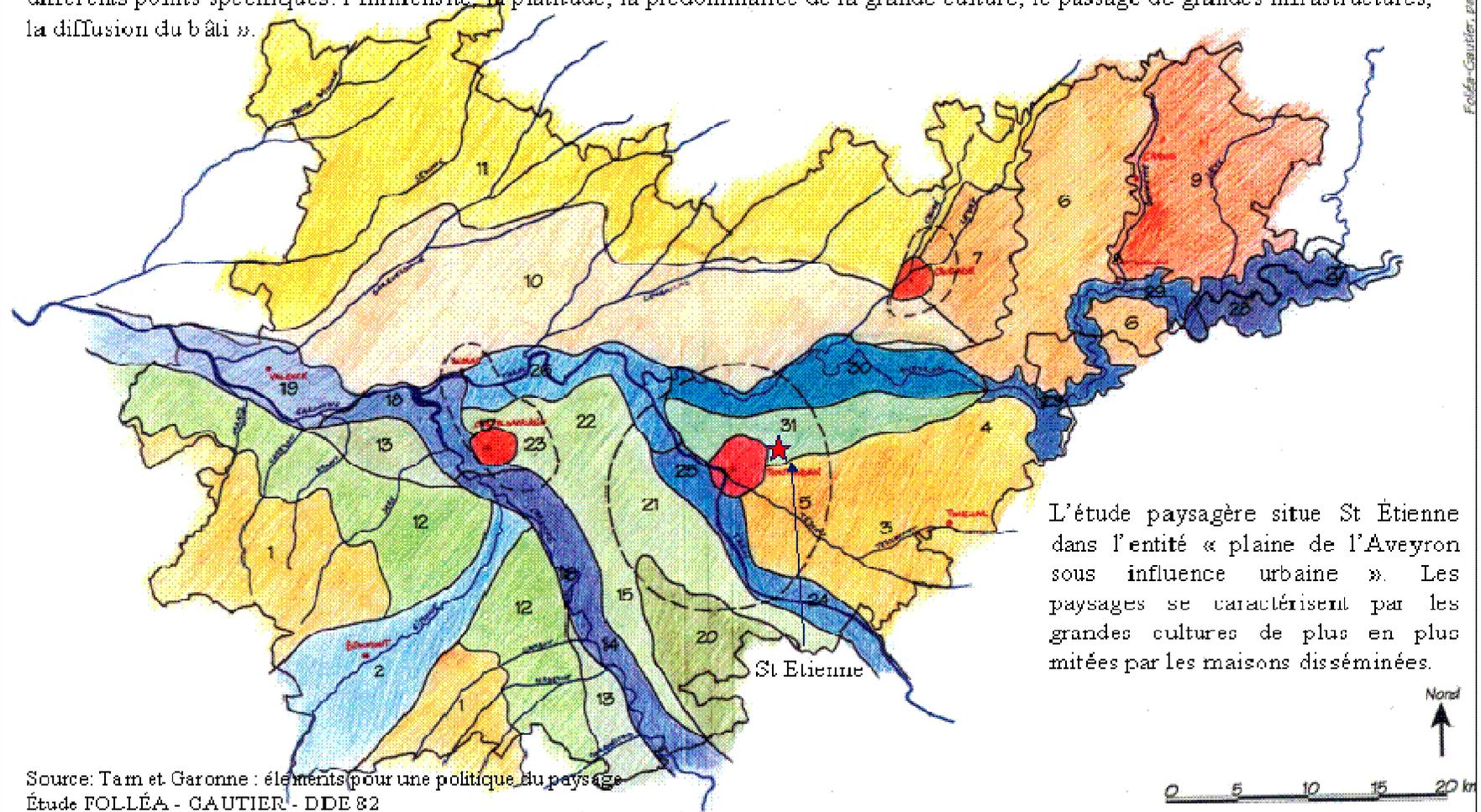
La Tauge est le cours d'eau principal.

Les coteaux boisés formés de chênes et châtaigniers marquent une limite nette au territoire communal.



### 3. LA PLAINE DE L'AVEYRON SOUS INFLUENCE URBAINE

« Les plaines et terrasses de la Garonne, du Tarn, et de l'Aveyron occupent plus de 29 % du département et se caractérisent à travers différents points spécifiques: l'immensité, la platitude, la prédominance de la grande culture, le passage de grandes infrastructures, la diffusion du bâti ».



L'étude paysagère situe St Etienne dans l'entité « plaine de l'Aveyron sous influence urbaine ». Les paysages se caractérisent par les grandes cultures de plus en plus mitées par les maisons disséminées.

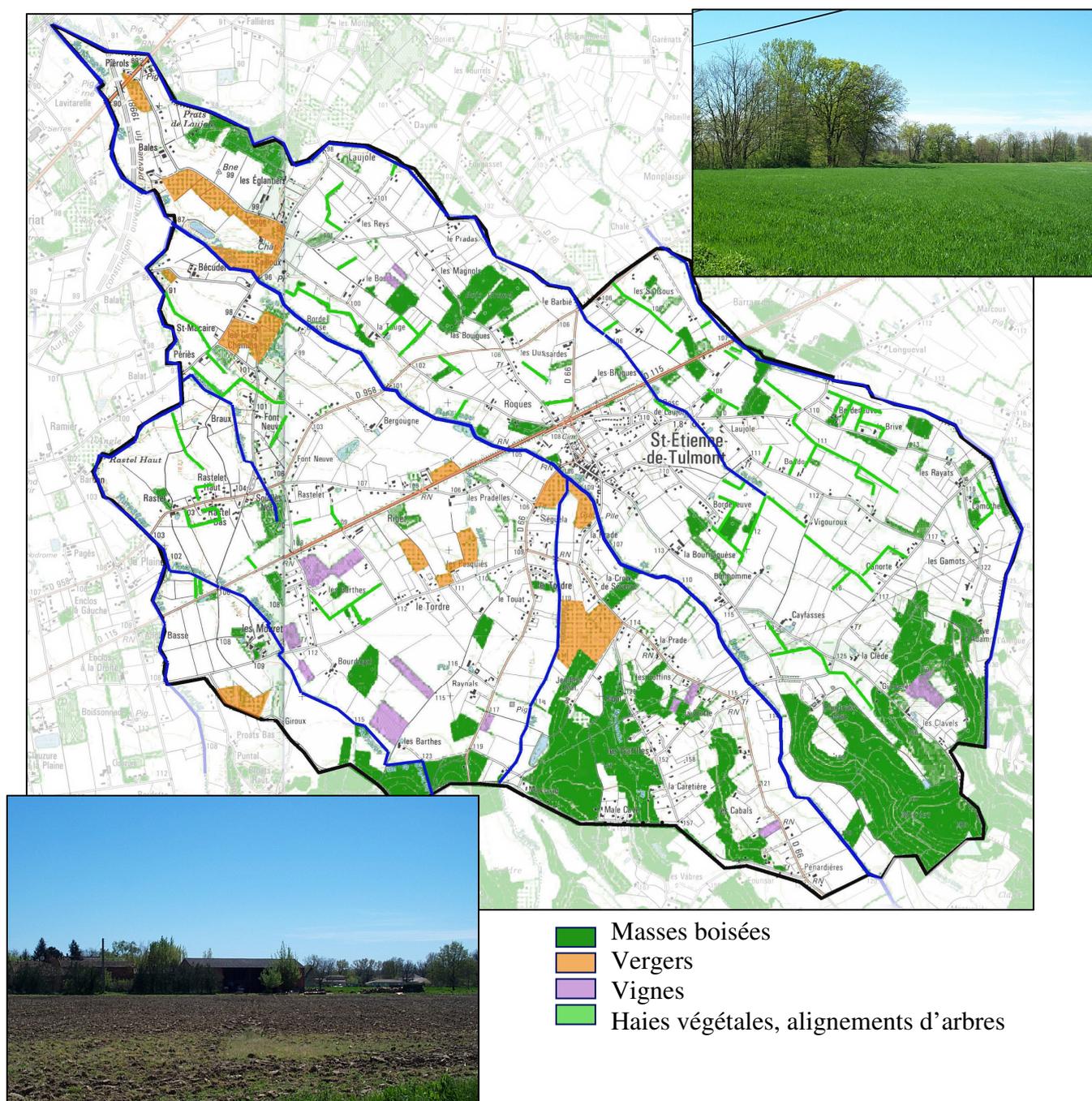
Source: Tarn et Garonne : éléments pour une politique du paysage  
Étude FOLLÉA - GAUTIER - DDE 82

## **B. Cadre naturel et paysages**

### **1. DES PAYSAGES MARQUES PAR L'AGRICULTURE**

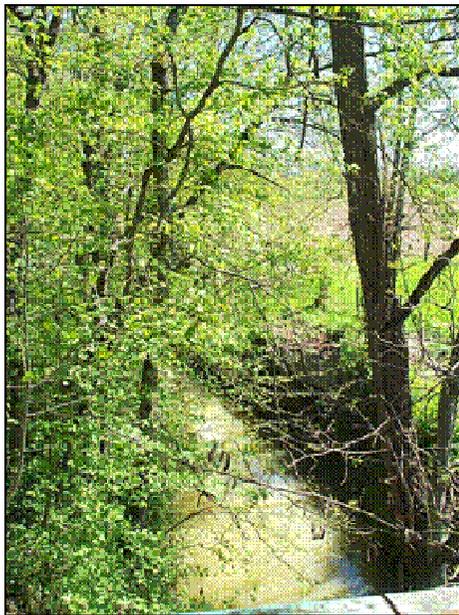
La commune présente différentes entités paysagères :

- Les masses boisées des coteaux sur la limite Sud de la commune,
- Un paysage marqué par les vergers et vignes principalement sur une moitié Sud-Ouest du territoire,
- Une multitude de haies végétales ou d'alignement d'arbustes permettant de ponctuer le paysage agricole où dominent cultures céréalières et fourragères.



## 2. PANORAMA PHOTOGRAPHIQUE

**Le paysage de  
plaine du  
Nord-Est de  
la commune**



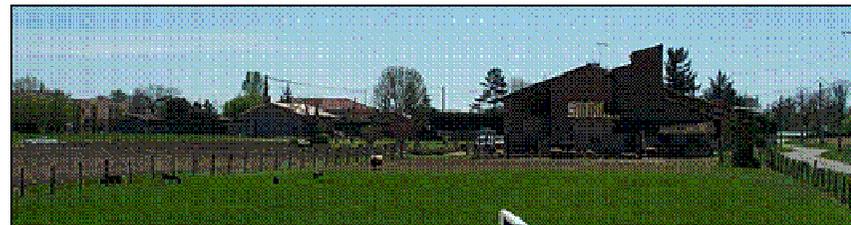
**La Tauge : un milieu  
écologique riche**

**En arrière plan, les prémices des côteaux du Bas-Quercy**



**Point de vue depuis la RD958**

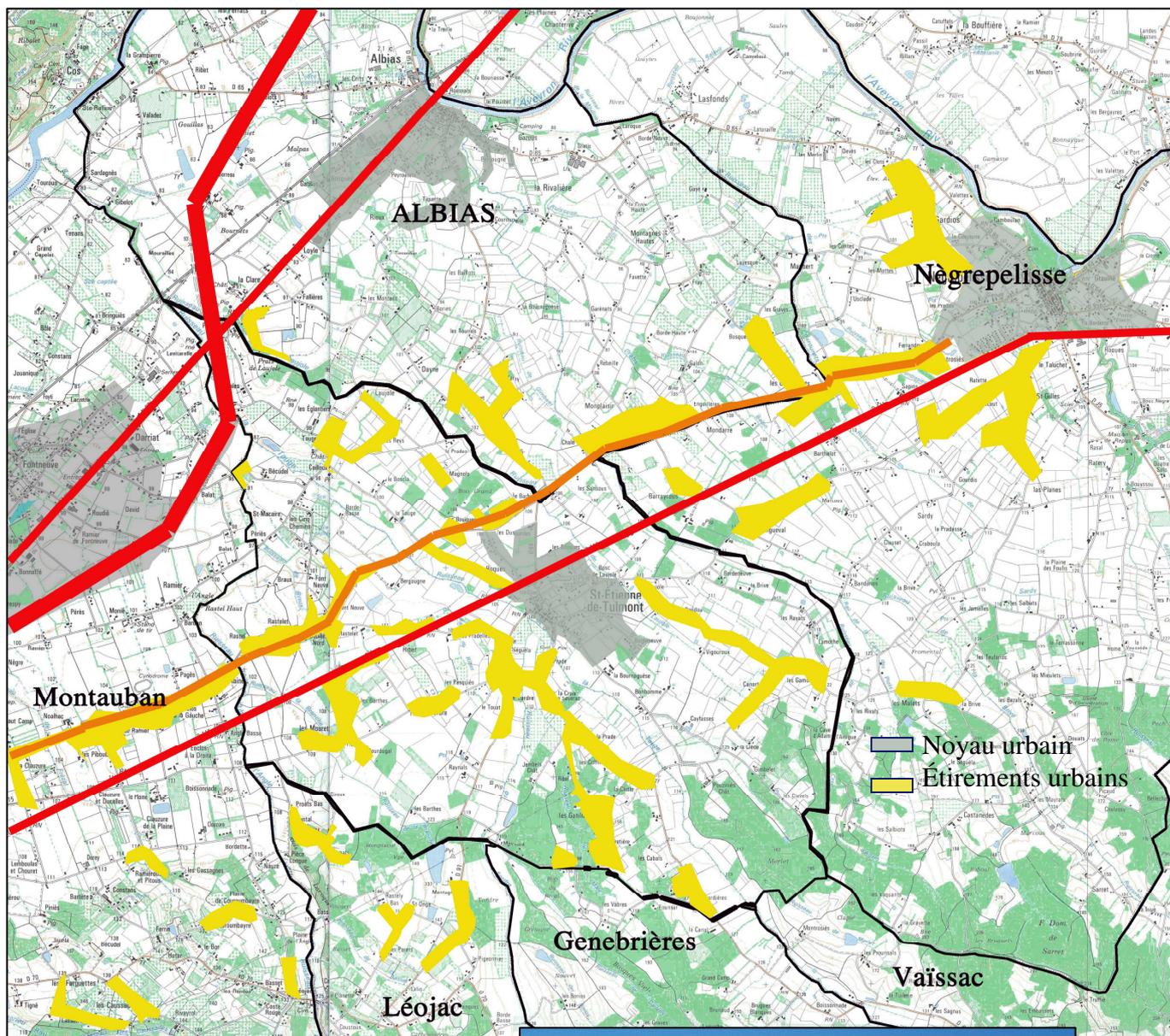
**Des espaces où  
ponctués par  
quelques fermes  
agricoles et de  
l'habitat  
pavillonnaire**



### 3. UN TERRITOIRE CARACTERISE PAR LE MITAGE

L'autoroute, la RN 20, la RD115 sont des couloirs d'urbanisation. L'ancienne route de Montauban (RD 958) reste elle aussi, un axe structurant sur lequel se sont greffées plusieurs zones NB.

L'ensemble des communes subit le développement d'une urbanisation linéaire qui mite le paysage et l'espace agricole. Toutefois, St Étienne est le territoire le plus touché par ce phénomène en présentant des étirements urbains sur l'ensemble de la commune.



*L'espace agricole mité par l'habitat diffus*



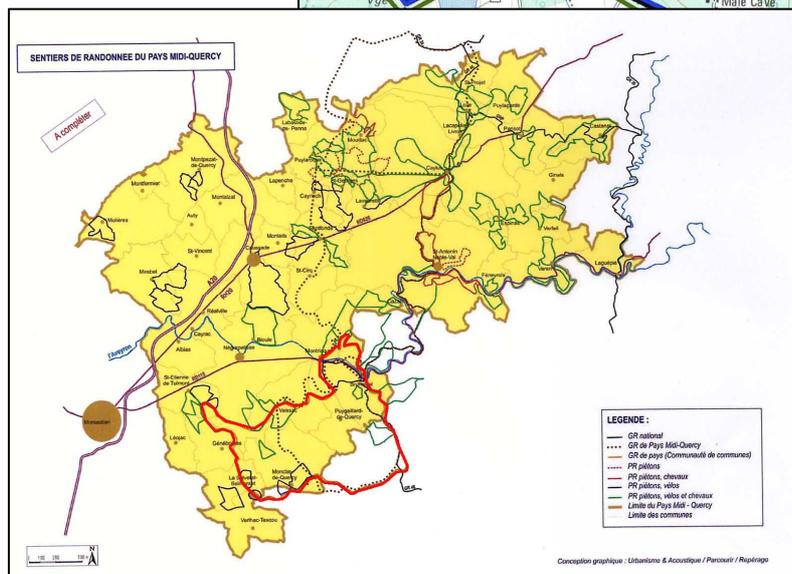
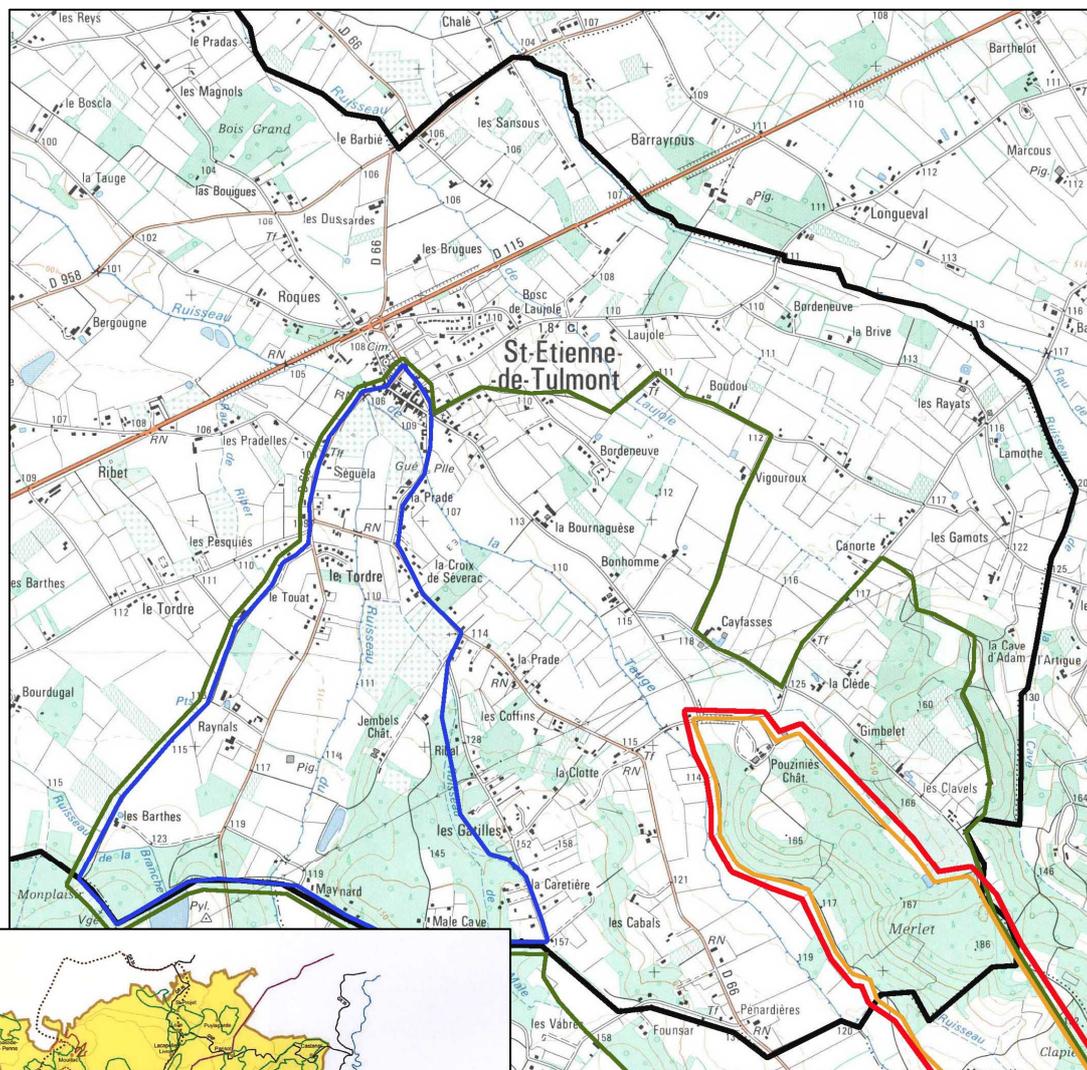
## 4. DES PARCOURS DE DECOUVERTE

Le GR de Pays permet d'arpenter plusieurs communes : Montroux, Vaïssac, St Étienne, Génébrières, La Salvetat, Monclar, La Sauzière, Puycelci et Bruniquel. Sur la commune, il traverse le domaine de Pousiniès, et longe la Tauge.

Par ailleurs, 3 PR (Petites Randonnées) parcourent le territoire communal.

- le circuit de la vierge,
- Le circuit de la Tauge,
- Le circuit de Pousiniès qui reprend le tracé du GR de Pays;

Source : balades et randonnées au pays des coteaux et vallées de l'Aveyron



Source: charte paysagère Midi-Quercy

## ***C. Risques naturels***

### **1. LE PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION**

Le **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** du bassin de l'Aveyron a été approuvé le 22 mars 2000 et vaut servitude d'utilité publique. Il identifie les zones inondables sur le territoire communal. Il concerne surtout les abords plus ou moins immédiats des ruisseaux de la Tauge, de l'Angle, de Laujole, Gimbelet et du Tordre. (cf. carte chapitre I).

Cette servitude pose un principe d'inconstructibilité en secteur rouge, c'est à dire en zone d'aléa fort.



## **2. LE PLAN DE PREVENTION DU RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX**

La commune est aussi concernée sur tout son territoire par les phénomènes de retrait-gonflement des sols. A ce titre, le Plan de Prévention a été approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005 pour mieux définir des techniques de constructions adaptées à ce phénomène, et à recommander aux constructeurs.

## **3. DIRECTIVE NITRATE**

La commune est soumise à la directive nitrate (arrêté préfectoral du 29/11/2002).

Cette directive a pour but de réduire la pollution des eaux provoquée ou induite par les nitrates à partir de sources agricoles et de prévenir toute nouvelle pollution de ce type.

Elle comporte :

-la désignation de zones Vulnérables avant fin 1993, l'établissement d'un ou plusieurs codes de bonne pratique agricole (CBPA), l'établissement de programmes d'action avant fin 1995 applicables aux zones Vulnérables et incluant de manière obligatoire les mesures arrêtées dans le ou les CBPA, la mise en oeuvre d'un programme de surveillance de la qualité des eaux au regard des concentrations en nitrates et du degré d'Eutrophisation.

### III. CHOIX RETENUS

#### A. **ORIENTATIONS ET OBJECTIFS**

##### **1. L'ANCIEN DOCUMENT D'URBANISME**

La commune de Saint Etienne de Tulmont est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) approuvé depuis le 24/10/1985. Ce document a subi plusieurs révisions :

- **Une première révision approuvée le 18/12/1990**, puis deux modifications ont suivi (le 19/01/1994, et le 11/01/1996),
- **Une deuxième révision approuvée le 30/11/2000**,
- **Une première révision simplifiée approuvée le 17/03/2005**, pour permettre l'extension de la zone UX des Bruges.
- **Une deuxième révision simplifiée approuvée le 17/03/2005**, pour permettre l'extension du centre bourg sur les anciens terrains de sports déplacés.
- **Une troisième révision simplifiée approuvée le 25/01/2006**, pour permettre la concrétisation d'une opération d'habitat dans le centre.

Par délibération du **12 Décembre 2002**, le Conseil Municipal a constaté que ce document d'urbanisme, tel qu'il a été approuvé et révisé, ne correspondait plus aux exigences actuelles de l'aménagement et de l'affectation des sols dans la commune. Il a donc décidé **de prescrire la révision du P.L.U sur l'ensemble du territoire communal**.

##### **2. MOTIFS DE LA REVISION**

La révision du PLU a été lancée pour prendre en considération plusieurs éléments :

- Actualiser les données (le POS datant de 1990),
- Adapter le document d'urbanisme à l'esprit et aux dispositions des lois SRU et UH, et transformer le POS en PLU,
- Considérer les différents projets de développement de l'urbanisation du village touchant aux activités commerciales, aux activités artisanales, à l'habitat, aux équipements publics et à l'extension des installations sportives.
- Prendre en compte de la charte Paysagère Midi Quercy,
- Prévoir les réserves foncières nécessaires pour le développement communal.

##### **3. LA DEMARCHE DE REVISION DU PLU**

Une analyse générale de la commune, tant du point de vue physique qu'économique ou social, a été réalisée tout d'abord pour permettre d'établir une synthèse globale communale et mettre en place les enjeux.

Cette synthèse a été basée non seulement sur l'ensemble des études existantes, et sur une analyse approfondie du terrain mais également sur les choix précédemment retenus et les souhaits de la municipalité.

À partir de là, un travail de prospective de territoire a été fait avec les élus en concertation avec la population pour définir les buts à atteindre, les objectifs et les projets à réaliser dans les années à venir, pour le développement durable de la commune de St Etienne de Tulmont.

Ce travail a permis d'élaborer des choix visant à planifier l'évolution de la commune basée :

- sur une échéance de 15 ans pour la construction de logements (en fonction des demandes actuelles)
- sur une échéance à long terme pour les choix d'objectifs qui prévoit un développement futur harmonieux et cohérent de la commune. (Protection des zones naturelles et agricoles).

#### **4. CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

3 axes stratégiques ont été retenus, et constituent **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme**, structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ils affirment la politique communale en terme de développement pour les 15 ans à venir environ.

##### **1 - Protéger et mettre en valeur l'ensemble des éléments naturels et paysagers qualitatifs**

La commune se caractérise par un réseau hydrographique développé qui offre des écosystèmes riches, du bocage dans le paysage agricole, des masses boisées encore importantes au Sud de la commune. Toutefois, cette richesse du cadre naturel a tendance à disparaître au profit de l'étalement urbain et de l'habitat isolé. Pour palier à ce phénomène, il est nécessaire de :

- ✓ Renforcer le rôle d'écrin paysager des masses boisées existantes,
- ✓ Valoriser les ripisylves le long des cours d'eau,
- ✓ Préserver les haies bocagères, les alignements d'arbres.

La commune a souhaité mettre en valeur les éléments paysagers qualitatifs du territoire pour leur redonner une valeur culturelle en s'appuyant sur deux types de recensement :

- **La Maison du patrimoine et le Pays Midi-Quercy ont réalisé un inventaire** en partenariat avec le Service Régional de l'Inventaire et le CAUE et en concertation avec les associations locales de valorisation du patrimoine. Cet inventaire  **vise à dresser un état du patrimoine bâti, public ou privé, civil ou religieux, discret ou connu, du 5e siècle à 1950. 76 éléments ont été sélectionnés par la commission d'urbanisme** qui a souhaité traduire règlementairement la préservation et la valorisation de ce bâti. On dénombre différents types d'ouvrages : maisons, églises, lavoirs, croix de chemins, fermes, pigeonniers...
- **Le plan de paysage de terroir « terrasses et vallée de l'Aveyron »** a fait ressortir plusieurs sites sensibles à protéger : zone de découverte visuelle, alignements d'arbres symboliques, arbres-rois centenaires... La commune souhaite protéger ces espaces au même titre que son patrimoine bâti afin de sauvegarder une identité rurale forte et une mémoire culturelle.

## **2 - Organiser le développement urbain**

La commune de St Etienne de Tulmont bénéficie de sa situation stratégique dans le bassin de vie montalbanais. Cette localisation induit une demande foncière de plus en plus importante. C'est face à ce contexte que la commune a souhaité encadrer et répondre aux divers projets envisagés sur le territoire. Divers enjeux ont été définis :

### ➤ Organiser le tissu urbain autour du centre bourg et structurer les secteurs périphériques

Le développement urbain de la commune se concentrera principalement sur le centre et sur les faubourgs de Bois Village, La Prade. Les limites de l'urbanisation s'appuieront sur les éléments naturels forts que constituent la Tauge, et Laujolle, ou certaines masses boisées résiduelles.

### ➤ Contenir les noyaux bâtis existants sur l'ensemble du territoire

La commune souhaite maîtriser les urbanisations existantes qui se sont développées le long des voies de circulation. Elles sont nombreuses et conséquentes et ne peuvent pas être ignorées. Des liens avec le bourg seront créés sous forme de circulations douces. Dans cette démarche, la commune accepte le remplissage des «dents creuses» existantes dans ces noyaux bâtis, mais par contre, l'implantation de nouvelles constructions dans la continuité de l'existant, ne sera pas autorisée.

Les objectifs communaux sont donc de maîtriser les secteurs bâtis denses à «As Reys», «Rastelet», «Bois Grand», «Ribet-Sud», «Pesquies-Laquette», «Gatilles-coffins», «Male Cave», «Pénardière», «Cayfasse», «La Clède», «Canorte Sud», «Gamots Bas», «Vigouroux-Canorte», «A Barbie». Quelques petits noyaux existants seront également maintenus, où seulement une à deux constructions seront autorisées ponctuellement.

### ➤ Adapter les équipements et les espaces publics à la dynamique démographique

Le développement urbain projeté par la commune sera accompagné par l'aménagement d'ouvrages et d'équipements publics ou par des projets d'agrandissement de l'existant. La commune envisage aussi de créer de nouvelles réserves foncières : poursuivre la valorisation des deux coulées vertes de la Tauge et Laujolle, agrandir et renforcer le pôle actuel d'équipements de sports et de loisirs le long de Laujolle, tisser un maillage de cheminements doux dans le centre bourg et assurer des liaisons entre le centre et le reste du territoire communal, aménager des espaces publics qualitatifs dans le centre, créer des espaces publics aux articulations les plus importantes afin de restructurer les quartiers émergents.

### ➤ Établir des liaisons fortes entre les différentes zones urbanisées en développant un réseau de circulations douces

Les circulations douces regroupent l'ensemble des déplacements non motorisés. Les urbanisations disparates sur l'ensemble du territoire sont assez déconnectées entre elles et surtout avec le centre bourg. Il est important de retrouver un maillage cohérent, diversifié et continu de liaisons douces pour favoriser les liens entre ces différents « quartiers », et faciliter les accès et itinéraires aux services du centre. La mise en réseau de cheminements doux permettra de garantir un bon fonctionnement des déplacements du quotidien, de promenade et de loisirs.

## **3 - Soutenir et renforcer le tissu économique communal**

Afin de conserver sa structure économique diversifiée et éviter un développement exclusivement résidentiel, la commune a souhaité protéger et soutenir les différents secteurs d'activité en :

### ➤ Préserver les unités agricoles autour des bâtiments d'exploitation en activité,

L'activité agricole est à protéger en tant qu'activité économique, mais aussi en tant que composante paysagère. Afin de limiter les conflits d'usage entre urbanisation et activité agricole, les unités agricoles les plus conséquentes seront préservées du mitage.

➤ Valorisant le développement des autres activités économiques

Le projet d'aménagement et d'extension du centre, et la restructuration des espaces publics vont dans le sens d'une valorisation de la vocation commerciale du bourg. Par ailleurs, le PLU permet le maintien des petites activités artisanales existantes sur tout le territoire, maintient la zone d'activités de Roques de part et d'autre de la RD 958, et prévoit l'extension de la zone d'activités des Brugues en préservant l'écrin vert de Laujolle, et en aménageant un filtre paysager le long de la RD115.

Au-delà de ces 3 axes, certaines déclinaisons semblaient nécessaires. Elles ont donné lieu aux **orientations particulières d'aménagement**, qui constituent des effets de zoom sur certains points, ou des engagements précis sur certains secteurs. Elles donnent des orientations plus opérationnelles, plus proches de la gestion du développement au quotidien.

Ils précisent :

- L'extension et l'aménagement du centre bourg,
- L'organisation des futures zones d'urbanisation du centre,
- La structuration des faubourgs.

Ils intègrent les schémas de principe d'aménagement des zones 1 AU, ouvertes à l'urbanisation.

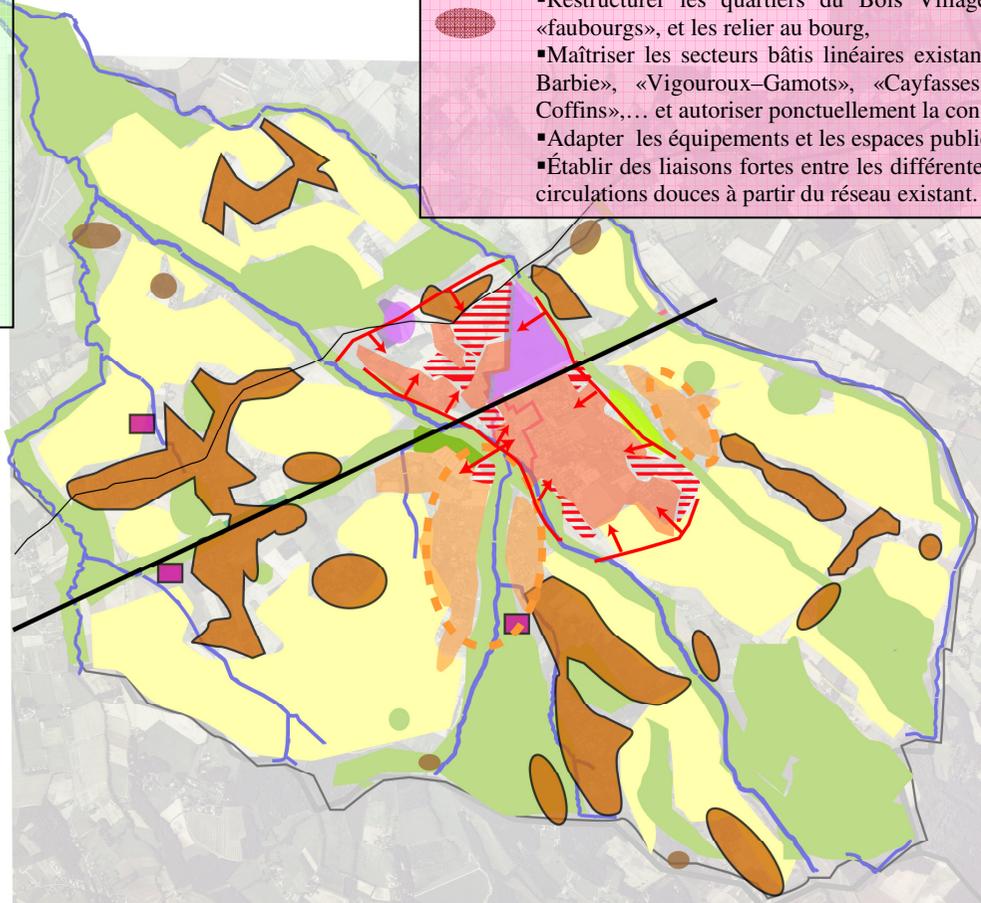
# Le Projet d'Aménagement et de développement Durable :

## 1 - Protéger et mettre en valeur l'ensemble des éléments naturels et paysagers qualitatifs

- ✓ Renforcer le rôle d'écrin paysager des masses boisées existantes,
- ✓ Valoriser les ripisylves le long des cours d'eau,
- ✓ Préserver les haies bocagères, les alignements d'arbres,
- ✓ Préserver les points de vue remarquables et les arbres rois recensés par la Charte Paysagère,
- ✓ Protéger et valoriser le patrimoine rural caractéristique.

## 2 - Organiser le développement urbain

- Valoriser et développer le centre et ses extensions immédiates,
- Marquer des limites paysagères fortes au développement du centre bourg en s'appuyant sur les ruisseaux de la Tauge et de Laujolle,
- Maîtriser les extensions du bourg vers la RD 958 et vers Bordeneuve en définissant une limite à l'urbanisation,
- Aménager les entrées du centre bourg pour marquer la limite entre la zone urbaine et les espaces agricoles environnants,
- Restructurer les quartiers du Bois Village, et La Prade pour créer des secteurs de «faubourgs», et les relier au bourg,
- Maîtriser les secteurs bâtis linéaires existants à «Rastelet», «As Reys», «Bois grand», «A Barbie», «Vigouroux-Gamots», «Cayfasses», «Ribet-Sud», «pénardière» et «Gatilles-Coffins»,... et autoriser ponctuellement la construction à l'intérieur des «dents creuses»,
- Adapter les équipements et les espaces publics à la dynamique démographique,
- Établir des liaisons fortes entre les différentes zones urbanisées en développant un réseau de circulations douces à partir du réseau existant.



## 3 - Soutenir et renforcer le tissu économique communal

- ✓ Préserver les unités agricoles autour des bâtiments d'exploitation en activité,
- ✓ Conforter le développement de la zone d'activités des Brugues en préservant l'écrin vert de Laujolle, et en aménageant un filtre paysager le long de la RD115,
- ✓ Maintenir les petites activités artisanales existantes sur tout le territoire, et notamment la zone d'activités de Roques,
- ✓ Poursuivre le projet d'aménagement et d'extension du centre, et la restructuration des espaces publics pour valoriser la vocation commerciale du bourg.

## **B. TRANSCRIPTION DU PADD EN DOCUMENTS GRAPHIQUES ET REGLEMENT**

Les documents graphiques participant au dossier de révision du PLU, ne sont que l'application technique formalisée en zones des orientations et des choix retenus dans le PADD. Le territoire communal est donc divisé en zones désignées par des lettres dans lesquelles les possibilités d'occupation des sols sont différentes et adaptées à la nature de la zone ou à sa vocation.

Le règlement du PLU définit par zone, les conditions d'utilisation du sol de la commune, pour rester dans l'esprit du PADD et permettre son aboutissement. Chaque zone possède un règlement qui lui est propre.

L'ensemble de la réglementation tient compte de la législation des sites archéologiques, des plans de prévention des risques inondations et retrait gonflement, de la législation concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Par ailleurs, le règlement met en application l'article L123-1§7 du code de l'urbanisme, notamment à l'article 11 et en les soumettant à autorisation préalable, afin de préserver les éléments remarquables du patrimoine de la commune de St Etienne de Tulmont. Cela concerne des fermes, maisons, croix de chemins, autres bâtiments publics qui ponctuent le paysage communal.

Ces secteurs sont reportés sur le document graphique en partie réglementaire.

### **1. LA ZONE URBAINE UA**

La zone **UA** correspond au secteur aggloméré du centre. Elle est à vocation d'habitat, de service et de commerce. Les bâtiments sont très majoritairement construits en ordre continu et à l'alignement des voies. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement. On distingue un **secteur UAa** correspondant à l'extension du centre bourg.

Le règlement et le zonage ont cherché à en préserver la densité et la mixité de fonctions.

**La volonté communale, au travers du PADD, et du PLU vise pour ce secteur à :**

- Maintenir et renforcer la centralité du bourg,
- Renforcer le bâti du centre,
- Aménager l'espace public et les liaisons piétonnes,
- Créer des liens forts entre le centre bourg et son extension,
- Conforter les liaisons entre le centre et les quartiers périphériques.

Les dispositions du PLU tiennent compte de la volonté de la commune de renforcer l'attractivité du bourg notamment pour les commerces et les services.

La mixité des fonctions urbaines installations de commerces, d'artisanat ou de services est encouragée. (art. UA 2). Les constructions en secteur UAa doivent être compatibles avec le schéma d'aménagement intégré dans les orientations particulières d'aménagement.

Les accès et voiries sont réglementés en fonction de l'usage qu'ils supporteront et des règles de sécurité, ce qui permettra d'adapter à chaque cas. Le passage de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigé pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs. (art. UA 3).

Dans le secteur UAa, les caractéristiques des voiries sont précisées pour assurées des liaisons qualitatives et lisibles avec le centre bourg et les quartiers périphériques.

Le secteur est entièrement desservi par le réseau d'assainissement collectif, et donc les raccordements sont obligatoires. L'ensemble des réseaux est demandé en souterrain pour maintenir ou améliorer la qualité du paysage urbain. (art. UA 4).

Concernant les caractéristiques de l'unité foncière, elle n'est pas réglementée à cause de la diversité des parcelles et pour une meilleure adaptabilité de chaque cas.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dans la zone UA, toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et espaces publics (art. UA 6).

L'article 7, autorise la construction sur une ou sur les deux limites séparatives latérales ; cependant en UAa, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire pour conserver cette typologie de front continu. Ces prescriptions permettront de maintenir une identité de centre sur l'extension envisagée définie par ces alignements du bâti sur les espaces publics.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour certains cas spécifiques (art. UA 6 et 7).

Dans le secteur UA, les implantations de bâtis sur une même propriété ne sont pas réglementées (art. UA 8), il n'est pas fixé d'emprise au sol (art. UA 9), pour permettre la densification de ces secteurs, les possibilités maximales d'occupation du sol étant cadrées par les COS.

Le secteur UA est règlementé par un COS de 1,5 pour favoriser une certaine densité, pour garantir un habitat groupé et relativement dense. Ce COS est fixé à 2,5 en cas d'implantation de commerces en rez-de-chaussée, ceci pour encourager la mixité de fonctions et soutenir l'attractivité du centre. En secteur UAa, le COS est à 2,5 pour aménager un secteur dense en continuité du centre existant.

C'est dans le même esprit que la hauteur des constructions est fixée à 9 mètres, afin de respecter l'épannelage des bâtiments du bourg (art. UA 10). Pour le secteur UAa, la hauteur des constructions autour du futur espace public central est fixée à 7 mètres.

À l'article 11, des prescriptions architecturales sont définies pour les toitures, façades, annexes, ou clôtures et afin que les constructions s'intègrent aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

En application de l'article L123-1§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments de patrimoine de St Etienne de Tulmont.

L'article 12 règlemente les normes de stationnement pour les diverses fonctions autorisées.

A l'article 13, concernant les espaces libres et plantations, dans la zone UA, les essences devront être choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte patrimoine et paysage pour demain : « plan de Paysage Terroir Quercy Vert Terrasses et Vallée de l'Aveyron », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, l'unité paysagère à considérer pour la commune est celle des « Terrasses et Vallée de l'Aveyron » ou « les Coteaux Boisés de Montclar ».

En secteur UAa, la superficie du terrain non construite devra être plantée d'essences locales mélangées afin d'accompagner l'aménagement des nouveaux bâtiments sur ce secteur vierge.

## 2. LA ZONE URBAINE UB

La zone **UB** recouvre une zone d'habitat pavillonnaire, de densité moyenne et composée des extensions récentes de l'agglomération. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Le règlement vise à assurer une meilleure homogénéité et une densification dans le temps.

On distingue deux secteurs :

- **le secteur UB** en périphérie immédiate du centre où la densité reste élevée,
- **le secteur UBa** plus distant du centre où le tissu urbain devient plus lâche.

**La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone UB, à :**

- Conforter ce tissu périphérique à la zone UA,
- Structurer la trame viaire et le paysage urbain existant,
- Réaliser des aménagements d'espace public, et des cheminements piétonniers et cyclables de liaison,
- Conforter les liaisons avec les quartiers périphériques, existants ou futurs.

La Commune souhaite respecter la diversité fonctionnelle et d'usages (habitat, bâtiments publics, commerces, services) c'est à dire favoriser la mixité urbaine (art. UB 2).

L'article 3 précise qu'il n'y aura pas d'accès direct sur la RD 115. Les échanges se feront au niveau du carrefour et des accès aménagés, pour une meilleure sécurité. Le passage de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigé pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

La zone UB est desservie par le réseau d'assainissement collectif, et l'ensemble des réseaux est demandé en souterrain pour continuer la préservation de la qualité du paysage urbain comme dans la zone UA (art. UB 4).

Les caractéristiques de l'unité foncière, pour l'ensemble de la zone UB, ne sont pas réglementées à cause de la diversité des parcelles et pour une meilleure adaptabilité de chaque cas (art. UB 5).

Pour la RD 115, un recul au moins égal à 35 mètres pour les habitations et à 25 mètres de l'axe pour les autres constructions est demandé, ce qui permettra de paysager le bord de cet axe important de circulation. Pour les autres voies départementales, un recul minimum de 15 mètres de l'axe est demandé pour conserver des conditions de sécurité satisfaisante le long de ces axes.

Enfin, pour les autres voies, la construction est demandée soit à l'alignement, soit avec un recul de 4 mètres. Cette double préconisation permettra à la fois une continuité avec le centre ancien, et une ouverture du tissu, pour aider à terme à unifier les reculs existants très divers.

Concernant les implantations en limites séparatives latérales (art. UB 7), la commune souhaitait, vu l'existant donner une certaine liberté d'implantation. Le choix a donc été laissé de construire soit en limites séparatives latérales, soit de construire en recul par rapport aux limites séparatives latérales, avec une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives postérieures hormis pour les annexes d'une taille acceptable.

De plus, de part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée,

haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul, et ce pour permettre le passage des engins d'entretien. (art. UB7).

L'article 8 règlemente une distance de 4 mètres minimum entre deux constructions sur une même unité foncière, pour des règles de sécurité. Il n'est pas fixé d'emprise au sol (art. UB 9), les possibilités maximales d'occupation du sol étant cadrées par l'application de l'ensemble des différents articles.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, et permettra de préserver les caractéristiques des bâtis existants sur cette zone (art. UB 10).

À l'article 11, quelques prescriptions architecturales sont définies pour les toitures, les façades, les annexes et les clôtures afin que les constructions présentent un aspect extérieur compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, en cohérence avec le bâti, et en harmonie avec leur environnement paysager. Concernant les clôtures, et plus particulièrement dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), l'aspect devra être homogène pour une même opération. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 m.

D'une manière générale, la demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire, afin d'avoir une cohérence urbaine sur ces éléments de détails qui sont primordiaux car ils forment la limite de l'espace urbain et donc le volume des espaces publics (rues, piétonniers, places, etc...).

Dans la réglementation des places de stationnement des constructions à usage d'habitation, il est demandé une place par logement. Cependant pour les opérations d'habitat groupé ou lotissement de plus de 4 logements, il est fixé 1,5 place par logement et 0,5 place annexée à la voie. Le stationnement des deux roues est réglementé, pour favoriser les différents modes de déplacement (art UB12).

A l'article 13, concernant les espaces libres et plantations, dans la zone UB, il est demandé que les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site soient maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale. En application de l'article L123-1§7, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés (arbres-rois, alignements d'arbres...).

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées, et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Ces plantations seront choisies pour l'ensemble du territoire, parmi les palettes végétales préconisées dans la charte « patrimoine et paysage pour demain » : « plan de Paysage Terroir Quercy Vert Terrasses et Vallée de l'Aveyron ». La commune a souhaité fortement mettre la charte paysagère et ses préconisations au cœur de son document d'urbanisme.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), comme dans le secteur UA a, des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,7 dans le secteur UB, et à 0,5 dans le secteur UBa, situé au Nord du centre bourg et se caractérisant par un tissu plus lâche qu'autour du centre bourg (art. UB 14).

### 3. LA ZONE URBAINE UC

**La zone UC** correspond à des secteurs de constructions de type pavillonnaire situés en périphérie du centre aux lieux-dits « Bois Village », « Prade », et « Roques » où une certaine densification est encouragée pour conforter l'urbanisation des faubourgs. La zone est à dominante habitat. Elle est majoritairement en assainissement autonome mais l'assainissement collectif y est envisagé à terme.

**La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone UC, à :**

- Restructurer les quartiers du Bois Village, et de La Prade pour créer des secteurs de « faubourgs »,
- Préserver et renforcer les masses boisées existantes,
- Aménager des cheminements doux le long des ripisylves des deux ruisseaux,
- Créer des espaces publics structurants au cœur de ces secteurs pour leur donner une véritable vocation de quartier, et à terme y implanter des équipements publics,
- Créer un lien fort avec le village,
- Aménager des dessertes pour pouvoir désenclaver certains fonds de parcelles,
- Marquer les limites de ces faubourgs en s'appuyant sur les éléments naturels qualitatifs (masses boisées, haies bocagères, ruisseaux...),
- Mettre en place un système d'assainissement collectif sur le secteur de Bois Village.

Même si ces zones sont plutôt à dominante d'habitat (art. UC 1 et 2), la commune souhaite respecter la diversité fonctionnelle et d'usages (habitat, bâtiments publics, commerces, services) c'est à dire favoriser la mixité urbaine (art. UC 2) sur ces secteurs situés à proximité du centre.

Les accès sont réglementés comme dans la zone UB. Les voies en impasse sont également réglementées. Elles ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Pour améliorer la sécurité, un cône de vision sera préservé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité. Ce point sera repris dans toutes les zones. Tout accès direct sur la RD 115 est interdit. Le passage de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigé pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs. (art. UC 3).

L'article 4 précise que toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

Les caractéristiques de l'unité foncière, pour l'ensemble de la zone UC, seront conformes, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes et aux prescriptions du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) (art. UC 5).

Concernant les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, pour la RD 115, la réglementation est la même qu'en zone UB. Par contre, un recul de 15 mètres est demandé pour toute construction par rapport aux autres voies afin de conserver le fort caractère résidentiel de ces secteurs qui se situent principalement le long des voies départementales (UC 6).

Concernant les implantations en limites séparatives latérales (art. UC 7), la zone UC reprend la même réglementation qu'en UB en permettant une certaine liberté d'implantation. Le choix a donc été laissé de construire soit en limites séparatives latérales, soit de construire en recul par rapport aux limites

séparatives latérales, avec une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'article 8 règlemente une distance de 4 mètres minimum entre deux constructions sur une même unité foncière, pour des règles de sécurité.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol (art. UC 9), les possibilités maximales d'occupation du sol étant cadrées par l'application du COS et de la hauteur.

Les articles 10 sur la hauteur, 11 sur l'aspect extérieur, 12 sur les stationnements et 13 sur les espaces libres et plantations, sont définis à l'identique de la zone UB.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3, afin de privilégier un développement résidentiel de type pavillonnaire sur ce secteur (Art. UC 14).

## 4. LA ZONE UD

**La zone UD** correspond à des secteurs partiellement bâtis de manière diffuse ou linéaire qui constituent la couronne urbanisée située de l'autre côté de Laujolle, et au lieu-dit « Bois-village ». Ce tissu hétérogène abrite essentiellement des constructions à usage d'habitat, et est en assainissement autonome.

**La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone UD, à :**

- Lisser la limite de ces urbanisations avec les espaces agricoles ou naturels environnants,
- Préserver et renforcer les masses boisées existantes,
- Aménager des cheminements doux le long des ripisylves des deux ruisseaux,
- Créer des espaces publics structurants au cœur de ces secteurs pour leur donner une véritable vocation de quartier,
- Aménager des dessertes pour pouvoir désenclaver certains fonds de parcelles.

La vocation principale de ces zones est l'habitat (Art. UD 2) même si l'artisanat est autorisé à condition qu'il ne crée pas de nuisances pour les fonds voisins.

Les prescriptions de l'article 3 sont identiques à la zone UC et pour les mêmes raisons.

Dans le secteur UD, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe (art. UD 4). Ceci entraîne à l'article 5, des prescriptions concernant les superficies de terrain. Elles devront être conformes aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexe du PLU.

Concernant les implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies (Art. UD 6), les prescriptions de la zone UD sont les mêmes que celles de la zone UC, car elles sont en continuité l'une de l'autre.

Cependant l'article 7 diffère : les constructions doivent s'implanter à une distance de 15 mètres des limites séparatives latérales pour conserver le caractère aéré de ce tissu urbain. De même, le COS est fixé à 0,15 pour affirmer ce caractère d'habitat lâche, et différencier ces secteurs des faubourgs de bois village et de la Prade.

L'article 8 régleme une distance de 4 mètres minimum entre deux constructions sur une même unité foncière, pour des règles de sécurité.

La hauteur est identique à la zone UC : 7 mètres à l'égout du toit (Art. UD 10).

Les articles 11, 12 et 13 pérennisent les prescriptions de la zone UC. Toutefois, l'article 11 permet, dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), une hauteur maximum de 2 m. pour les clôtures. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,30 m.

## 5. LA ZONE UH

La zone **UH** correspond à des secteurs fortement bâtis de manière linéaire, distants du centre aux lieux-dits «As Reys», «Rastelet», «Bois Grand», «Ribet-Sud», «Pesquies-Laquette», «Gatilles-coffins», «Male Cave», «Pénardière», «Cayfasse», «La Clède», «Canorte Sud», «Gamots Bas», «Vigouroux-Canorte», «A Barbie». Ce tissu hétérogène s'est constitué au fil des années, et abrite aujourd'hui, essentiellement des constructions à usage d'habitat. Il est en assainissement autonome.

**La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone UH, à :**

- Maîtriser et limiter ces secteurs bâtis,
- Sécuriser et créer un accompagnement paysager de la RD115 dans son passage entre « Rastelet » et l'arrivée dans le centre,
- Réaliser des cheminements piétonniers et cyclables de liaison,
- Conforter les liaisons avec le centre.

La vocation principale de ces zones est l'habitat (Art. UH 2) même si l'artisanat est autorisé à condition qu'il ne crée pas de nuisances pour les fonds voisins. La commune a souhaité n'autoriser que la construction isolée qui permettra de combler les «dents creuses» existantes sans augmenter de manière significative le nombre de constructions le long de ces étirements.

Les prescriptions des articles 3, 4 et 5 sont identiques à la zone UD et pour les mêmes raisons.

Aux articles 6 et 7, comme en zone UD, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des voies, et des limites séparatives, et ceci pour conserver le caractère rural de ces secteurs bâtis. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées notamment pour les limites séparatives concomitantes avec la zone agricole, une masse boisée, ou une voie.

L'article 8 régleme une distance de 4 mètres minimum entre deux constructions sur une même unité foncière, pour des règles de sécurité.

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

La hauteur est identique à la zone UC : 7 mètres à l'égout du toit (Art. UD 10).

Les articles 11, 12 et 13 pérennisent les prescriptions de la zone UC.

Comme en zone UD, le COS est fixé à 0,15 pour conserver **ce caractère d'habitat lâche, volonté forte de la commune** (art. UH 14).

## 6. LA ZONE US

La zone US est destinée à l'accueil des bâtiments et installations à caractère scolaire, sportif et de loisir.

**La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone US, à :**

- Aménager et équiper une zone d'équipements scolaires, de sports et loisirs le long du ruisseau de Laujolle, pour mutualiser un cadre paysager,
- Réaliser des cheminements piétonniers et cyclables de liaison.

Seules les constructions liées à la vocation de la zone sont admises ainsi que les logements de fonction ou de gardiennage, ne dépassant pas 150 m<sup>2</sup> de SHON (Art. US 2).

L'article 3 précise que les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et, rappelle comme dans les autres zones urbaines, que le passage de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigé.

La zone est entièrement raccordée à l'ensemble des réseaux et plus particulièrement à l'assainissement collectif (Art. US 4).

L'article 5 n'est pas règlementé, la zone étant vouée à recevoir principalement des équipements publics très disparates.

Dans l'article 6, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies.

L'article 7, permet la construction en limites séparatives latérales ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4,00 m. Ce qui permet une latitude suffisante en fonction de la nature des équipements à planter.

L'article 9 est non règlementé alors que l'article 8 reprend la même réglementation que dans les autres zones urbaines (distance de 4 mètres entre les constructions).

L'article 10 n'est pas règlementé afin de laisser une certaine liberté pour la construction des équipements sportifs qui peuvent nécessiter parfois des hauteurs importantes ; dans le même esprit, les articles 11 et 12 donnent des prescriptions d'encadrement minimum.

L'article 13 maintient les règles développées dans les autres zones urbaines au niveau des plantations.

Vu la nature diverse des équipements possibles, le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé (art. US 14).

Ces prescriptions règlementaires correspondent à la volonté d'urbanisme d'affirmer la singularité des équipements publics dans le paysage bâti et non bâti. des zones urbanisées d'une manière générale :

- Les bâtiments publics sont des repères, des lieux de convergence dans la ville, et doivent se distinguer du tissu environnant, tant par leur architecture que par leur implantation.
- Ils constituent des événements dans la ville, qui jalonnent les parcours et contribuent à

l'ordonnancement et ainsi à la compréhension de la cité.

- Ils sont souvent liés à un espace public, qui est leur prolongement et avec lequel ils sont en relation intime.

Les équipements publics sont donc, des lieux d'expression d'urbanité et de dynamique architecturale. Leur diversité induit des attitudes urbaines différentes et adaptées à chacun. C'est pour l'ensemble de ces raisons que des règles trop strictes et appliquées à tout type d'équipements publics, pourraient trop contraindre et les amener à jouer un rôle inverse de leur finalité.

## 7. LA ZONE UX

**La zone UX** est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et de services, d'entrepôts commerciaux ainsi qu'aux activités annexes qui peuvent leur être liées.

On distingue deux secteurs :

- **Un secteur UX** raccordé entièrement au réseau collectif d'assainissement, au lieu dit « Brugues »,
- **Un secteur UX a** en assainissement autonome au lieu-dit « Roques ».

**La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone UX, à :**

- Maintenir la zone d'activités de Roques de part et d'autre de la RD 958,
- Permettre l'extension de la zone d'activités des Brugues en préservant l'écrin vert de Laujolle, et en aménageant un filtre paysager le long de la RD115,
- Poursuivre le projet d'aménagement et d'extension du centre, et la restructuration des espaces publics pour valoriser la vocation commerciale du bourg.

Dans l'article 2, sont autorisées toutes les activités artisanales et industrielles et uniquement les logements de fonctions liés à l'activité.

Les accès directs sur la RD 115 sont interdits, en dehors des accès autorisés. Les caractéristiques minimales des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile sont plus importantes que dans les autres zones : largeur minimale de chaussée : 6 mètres, et largeur minimale d'emprise : 9 mètres, à cause des trafics plus importants, et souvent des camions (Art. UX 3).

La zone UX est reliée à l'assainissement collectif, par contre le secteur UX a en assainissement autonome est régi par les mêmes règles que la zone UD a (Art. UX 4 et 5).

Dans le secteur UX, pour assurer un certain dégagement des axes par rapport aux constructions, ces dernières devront être implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport aux voies départementales, et 4 mètres de l'axe pour les autres voies (Art. UX 6). Ceci permettra à chaque entreprise de gérer un effet de vitrine par rapport aux accès de la zone économique proche du centre.

La distance entre deux constructions sur la même unité foncière ou sur deux unités foncières différentes est fixée à 4 mètres pour respecter les règles de sécurité incendie. Par contre en respectant ces règles au niveau des matériaux, la construction sur les limites de l'unité foncière est autorisée, pour éviter les effets de « créneaux » systématiques. (Art. UX 7 et 8).

L'article 9 est non règlementé.

L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions à 10 mètres pour respecter l'épannelage existant en secteur UX, tout en autorisant la construction de bâtiments assez imposants (sauf exceptions techniques).

Les articles 11 et 13 garantissent une qualité urbaine et paysagère à travers des prescriptions précises en terme de façade, toitures, clôtures. L'aménagement d'écrans de verdure permettra de mieux limiter la vocation spécifique de la zone par rapport aux zones d'habitat environnantes.

Afin de réguler la densité, le COS est fixé à 0,75.

## 8. LA ZONE 1AU

**La zone 1AU** comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, en continuité de l'urbanisation existante.

Elle comprend plusieurs secteurs à vocation habitat :

- **les secteurs 1AU** : en continuité des zones UA et UB, d'une densité en cohérence avec le centre,
- **les secteurs 1 AU a** : situés en périphérie du centre, au Nord Est et au-delà de la RD115 où le tissu bâti est plus lâche,

un secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif paramédicaux:

- **le secteur 1AUe** : situé au Sud du centre bourg.

et des secteurs à vocation d'activités :

- **Les secteurs 1AUXa, 1AUXb et 1AUXc** : en continuité de la zone d'activités des Bruges.

Les schémas d'aménagement joints aux orientations d'aménagement, permettent d'assurer une cohérence et une continuité des tissus urbains. Ils permettent également de voir les continuités d'urbanisation et le maillage des voies pour tisser les opérations nouvelles avec le tissu du village ancien.

**La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone 1 AU, à :**

Pour les secteurs à vocation d'habitat ou à vocation d'équipements d'intérêt collectif paramédicaux :

- Créer une desserte viaire hiérarchisée, lisible et raccordée au réseau existant,
- Aménager des espaces publics aux articulations les plus importantes,
- Mettre en place des cheminements doux pour connecter les nouveaux quartiers aux autres secteurs et au centre,
- Prévoir des réserves foncières pour accueillir les équipements nécessaires au bon fonctionnement de ces futurs secteurs d'habitat,

Pour les secteurs à vocation d'activités :

- Pérenniser la zone d'activités et maintenir ses possibilités d'extension dans les secteurs 1 AU x, en lien direct avec la zone UX existante, afin d'éviter à terme, l'éparpillement des activités,
- Aménager un filtre paysager le long de la RD 115,
- Protéger la ripisylve de Laujolle,
- Aménager des entrées sécurisées.

**Pour les secteurs à vocation d'habitat ou à vocation d'équipements d'intérêt collectif paramédicaux :**

Le règlement correspond majoritairement aux articles de la zone UB, à savoir :

L'article 2 autorise les opérations d'aménagement et de construction si elles sont compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations particulières du présent PLU, et à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou qu'elles soient réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans la zone 1AUe, le règlement n'autorise que les constructions et installations à condition que ce soient des équipements d'intérêt collectif paramédicaux et les logements de fonction ou de gardiennage liés.

Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-bourg, sont également autorisées à condition qu'elles soient inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

À l'article 3, on retrouve la même réglementation qu'en zone UC. Cependant, les voiries ont des largeurs minimales définies : pour la chaussée : 5 mètres, et pour la plate-forme : 8 mètres hors fossés. Les voies en impasse sont également réglementées. Dans le cas de voiries accompagnées de cheminements piétons et/ou pistes cyclables paysagères et plantées, la largeur minimale de plate-forme sera de 15 mètres.

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité. Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre. La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

À l'article 4, toutes les zones 1 AU, sont à raccorder à l'assainissement collectif.

Les caractéristiques de l'unité foncière ne sont pas réglementées à cause de la diversité des parcelles et pour une meilleure adaptabilité de chaque cas (art. 1AU 5).

L'article 6 reprend la réglementation de la zone UB : ainsi, pour les voies autres que départementales, la construction est demandée soit à l'alignement, soit avec un recul de 4 mètres. Cette double préconisation permettra à la fois une continuité avec le centre ancien, et une ouverture du tissu, pour aider à terme à unifier les reculs existants très divers.

Les articles 7, 8, 10, 11 et 12 reprennent les préconisations de la zone UB, les secteurs 1AU se situant dans le prolongement de ce tissu urbain.

L'article 13 spécifie que dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, hors cheminements piétonniers, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif planté et qualifié en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

À l'article 14, les coefficients d'occupations des sols sont fixés de façon différente suivant les secteurs : Pour les secteurs 1 AU, proches du centre, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,70. Pour le secteur 1 AU a, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50, et pour le secteur 1 AU b, en assainissement autonome, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.

#### **Pour les secteurs à vocation d'activités :**

Le règlement des secteurs 1AU x du PLU à vocation d'activités correspond majoritairement aux articles de la zone UX, à savoir :

Dans l'article 2, sont autorisées toutes les activités artisanales et industrielles et uniquement les logements de fonctions liés à l'activité.

Par ailleurs, l'urbanisation ne pourra s'exercer que par ordre alphabétique. Le secteur « b » ne pourra être construit que lorsque 50% des permis seront accordés dans le secteur « a », et le secteur « c » ne pourra être construit que lorsque 50% des permis seront accordés dans le secteur « b ».

Les accès directs sur la RD 115 sont interdits, en dehors des accès autorisés. Les caractéristiques minimales des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile sont plus importantes que dans les autres zones : largeur minimale de chaussée : 6 mètres, et largeur minimale d'emprise : 9 mètres, à cause des trafics plus importants, et souvent de camions (Art. 3).

Tous les secteurs doivent être à raccorder à l'ensemble des réseaux (article 4). L'article 5 n'est donc pas réglementé.

Pour assurer un certain dégagement des axes par rapport aux constructions, ces dernières devront être implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport aux voies départementales, et 4 mètres de l'axe pour les autres voies (Art. 6). Ceci permettra à chaque entreprise de gérer un effet de vitrine par rapport aux accès de la zone économique proche du centre.

La distance entre deux constructions sur la même unité foncière ou sur deux unités foncières différentes est fixée à 4 mètres pour respecter les règles de sécurité (Art. 7 et 8).

L'article 9 est non réglementé.

L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions à 10 mètres, tout en autorisant la construction de bâtiments assez imposants (sauf exceptions techniques).

Les articles 11 et 13 garantissent une qualité urbaine et paysagère à travers des prescriptions précises, en terme de façade, toitures, clôtures. L'aménagement d'écrans de verdure permettra de mieux limiter la vocation spécifique de la zone par rapport aux zones d'habitat environnantes.

Comme en zone UX, le COS est fixé à 0,75.

## **9. LA ZONE 2AU**

**La zone 2AU** comprend des terrains destinés à l'urbanisation future, situés dans des secteurs raccordables ultérieurement au réseau d'assainissement. Actuellement cette zone n'est dotée d'aucun droit à bâtir. Elle devra être aménagée de façon cohérente sous forme d'opérations d'ensemble et devra être desservie par l'ensemble des réseaux. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera en préalable une modification du Plan Local d'Urbanisme ou la réalisation d'une zone d'aménagement concerté.

**La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone 2 AU, à :**

- Préserver pour l'avenir, des secteurs d'urbanisation judicieux,
- Envisager dès aujourd'hui, dans le PADD, les liaisons entre les zones existantes ou à court terme et ces secteurs,
- Préserver les connections futures des cheminements piétonniers et cyclables de liaison,
- Prévoir dans la réflexion générale, l'avenir du développement communal à long terme, et ne pas hypothéquer les secteurs en cohérence avec les zones bâties existantes et les zones 1 AU.

Le règlement autorise uniquement, l'évolution des constructions existantes dans cette zone. Le coefficient d'occupation des sols pour toutes autres constructions est égal à zéro.

## **10. LA ZONE AGRICOLE A**

**La zone A** correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale. Les zones agricoles accueillent les constructions et installations liées et nécessaires à cette activité.

**La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone A, à :**

- protéger l'activité agricole en tant qu'activité économique, mais aussi en tant que composante paysagère,
- Préserver du mitage les unités agricoles les plus conséquentes,
- Maîtriser les interfaces entre zone agricole et zone urbanisée.

Seules les constructions ou installations directement liées et nécessaires à l'activité agricole seront admises.

Pour les bâtiments n'ayant plus vocation agricole, le changement de destination sera autorisé s'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial, si ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, si le bâtiment est desservi par les réseaux, et si ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments agricoles en habitations, ou en activités liées au tourisme (restaurant, artisanat d'art...) (art. 1 et 2).

La superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes et aux prescriptions du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) ( Art. A 4 et 5).

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 115, c'est-à-dire qu'elles respecteront la distance préconisée par l'article L 111.1.4 qui s'applique à cette voie. Pour les autres voies, l'implantation minimum est fixée à 15 mètres de l'axe.

Un minimum de 15 mètres est demandé en limites séparatives pour les constructions à usage d'habitation et un minimum de 3 mètres pour les autres constructions ( Art. 7).

Les articles 8 et 9 ne sont pas réglementés, vu la taille des unités foncières agricoles.

La hauteur des constructions à vocation d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres sous sablière, celles à vocation agricole 10 mètres à la sablière, ce qui correspond aux constructions traditionnelles de cette zone agricole ( Art. A 10).

L'article 11 permet de continuer l'esprit de qualité des constructions, instauré dans les autres zones du PLU, à l'ensemble de la zone agricole, et de respecter la qualité des constructions traditionnelles.

L'article 13 préconise des effets de masque végétal autour des constructions techniques agricoles, pour une meilleure intégration de ces bâtis et le maintien du paysage qualitatif existant. Les essences végétales seront également issues de la charte paysagère.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé ( Art. A 14).

## **11. LA ZONE NATURELLE N**

**La zone N** regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune.

**Elle comprend plusieurs secteurs :**

- **Le secteur N** : correspond aux masses boisées existantes sur la commune, recouvre également les zones inondables des ruisseaux, et intègre les secteurs soumis au L111-1-4 non constructible hors zone urbanisée.
- **Le secteur Na** correspond au pastillage du bâti existant non agricole situé en zone agricole, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.
- **Le secteur Nb** correspond au lagunage et à son extension.
- **Le secteur Ne** correspond au cimetière et à l'aire de stationnement des camping-cars.
- **Le secteur Nh** correspond à l'urbanisation linéaire existante que la commune souhaite limiter ou maîtriser et où les constructions neuves ne seront autorisées que ponctuellement, en remplissage des « dents creuses ».
- **Le secteur Ni** correspond à un secteur à vocation associative de loisirs et d'insertion sociale.
- **Le secteur Nt** correspond à la zone du C.A.T.

**La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone N, à :**

- Renforcer le rôle d'écrin paysager des masses boisées existantes,
- Valoriser les ripisylves le long des cours d'eau,
- Préserver les haies bocagères, les alignements d'arbres,
- Définir des secteurs spécifiques (cimetière, aire de stationnement de camping-cars, CAT, centre associatif de loisirs et d'insertion sociale, lagunage) afin de ne pas impacter toute la zone naturelle,
- Identifier les noyaux d'habitat épars sur le territoire,
- Protéger les zones inondables des ruisseaux, et y intégrer des cheminements doux.

En dehors des autorisations sous conditions, liées à chaque fois à la vocation de chaque secteur, toute autre construction est interdite.

Afin de limiter fortement la construction, seuls les aménagements, restaurations, extensions et création d'annexes sont autorisés sous condition dans la zone N, comme dans le secteur Na. Ce secteur concerne les constructions non agricoles dans la zone agricole. Le secteur Nh, qui identifie les noyaux bâtis répartis dans la zone naturelle du territoire, autorise ponctuellement les constructions neuves. Le changement de destination est autorisé dans les secteurs N à condition que ce soit pour des habitations, ou des activités liées au tourisme (restaurant, artisanat d'art...) afin de permettre à des bâtiments de caractère, isolés d'être valorisés.

Les autres secteurs spécifiques n'autorisent que les constructions liées à leur vocation. (Art N 1 et 2).

Ces secteurs seront majoritairement en assainissement autonome et les filières retenues sont prescrites dans le cadre du schéma communal d'assainissement (Art. 4-5).

Les distances par rapport aux voies sont les mêmes que dans la zone agricole : 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 115, pour toutes les constructions, en dehors des espaces urbanisés. Pour les autres voies, une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe est prescrite. (Art. N 6).

La zone étant concernée par l'A20 et la RN20, une distance de 100 mètres par rapport à l'axe est demandée pour toutes les constructions conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme qui s'applique à ces deux axes.

Un minimum de 15 mètres est demandé en limites séparatives latérales, et un minimum de 4 mètres en limite séparative postérieure (Art. 7). Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées notamment pour les limites séparatives concomitantes avec la zone agricole, une masse boisée, ou une voie.

La hauteur des constructions à vocation d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres sous sablière, et une hauteur de 10 m sous sablière, comme en zone agricole, est autorisée pour les extensions de bâtis agricoles (art. 10).

L'article 11 incite à une intégration qualitative des constructions au travers de règles spécifiques.

Les articles 12 et 13 «stationnement et plantations», sont identiques à la zone A.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé (Art. N 14).

## **12. EMPLACEMENTS RESERVES POUR GARANTIR LA RÉALISATION DES PROJETS COMMUNAUX**

Des terrains ont été affichés en emplacements réservés, pour porter sur le document d'urbanisme, les volontés communales d'intérêt collectif. Ils sont au bénéfice de la commune.

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (à titre indicatif)	REFERENCES CADASTRALES
1	Aménagement de cheminements piétons pour créer une boucle de promenade (3 mètres)	Commune	22 000 m <sup>2</sup>	AI : 40 à 45, 30, 77, 83 BC : 79, 23, 22 BB 155, 156, 11, 14 AE : 13, 14, 75, 71, 45, 49 BA : 9, 30, 44 42 AY : 8, 9, 12, 13 BH : 46 à 50, 54 , 55 , 1 BE : 17, 79 BD :75, 76, 38, 49, 129, 130, 131, 121 , 98 , 24 à 28 AM : 1 à 10, 12, 13, 15, 16, 1, 567 AT: 81, 78, 131 AS: 7, 10

2	Création d'une voie de desserte (6 mètres) entre l'avenue de Montclar et l'impasse de l'école	Commune	707 m <sup>2</sup>	BB : 2
3	Aménagement d'un lagunage au lieu-dit « Croix de Severac »	Commune	10109 m <sup>2</sup>	AO : 4
4	Aménagement d'un lagunage au lieu-dit « Rastelet-Haut »	Commune	9955 m <sup>2</sup>	AV : 97
5	Aménagement d'un lagunage au lieu-dit « Souilles-Sud »	Commune	8548 m <sup>2</sup>	AT : 131
6	Aménagement d'une voie de desserte du centre bourg au cimetière	Commune	1090 m <sup>2</sup>	BE : 17
7	Espace et équipement public de quartier à bois village	Commune	5192 m <sup>2</sup>	BI : 79, 80
8	Agrandissement du cimetière	Commune	7 290 m <sup>2</sup>	50
9	Création d'équipements publics	Commune	15 440 m <sup>2</sup>	50, 51, 53

### 13. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés qui apparaissaient dans le Plan d'Occupation des Sols antérieur sont préservés, la volonté communale étant de préserver au maximum ces écrans végétaux à l'urbanisation. Ils sont situés soit en zone N, soit en zone A et viennent renforcer le caractère patrimonial naturel rural. La superficie des espaces boisés classés qui était de 216 ha dans le POS est de 218 ha dans le PLU. Cette surface a donc été légèrement augmentée de 2 ha.

### 14. LES BATIMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE 123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

39 bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial ont été identifiés dans la zone agricole du PLU. Ces bâtiments, dont la liste et les photos sont en partie réglementaire du PLU, n'ont plus de vocation agricole. Ils représentent pourtant un patrimoine caractéristique du terroir stéphanois. Pour permettre leur valorisation et pérenniser cet héritage patrimonial, le règlement autorise le changement de destination de ces bâtiments sous plusieurs conditions :

- que les bâtiments soient desservis par les réseaux,
- qu'ils soient réhabilités dans l'esprit du bâti ancien de caractère, en respectant les matériaux, en un ensemble bâti homogène, et avec un accompagnement paysager qualitatif,
- que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole,
- que ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments agricoles en habitations, ou en constructions à usage touristique ou hôtelier ou de restauration.

## 15. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1§7 DU CODE DE L'URBANISME

« La Maison du patrimoine et le Pays Midi-Quercy ont réalisé un inventaire en partenariat avec le Service Régional de l'Inventaire et le CAUE et en concertation avec les associations locales de valorisation du patrimoine. Cette mission a été confiée à des historiens de l'art, secondés par des enquêteurs-opérateurs de saisie.

L'inventaire est un outil de connaissance précieux qui contribue à la conservation, la valorisation et la réhabilitation du patrimoine. Il vise à dresser un état du patrimoine bâti, public ou privé, civil ou religieux, discret ou connu, du 5e siècle à 1950. Sa forme numérisée en facilitera l'usage. » (Source : maison du patrimoine).

La commune a souhaité intégrer, les résultats de ce travail dans le PLU dans le but de protéger les éléments recensés les plus significatifs.

76 éléments ont été sélectionnés par la commission d'urbanisme qui a souhaité traduire règlementairement la préservation et la valorisation de ce bâti. On dénombre différents types d'ouvrages : maisons, croix de chemins, fermes...

Aussi, afin de contrôler au mieux l'occupation humaine dans ces secteurs, la commune a décidé d'y appliquer une réglementation particulière au titre de l'article L123-1§7 du Code de l'Urbanisme.

## 16. ARTICLE L 111.1.4 DU CODE L'URBANISME

L'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme stipule :

« **En dehors des espaces urbanisés des communes**, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Trois axes sont concernés par l'amendement Dupont, article L111-1-4 du code de l'urbanisme :

- L'autoroute A20 et la RN 20 qui touchent une petite partie Nord-Ouest du territoire communal : seule la zone N (naturelle) est concernée. L'implantation des constructions doit s'effectuer avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de ces deux voies.
- La RD 115 est aussi frappé par l'Amendement Dupont, et traverse le territoire d'Ouest en Est : une étude spécifique concernant l'implantation des bâtiments par rapport à l'axe de la RD 115 jointe dans les annexes du PLU, a permis de définir de façon cohérente, les reculs instaurés à l'article 6 des différentes zones.

## 17. SURFACE ET EVOLUTION DES ZONES ENTRE POS ET PLU

La zone urbaine UA est légèrement augmentée puisque elle englobe dorénavant le projet d'extension du centre (anciennement zoné en INAc).

La zone UB a augmenté de près de 70% car elle recouvre les anciennes zones NA aujourd'hui urbanisées.

Les zones UC et UD, créées par la 3<sup>ème</sup> révision du PLU, confirment l'urbanisation forte d'anciennes zones NB de «La Prade», «Bois village» et du «Bosc de Laujolle». Ces secteurs fortement bâtis et situés à proximité du centre constituent des quartiers de faubourgs à renforcer.

La zone UH (207,70 HA) reprend l'ensemble des zones NB fortement construites (276 HA) qui sont distantes du centre et qui correspondent aux urbanisations linéaires qui se sont développées ces dernières années sur la commune. Elles sont affichées mais sans évolution, seules les dents creuses seront à bâtir.

Une zone US est créée pour l'accueil d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs. Elle correspond globalement à une ancienne zone IIIINA.

La zone UX double en superficie puisqu'elle contient la zone UX du POS ainsi que les zones NAX largement investies.

Les zones 1 AU à vocation d'habitat ont diminué de deux tiers environ par rapport au POS. Les zones 1AU à vocation d'activités ont quelque peu augmenté (3 HA) face au succès de l'extension de la zone d'activités.

Les zones 2 AU ont diminué de 77% par rapport aux zones 2 NA du POS. Ceci est dû au passage de ces zones en zones U ou 1AU. Elles viennent conforter le développement du centre bourg et couvrent une superficie de 18,80 HA aujourd'hui (80 HA dans le POS).

La zone NB du POS a donc disparue au profit de la zone UH (207,70 HA) et de quelques zones Nh autorisant la construction ponctuellement (8,90 HA).

La zone agricole a diminué de 496 hectares mais en grande majorité au bénéfice de la zone naturelle.

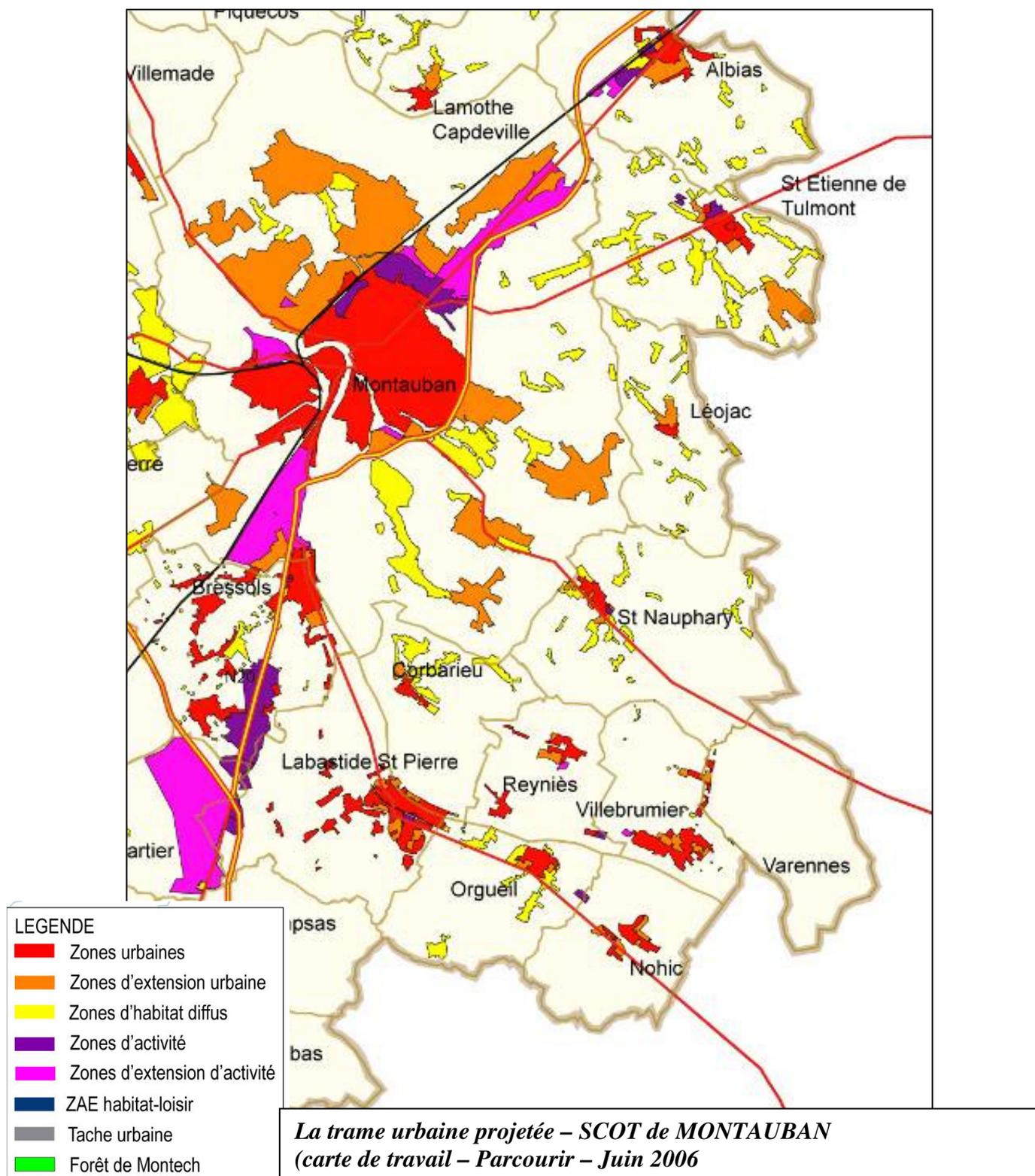
La zone naturelle dans sa partie spécifiquement naturelle, soit le secteur N, représente 665,90 ha, elle a donc plus que quadruplé par rapport au POS.

La zone N est fortement favorisée dans le PLU, pour remettre en équilibre des complémentarités de territoire.

ZONES	SUPERFICIE	
	POS 2007- 3 <sup>ème</sup> Révision simplifiée	PLU 2007 – 3 <sup>ème</sup> Révision
<b>UA</b>	<b>9 HA</b>	<b>11.3 HA</b>
Dont UA	9HA	7.8 HA
Dont UA a		3.5 HA
<b>UB</b>	<b>37 HA</b>	<b>65.3 HA</b>
Dont UB		36.1 HA
Dont UBa		29.2 HA
<b>UC</b>		<b>66.5HA</b>
<b>UD</b>		<b>17.2 HA</b>
<b>UH</b>		<b>210.9 HA</b>
<b>US</b>		<b>8.2 HA</b>
<b>UX</b>	<b>6,70 HA</b>	<b>15.1 HA</b>
Dont UX		10.4 HA
Dont UXa		4.7 HA
I NA / 1AU – 1AUa		<b>15.1 HA</b>
et1 AUe	<b>39,70 HA</b>	
NA x / 1AUx	<b>7,30 HA</b>	<b>10.2 HA</b>
II NA / 2AU	<b>80 HA</b>	<b>18.2 HA</b>
III NA	<b>6,60 HA</b>	
NB	<b>276 HA</b>	
NC / A	<b>1510,30 HA</b>	<b>1 013.2 HA</b>
ND / N	<b>141 HA</b>	<b>662.8 HA</b>
Dont N		544.9 HA
Dont N a		11.6 HA
Dont N b		3.3 HA
Dont N e		2.6 HA
Dont N h		8.9 HA
Dont N l		9.9 HA
Dont N t		81.6 HA
<b>TOTAL</b>	<b>2 114 HA</b>	<b>2 114 HA</b>

## C. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET PLANS ET PROGRAMMES

### 1. LES DOCUMENTS D'URBANISME DES COMMUNES VOISINES :



Les communes de Nègrepelisse et de Genebrières, hors SCOT de Montauban, possèdent respectivement un Plan Local d'Urbanisme approuvé et une carte communale : les espaces limitrophes à St Etienne de Tulmont sont soit des espaces agricoles ou espaces naturels notamment le long de la RD 11 et du ruisseau de la Brive sur Nègrepelisse.

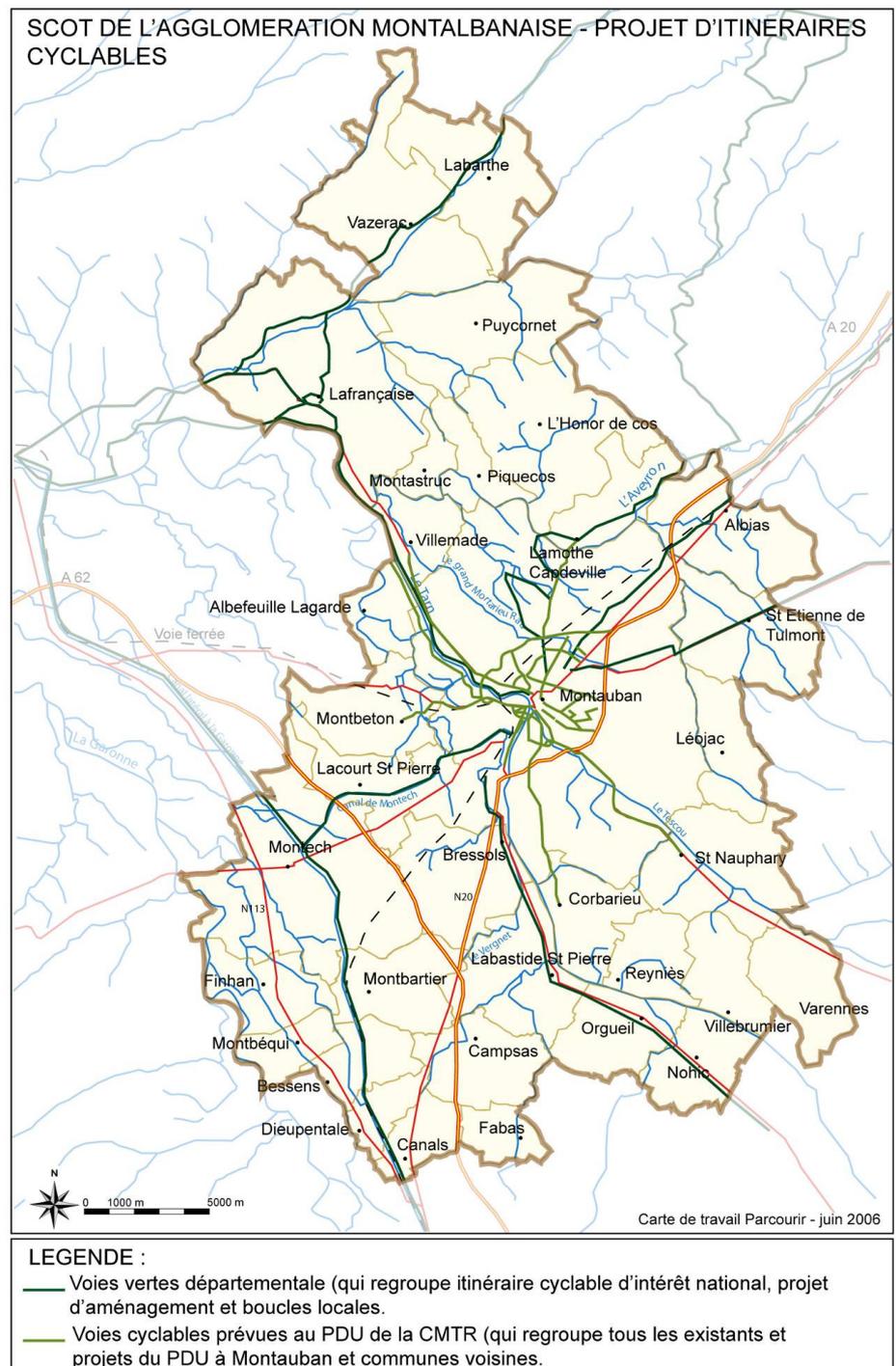
Albias et Léojac, communes du SCOT, encadrent St Etienne au Nord et au Sud par des espaces agricoles et naturels. Le PLU approuvé de Montauban fait apparaître une zone d'urbanisation le long de la RD 958 dans le prolongement de la zone UH de Rastelet sur St Etienne.

La carte de la trame urbaine projetée élaborée dans le cadre du SCOT montre le renforcement des unités urbaines situées le long des axes majeurs (RD813, RD 928, RN 20, RD 115).

## 2. SCOT DE L'AGGLOMERATION DE MONTAUBAN :

Le SCOT est l'échelle la plus adaptée pour analyser les choix et les orientations d'aménagement au regard des contraintes et des exigences environnementales. Il permet de mutualiser les études et de prendre en compte des phénomènes et des thèmes (tels que les milieux naturels, l'eau, les risques naturels ou technologiques, le traitement des déchets, les transports...), qui dépassent souvent le territoire communal. Actuellement en cours de réalisation, le PLU s'efforce de prendre en compte l'avancée de la réflexion du SCOT.

Ainsi, le projet d'itinéraires cyclables a été traduit règlementairement à travers le PLU qui a officialisé des emplacements réservés le long de la RD 115 pour mener à bien ce projet.



### **3. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (PDU) DE MONTAUBAN**

Il ne concerne pas la commune de St Etienne de Tulmont.

### **4. PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DE DECHETS MENAGERS :**

Il a été approuvé le 18 mars 2003. L'organisation de la commune respecte ce schéma. Le département est un des rares à avoir un équipement bien dimensionné.

### **5. PLAN REGIONAL D'ELIMINATION DES DECHETS INDUSTRIEL SPECIAUX :**

Un plan a été étudié par la région Midi-pyrénées en 2001, actualisé en 2003.

### **6. SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES :**

La commune est couverte par le schéma départemental des carrières qui définit des zones d'interdiction, des zones à fort enjeu environnemental où les contraintes sont renforcées, des zones sous contraintes potentielles. Le schéma n'identifie aucune zone d'interdiction sur la commune.

La commune n'a aucun projet de gravières.

## IV INCIDENCE DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Toute évolution d'un territoire modifie par principe son cadre naturel et son environnement au sens large. Ces impacts varient en fonction de leur nature, de leur probabilité ou occurrence dans le temps, de leur durée d'action, des taux de réversibilité ou d'irréversibilité.

Les choix retenus dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint Etienne de Tulmont, ont pour volonté de prévoir un développement durable et qualitatif du territoire, et de préserver l'environnement.

D'une manière générale, les composantes du territoire ont été analysées et travaillées de façon à proposer dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, équilibre et complémentarité, dans les domaines de l'environnement, de l'économie, de la vie sociale et de l'habitat.

### **A. LA FINALITE**

La finalité de la commune est de trouver le juste équilibre entre l'accueil d'une population qui s'accroît, poussée par la pression foncière due à sa position proche de Montauban, la préservation d'un cadre de vie qualitatif respectueux de l'environnement, une cohabitation efficace de l'ensemble des activités économiques nécessaires à la vie de la commune.

### **B. LES OBJECTIFS DE POPULATION**

La population était de 3 138 habitants au dernier recensement de 2006, et avait augmenté de près de 600 habitants sur les 6 dernières années.

Ces dernières années, la moyenne du rythme de construction était autour d'une quarantaine de logements. Mais la pression foncière reste importante, et le nombre de permis de construire ne cesse de s'accroître surtout depuis 2002.

En fonction de son niveau d'équipements, de l'évolution de l'ensemble des facteurs et équipements nécessaires, et avec son positionnement par rapport à l'agglomération montalbanaise, la Municipalité s'est fixée comme objectif une moyenne de 40 à 50 logements environ par an, afin de maîtriser son évolution. Ceci représente une intégration de 110 à 150 habitants environ par an. Sur la durée envisagée du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, environ 10 à 15 ans, cela représente une population de 2 000 habitants supplémentaires.

Afin de recevoir cette population, la commune a envisagé dans son PLU, des zones à urbaniser, classées en 1 AU, qui sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU, et des zones 2 AU pour le futur, afin de gérer dès à présent, l'organisation du tissu urbain dans l'avenir, et la cohérence des dessertes. De

nombreux emplacements réservés ont été mis pour des futures liaisons des zones 2 AU avec le réseau viaire existant, ainsi que pour de futurs équipements publics en adéquation avec ce développement.

Les zones 1 AU représentent, en fonction des Coefficients d'Occupation des Sols respectifs à chaque zone, un potentiel maximum de 695 logements, soit une quinzaine d'années à peu près d'urbanisation.

**Pour les zones à vocation d'habitat:**

Zone 1 AU du centre :	1,5 ha, soit	82 logements environ maximum,
Zone 1 AU de St Etienne Sud :	1,6 ha, soit	88 logements,
Zone 1 AU du Bosc de Laujolle :	2,7 ha, soit	145 logements,
Zone 1 AUa de Bordeneuve :	4,4 ha, soit	171 logements,
Zone 1 AUe de Bourganèze :	2,1 ha, soit	100 logements,
Zone 1 AU de Séguelar :	0,5 ha, soit	30 logements,
<u>Zone 1 AUa des Reys:</u>	<u>2,0 ha, soit</u>	<u>79 logements,</u>
Soit un total de :	14,8 ha, soit	695 logements soit 1 950 habitants environ.

**Ceci représente 60% environ de la population actuelle en plus dans les 15 années à venir.**

**Pour les zones à vocation économique des Bruges :**

Zone 1 AUX a:	1,9 ha
Zone 1 AUX b:	4,4 ha
<u>Zone 1 AUX c:</u>	<u>3,7 ha</u>
Soit un total de :	10 ha

De ces zones 1 AU à vocation d'habitat, qui se réaliseront sous forme d'opérations d'ensemble, certaines sont actuellement à l'étude et des échanges ont lieu fréquemment entre les aménageurs et la mairie. Pour les autres, une connaissance du terrain et des propriétaires permet de connaître approximativement, leur échelonnement dans le temps.

Les zones 2 AU représentent une superficie de 18,80 hectares soit un peu plus que les zones 1AU. Elles organisent le long terme, voire le très long terme, mais leurs inscriptions dans le PLU étaient indispensables à l'aboutissement de la logique urbaine souhaitée, à partir de l'état existant.

L'ouverture des zones 2 AU se fera à l'initiative de la mairie, lorsque les réseaux seront en place, les équipements publics correspondant également et les zones 1 AU réalisées.

Ces zones viennent s'intégrer dans une logique de rationalisation des zones urbanisées, et surtout de renforcement du centre et de ses extensions immédiates.

Les zones 1 AU viennent consolider et surtout structurer le tissu bâti dans des secteurs de «poches agricoles» coincées dans le tissu urbain existant, proche des noyaux UA, et UB du centre.

Les zones 2 AU viennent préserver l'avenir, et finissent d'organiser l'évolution souhaitée par la commune.

## **C. IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE**

Situé sur les confins de la vallée de l'Aveyron, la commune se situe sur les terrasses alluviales, qui sont étagées, séparées par des talus de pente plus ou moins prononcée.

Le territoire se caractérise par différentes entités paysagères: les masses boisées des coteaux sur la limite Sud de la commune, un paysage marqué par les vergers et vignes principalement sur une moitié Sud-Ouest du territoire, une multitude de haies végétales ou d'alignement d'arbustes permettant de ponctuer le paysage agricole où dominent cultures céréalières et fourragères.

**Le PADD identifie clairement comme orientation majeure la mise en place d'une gestion équilibrée de ces espaces naturels remarquables.**

### **1. LES MASSES BOISÉES ET RUISSEAUX**

Les espaces boisés de la commune se concentrent sur les coteaux boisés du Sud ou le long du des ruisseaux qui parcourent la commune.

La commune a souhaité assurer la sauvegarde de ce potentiel boisé existant, souvent en recul permanent face à l'urbanisation croissante notamment le long des principaux ruisseaux (ripisylve).

**Pour une préservation et une mise en valeur des entités paysagères, le PLU soutient deux types de protection :**

**La zone naturelle du POS actuel est conservée et renforcée pour inclure :**

- La pointe du Nord touchée par le passage de l'A20 et la RN20 et les nuisances induites,
- les masses boisées (ripisylve) qui bordent les ruisseaux,
- Les coteaux boisés au lieu-dit Maynard,
- Les masses boisées existantes proches de l'urbanisation, ont été également maintenues et seront renforcées comme écrin et « limites » à l'urbanisation.

**Des espaces boisés classés** ont été conservés ou créés sur les masses boisées existantes et significatives du territoire, apportant au niveau paysage et environnement, une valeur patrimoniale et qualitative sensible.

La commune a également affiché le souhait d'entretenir et de valoriser les ruisseaux. Les berges des ruisseaux de la Tauge et de Laujolle seront aménagées pour accueillir un cheminement piéton effectuant une boucle de promenade autour du centre, et constitueront des espaces verts de détente de qualité à proximité immédiate de la zone agglomérée.

### **2. L'INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA CHARTE PAYSAGERE**

Le PLU s'efforce de protéger et valoriser les ruisseaux et rivières qui traversent la commune. Ils sont tous en zone naturelle N, et font tous l'objet d'une réglementation imposant l'implantation des constructions et clôtures à 4 m minimum de la crête de berge, ceci pour faciliter l'accès aux berges et cours d'eau tant pour des raisons d'entretien que de promenade.

Le PADD, les orientations particulières d'aménagement et les emplacements réservés ont traduit la volonté de mettre en place « un schéma multifonctionnel de cheminements « piétons-pistes cyclables » (dont le GR de Pays).

Parallèlement, le zonage et le règlement du PLU renforce un développement du bourg et valorise les deux limites paysagères des ruisseaux de la Tauge et de Laujolle.

Les points de vue les plus remarquables depuis les routes de découverte ont été pris en compte par un zonage N (pas de constructions neuves), pour le maintien des perspectives.

La partie règlementaire du PLU s'efforce plus largement de protéger et valoriser les éléments remarquables du patrimoine de St Etienne de Tulmont (patrimoine inventorié bâti, arbres remarquables, alignements d'arbres...).

L'article 13 du règlement renvoie à la palette végétale du plan paysage de la Charte Paysagère.

### **3. LE TRAITEMENT DE L'INTERFACE ENTRE ZONES BÂTIES ET ZONES NON BÂTIES :**

Pour mieux gérer l'interface entre zone agricole et zone urbanisée, l'article 13 des zones jouxtant la zone agricole, préconise la plantation d'écrans de verdure créant un écran à la zone urbanisée et qui mettra en évidence au fil du temps, la notion « d'intérieur » et « d'extérieur » du bourg.

Dans la zone agricole, toujours à l'article 13, le règlement préconise des écrans de verdure suffisamment fournis qui masqueront les installations et stockage de ces secteurs pour une meilleure intégration dans le paysage communal, ou minimiseront l'impact de certains bâtis imposants.

### **4. L'IMPACT DES URBANISATIONS LINEAIRES**

L'urbanisation éclatée de la commune a engendré plusieurs préoccupations, en particulier :

- Des accès multipliés sur les voies de communication,
- Une limite entre zone urbaine et zone agricole peu lisible et présentant un linéaire très important.

Cette urbanisation engendre de vastes espaces agricoles isolés, qui se retrouvent peu à peu encerclés de constructions.

Les zones UH qui couvrent 207,70 hectares viennent « officialiser » une partie des 276 hectares de zones NB du POS. Ces secteurs sont en effet construits à près de 70%. La commune a souhaité les affirmer par l'appellation UH, puis qu'ils représentent plus de la moitié de la population actuelle de la commune, et permettre la construction dans les dents creuses afin de supprimer des enclaves agricoles existantes insérées dans cette urbanisation. Sur l'ensemble de ces secteurs, moins du tiers des parcelles sont encore disponibles au total, ce qui représente un estimatif approximatif de 250 logements au regard de la typologie de ces urbanisations.

Ces urbanisations linéaires ont eu un fort impact tant sur l'espace agricole, que sur la sécurité aux abords des voies ou encore sur le coût global des équipements (extension des réseaux).

Le souhait communal est de « finir » ces étirements, et d'y aménager la sécurité. Le fait qu'il n'y ait plus de parties ou parcelles non construites donnera à ces linéaires, une même identité continue.

## 5. LA RATIONALISATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES AUTOUR DU CENTRE :

Parallèlement au maintien des urbanisations linéaires existantes sur le territoire, la commune a affiché une urbanisation prioritaire concentrée autour du centre. Le choix est de rationaliser les zones constructibles, en **privilégiant l'urbanisation autour du centre-bourg et autour du projet d'extension du centre en cours, ainsi que les espaces enclavés entre les différentes zones urbaines concomitantes au centre.** Ainsi, la commune souhaite donner **priorité à un rééquilibrage au Nord et au Sud du centre, et préserver à long terme, au travers des zones 2 AU, le capital foncier le plus adapté à l'extension de la ville à terme de 15 années environ, voire au-delà.**

### **D. IMPACT SUR LES DEPLACEMENTS**

#### **1. LA CREATION D'UN RESEAU DE CIRCULATIONS DOUCES**

La commune a souhaité développer des cheminements doux à deux niveaux :

- **une continuité de circuits piétons/vélos a été instaurée** sur le territoire communal pour relier les différentes urbanisations, entre elles et avec le centre bourg : il s'agit des circuits touristiques déjà officialisées mais aussi des projets de réaménagement ou de création de chemins le long des ruisseaux.
- un maillage de circulations douces au niveau du centre et de ses extensions **à travers des futures opérations d'habitat**, pour inciter à d'autres modes de déplacements au quotidien que la voiture, et à une meilleure osmose avec le milieu naturel: La boucle qui ceinture le centre permettra une meilleure circulation du Nord du village jusqu'aux faubourgs situés les plus au Sud.

Ce lien à la nature et au territoire est aussi un point important du cadre de vie, de sa pérennité et une prise en compte pédagogique pour aider à son respect.

**Ces circulations douces** sont à la fois un réseau de dessertes quotidiennes, mais également des cheminements de promenade. Ce sont des espaces publics à part entière.

#### **2. LA CIRCULATION AUTOMOBILE**

Le PADD a mis en évidence la nécessité d'adapter les infrastructures au développement communal et de marquer fortement les entrées du bourg, pour mettre en sécurité, la notion « d'intérieur » à la ville.

Des emplacements réservés ont été prévus pour élargir des voies, créer de nouvelles voiries qui mailleront le tissu et éviteront des flux denses sur certains axes existants aujourd'hui, en diluant les flux.

Le règlement demande des reculs par rapport aux voies, les cheminements doux inciteront à d'autres modes de déplacements, et sécuriseront le déplacement des piétons sur certains axes.

De plus, en réaction aux étirements urbains existants le long des voies, le règlement prévoit de préserver un cône de vision à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

### 3. LES DEPLACEMENTS A LONG TERME

Il est clair qu'à terme, la situation stratégique de St Etienne de Tulmont par rapport à l'agglomération montalbanaise et l'attractivité de la commune, vont entraîner une augmentation des flux sur les axes de liaison principaux : RD 115, RD 958, et chemin des Mourets.

Si l'ensemble du dispositif de déplacements prévu par le PLU est cohérent au niveau communal et n'est pas en contradiction avec les grands projets évoqués au niveau du SCOT, il devra cependant être affiné au vue des études, réflexions et décisions du SCOT en la matière.

L'élargissement de la réflexion du PDU de l'agglomération à l'ensemble du bassin de vie de Montauban, dont Saint Etienne de Tulmont, serait aussi positif pour chercher à diminuer et rationaliser le flot de véhicules individuels au niveau intercommunal dans les trajets quotidiens, et lancer une véritable réflexion globale sur les transports en commun, à développer au niveau de l'aire urbaine.

## **E. IMPACT SUR L'AGRICULTURE**

### **1. L'AGRICULTURE**

Le paysage communal est largement structuré par l'activité agricole : la fertilité de ces sols alluvionnaires de la vallée de l'Aveyron favorise l'extension de grandes cultures.

Ce pôle économique, garant de la qualité paysagère, est préservé grâce à la mise en place d'une zone A, spécifique, protégeant cette activité, et où seules les constructions agricoles seront autorisées, évitant ainsi un nouveau mitage.

Elle est préservée pour le long terme, à plusieurs titres :

- en tant que pôle économique,
- en tant que valorisation du paysage et patrimoine paysager.

**Le PADD met l'accent sur la préservation des unités agricoles qui s'étendent autour des bâtiments d'exploitation encore en activité**, et sur la nécessité de prémunir ces espaces contre les phénomènes de mitage. C'est dans ce but que la zone agricole du PLU couvre plus de 47% du territoire communal.

Situés entre les communes rurales fortement agricoles et les communes urbaines où l'agriculture a disparu, ces territoires de transition, dits péri-urbains, portent en eux, une mémoire et une vocation de maintien de la présence de la nature, point fort d'équilibre de vie pour l'homme.

Par contre, les secteurs fragiles imbriqués dans les urbanisations linéaires et le mitage des trente dernières années, ont été laissés à l'urbanisation afin d'essayer de «lisser» une limite entre urbanisation et agriculture, et faire cohabiter ces deux occupations différentes.

## **2. L'EXTENSION DES ZONES A URBANISER SUR LE DOMAINE AGRICOLE**

**Les zones d'urbanisation future, ont été organisées dans un souci de cohérence avec le bourg, autour de l'urbanisation existante,** afin de ne pas impacter plus la zone agricole, qu'elle ne l'est aujourd'hui. Cela facilitera les échanges urbains entre ces nouvelles zones et le bourg, (équipements publics-habitat, travail-habitat, commerces-habitat...). **Ces zones d'urbanisation future touchent en priorité les enclaves agricoles coincées entre voiries et extensions d'urbanisations existantes.**

Le poids des anciennes zones NB du POS, n'a pas permis cependant d'exclure toute construction hors de ces zones prioritaires. Le choix dans ces écarts a été de «finir de remplir» ces tissus bâtis existants.

La volonté est aussi, de «lisser» la limite entre zones bâties et zones agricoles, pour éviter des nuisances réciproques entre deux occupations du sol si différentes. Des prescriptions sont intégrées dans le règlement, à l'article 13, pour mettre en place des haies d'essences locales mélangées sur ces limites et créer ainsi, un écrin à l'urbanisation.

Ces choix vont dans le sens d'une pérennisation de la qualité de vie, du fonctionnement quotidien, et d'une protection de la zone agricole.

Cet impact du développement des zones urbanisables sur les zones dites «agricoles», non négligeable en terme de surface, est en grande partie l'héritage du passé. **Toutes zones constructibles confondues du village UA à la UH et Nh, le PLU compte 443 ha au lieu de 462 dans le POS, soit une réduction de 19 ha.**

Les nouvelles zones urbanisables se situent dans la continuité de l'existant ou servent à relier, densifier des urbanisations diffuses, linéaires, lâches existantes.

Cependant à terme, certaines exploitations nécessiteront peut être des opérations de réorganisation pour rester économiquement viables.

## **F. IMPACT SUR LE SOL ET LE SOUS SOL**

### **1. LE RÉSEAU DES EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont évacuées par un réseau sur la zone agglomérée du village.

D'autre part, le réseau des ruisseaux qui traverse l'urbanisation s'avère un excellent support de rejet des eaux pluviales. La commune les entretient aujourd'hui à plusieurs titres : ils sont le support des circulations douces convergeant vers le centre, en plus d'être des exutoires des eaux pluviales, ainsi que des niches écologiques.

**Le règlement du PLU,** précisera que les rejets dans ces réseaux pluviaux naturels ou construits, doivent être propres, et adaptés au type de réseau.

**Le PADD prévoit la mise en adéquation du réseau en fonction des besoins induits par l'ouverture de nouvelles zones constructibles.**

## 2. LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Actuellement le centre-bourg de la commune est couvert par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif relié à deux bassins de lagunage, d'une capacité de 500 EH, **qui a été porté à 2 000 E/H, après des travaux d'amélioration.**

Dans le cadre de la communauté de commune Terrasse et Vallée de l'Aveyron, une étude a été lancée portant sur l'extension des capacités de traitement de la station de Saint Etienne de Tulmont.

Afin d'améliorer cette capacité d'épuration, de nouveaux travaux permettront d'augmenter la capacité de traitement à près de 600 E/H d'ici 2009, et à n1900 E/H en 2020.

**Des emplacements réservés au PLU permettent de sauvegarder des réserves foncières** pour la mise en place de postes de refoulement et de lagunages pour les urbanisations distantes du centre (Rastelet, Souillès, Croix de Severac).

**Dans le PLU, les futures zones 1 AU sont prévues en assainissement collectif. Dans le règlement du PLU, les zones futures 2 AU, ne pouvant pas être desservies actuellement par les réseaux, ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque ces réseaux seront réalisés.**

**Les secteurs éloignés de l'urbanisation agglomérée de la commune (autres que Rastelet, Croix de Severac ou Souillès) seront en assainissement autonome.** Les systèmes d'épuration adaptés ont été définis dans la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et seront actualisés à travers la mise à jour de la carte d'aptitude des sols. La commune, lors des futures constructions veillera à la bonne mise en œuvre des préconisations.

L'ensemble de la prise en compte de ces réseaux souterrains, leur mise en adéquation avec l'évolution de la population et de la construction par la prévision de leur extension future, montrent la volonté de préserver à long terme de maîtriser les infiltrations et ainsi la qualité du sol et du sous-sol.

## 3. LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

**6 sites archéologiques ont été répertoriés, sur la commune.**

Pour l'ensemble des zones qui intègre des sites archéologiques, le règlement précise que, en respect de la loi du 27 Septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Tous les permis de construire qui seront concernés par ces périmètres, seront soumis à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, 7 rue Chabanon 31200 Toulouse.

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3-1 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

Le manque de localisation précise cadastrale de ces sites n'a pas rendu possible l'identification d'un secteur spécifique de protection des sites archéologiques. Par ailleurs, la moitié de ces sites sont sur des zones déjà urbanisées.

#### **4. LES SERVITUDES**

**Le dossier du Plan Local d'Urbanisme prend en compte, en les intégrant dans les annexes, les servitudes s'appliquant sur le territoire, afin d'éviter des implantations de projets ou de constructions dans des secteurs frappés par des prescriptions spécifiques, ce qui entraînerait des incompatibilités entre intérêt privé et intérêt général.**

Les servitudes qui impactent le plus, l'acte de construire sont intégrées dans le caractère de chaque zone du règlement, afin que les pétitionnaires en soient informés et se reportent au dossier des annexes, donnant leur contenu et leur obligations.

### **G. IMPACT SUR LE PATRIMOINE ET LA VIE SOCIALE**

#### **1. LES EMBELLISSEMENTS DU BOURG**

La commune veut garder le village en centralité. Pour cela, elle a engagé une révision simplifiée en 2005 pour permettre l'extension de son bourg. Afin de privilégier un cadre qualitatif au cœur du village, le PLU prévoit l'aménagement des espaces publics, la création d'espaces de détente en s'appuyant sur les deux limites paysagères fortes que sont les ruisseaux de La Tauge et de Laujolle, et la valorisation du bâti (article UA11). Cet engagement aura un impact important sur la perception du paysage urbain et valorisera le patrimoine bâti **Des emplacements réservés sont prévus** pour des espaces publics, jardin, stationnement, piétonniers, etc.. .

La mixité fonctionnelle est fortement respectée par la présence d'habitations, d'équipements publics et par le soutien des commerces souligné dans les orientations du PADD.

## 2. LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Pour adapter la structure communale aux besoins, **la commune a décidé la réalisation de plusieurs équipements publics** d'une part, et **la réserve de terrains en vue d'implantations d'équipements ou d'espaces publics**, au cœur des futurs quartiers, d'autre part.

Dans les équipements publics majeurs base de la vie sociale, sont prévus l'extension des écoles, gymnase et équipements sportifs sur le secteur réservé à cet effet le long de Laujolle, des systèmes d'épuration collectifs sur les quartiers de Bois Village, Souillès et Rastelet etc...

**La municipalité a pris soin de répondre plus justement aux besoins, et de les implanter de façon judicieuse, pour un fonctionnement communal amélioré dans le futur.**

## 3. LES LIAISONS

**Un maillage de chemins piétonniers**, soit situés en accompagnement de voies, ou de ruisseaux, fossés, etc.... **est fortement affirmé dans le PLU** et traverse les différents quartiers, amène vers le centre et les différents équipements publics. Cette complémentarité de circulation avec la voiture permettra de garder ou d'instaurer une convivialité plus grande, et une perméabilité des différents secteurs urbanisés.

La démarche du PLU est de réorganiser ces liaisons et de faire en sorte que dans les futurs quartiers, ces logiques d'aménagement soient intégrées dès leur réalisation. La fluidité du tissu que cela entraînera va dans le sens d'une pérennisation du bourg.

## **H. IMPACT SUR LA SANTE PUBLIQUE**

### 1. LES ZONES INONDABLES

Les zones inondables définies dans le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI), ont été prises en compte dans l'ensemble du document du Plan Local d'Urbanisme.

Ce PPRI est reporté par une trame spécifique sur le plan de zonage du PLU. Le règlement renvoie au règlement du PPRI, pour toutes les futures constructions, ou installations, situées dans le périmètre concerné.

**La protection des biens et des personnes est un des éléments qui a été intégré dans la mise en œuvre de cette orientation du Plan Local d'Urbanisme.**

### 2. POLLUTION PAR LE BRUIT

L'A20, la RN 20 et la RD 115 sont concernées par le classement sonore des infrastructures terrestres de transport. Au-delà de l'urbanisation existante, **la commune a souhaité préserver des reculs importants le long de cet axe** : les articles 6 de plusieurs zones permettront de le mettre en œuvre.

**Les secteurs concernés par l'arrêté de classement sonore pour l'A 20 et la RN 20, ont été zonés en secteur naturel majoritairement inconstructible.**

Les secteurs touchés de part et d'autre de la RD 115 ont été aussi classés en zone N (naturelle) inconstructible, en dehors des espaces déjà urbanisés.

### 3. POLLUTION DE L'AIR

Dans toutes les zones d'urbanisation future envisagées, aucune n'est destinée à de l'industrie polluante. Il n'y aura donc pas d'effet direct sur la santé.

En revanche, toute urbanisation nouvelle participe indirectement, à l'augmentation de la pollution atmosphérique par l'accroissement des trafics qu'elle induit, et la réduction des espaces végétalisés.

Une place importante est accordée au «végétal» dans les projets d'urbanisation, (espaces verts, plantations d'alignement, haies,...) pour permettre de réduire cet impact.

## CONCLUSION

*L'objectif de la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme est de planifier le développement d'une commune dans le temps. L'actuel POS, est aujourd'hui dépassé par la croissance démographique que connaît la commune et ne répond plus aux objectifs du nouveau cadre législatif.*

*L'extension de la zone d'activités des Brugues, la création de zones d'habitat en renforcement autour du centre bourg, l'agrandissement du cœur de village sont autant d'atouts pour permettre à la commune d'absorber et d'organiser cette croissance démographique et économique. Cette attractivité et ce développement s'accompagnent de la nécessaire programmation des équipements indispensables à l'évolution de sa population.*

*Saint Etienne de Tulmont a opté pour un recentrage urbain autour du cœur de village dans un cadre paysager marqué par les ruisseaux de la Tauge et Laujolle, tout en maintenant les urbanisations étirées qui se sont développées ces 30 dernières années. Ce choix de développement va permettre à la commune de se maintenir comme un pôle de vie attractif de l'agglomération montalbanaise, dont on retiendra principalement :*

- *La protection d'un cadre de vie remarquable, classés en zone naturelle et souvent en Espaces Boisés Classés.*
- *Le développement qualitatif et contenu du centre,*
- *Le confortement des noyaux bâtis existants sur tout le territoire,*
- *Le soutien d'une économie diversifiée.*

*Ainsi, l'ensemble de ces mesures va donc dans le sens d'un progrès, permettant à une «société», en l'occurrence la commune de St Etienne de Tulmont, de vivre en harmonie dans un cadre de vie qualitatif préservé et mis en valeur, avec les commerces, les équipements et services nécessaires à la vie quotidienne, les lieux de vie et de loisirs, le tout contribuant à une vie sociale épanouie.*