



Commune de Salles sur Garonne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique n°1 : diagnostic et PADD - 19 juin 2015

OBJECTIF DE LA RÉUNION PUBLIQUE

Présenter à la population :

- la démarche d'élaboration du PLU
- les orientations du PADD

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

2000 **Loi « SRU » : le P.L.U. remplace le P.O.S.**

2003 **Loi « UH » : ajustement de la loi SRU**

La commune définit un projet de développement formalisé dans le « PADD » en intégrant les principes du « développement durable » : utilisation économe de l'espace, la gestion équilibrée entre les espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux

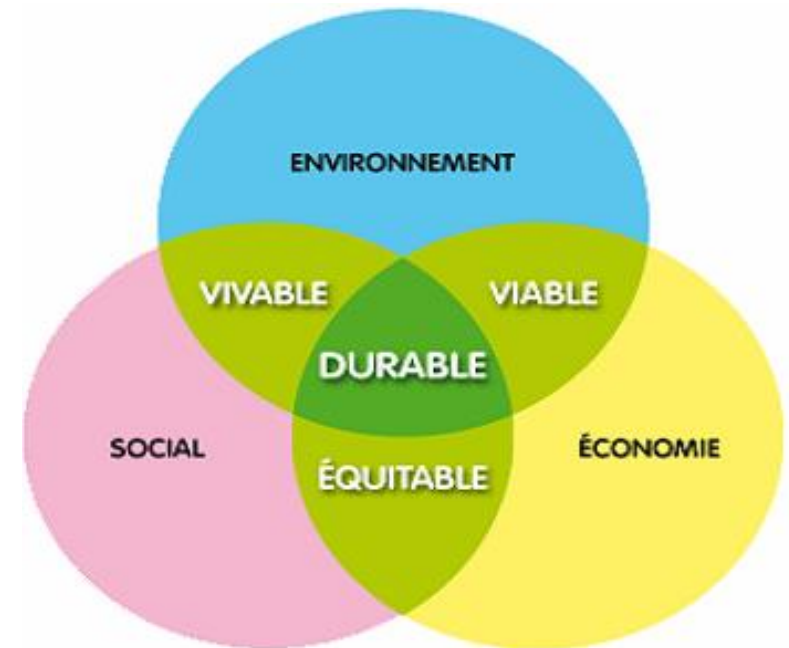
2009 **Loi « Grenelle 1 »**

2010 **Loi « Grenelle 2 »**

« Verdissement » des P.L.U. : continuités écologiques, lutte contre le réchauffement climatique, principe de constructibilité limitée en l'absence de SCoT, etc.

Le PADD intègre les objectifs de consommation d'espace

Commune hors SCoT et sans PLU/carte communale : renforcement du principe d'inconstructibilité des terrains situés hors des parties urbanisées (« PAU ») de la commune



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Mars 2014 Loi « ALUR »

Renforcement de la lutte contre l'étalement urbain :

- Le PADD intègre des objectifs chiffrés de consommation d'espace
- Le P.L.U. doit évaluer les capacités de densification dans les zones urbanisées
- Le règlement du P.L.U. ne peut plus que très difficilement limiter cette densification : suppression de la taille minimum des terrains, suppression du COS
- La construction en dehors des bourgs devient quasiment impossible : en zone agricole ou naturelle, seules les nouvelles habitations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées ; les habitations existantes des non agriculteurs ne peuvent plus s'agrandir et les annexes sont interdites

Volonté de généraliser les PLU intercommunaux à partir de 2017

Inconstructibilité des terrains situés hors des « PAU » : durcissement des possibilités de dérogation

Sept. 2014 Loi « LAAF »

Léger assouplissement : les habitations existantes des non agriculteurs peuvent s'agrandir de façon modérée mais les annexes restent interdites

2015 ? Loi « Macron » ?

QU'EST CE QUE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme :

- Définit de grands objectifs de développement pour la commune (population, logement, transport, environnement,...)
- Fixe les règles d'urbanisme sur le territoire (utilisation des sols et construction)
- Est le document à partir duquel sont instruites les autorisations d'urbanisme (permis de construire, certificat d'urbanisme,...)

DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU P.L.U. :

4 PHASES

1- Diagnostic

Etat des lieux,
diagnostic
territorial et état
initial de
l'environnement

→ *Quel visage de
la commune
aujourd'hui ?*

2- PADD

Projet
d'Aménagement et
de Développement
Durable

→ *Quels projets et
objectifs retenus
pour le
développement de
la commune ?*

3- Traduction Réglementaire

Orientations
d'Aménagement
Zonage
Règlement

→ *Quelle
concrétisation des
projets ?*

4- Procédures administratives

Arrêt du projet par
le Conseil
Municipal

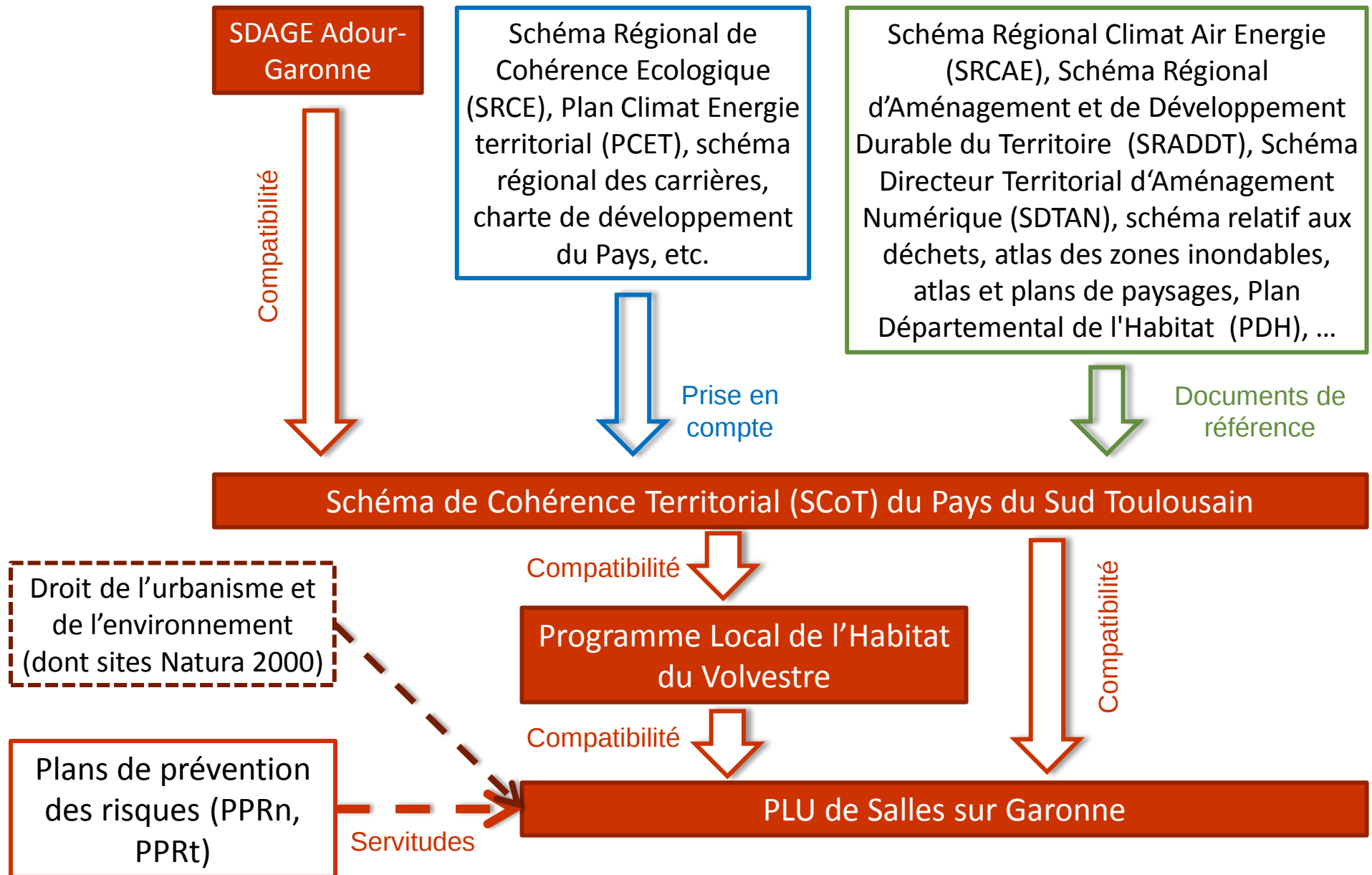
Consultation des
personnes
publiques

Enquête publique
Approbation

Réunion
Publique n°1

Réunion
Publique n°2

LES DOCUMENTS À PRENDRE EN COMPTE DANS L'ÉLABORATION DU P.L.U.



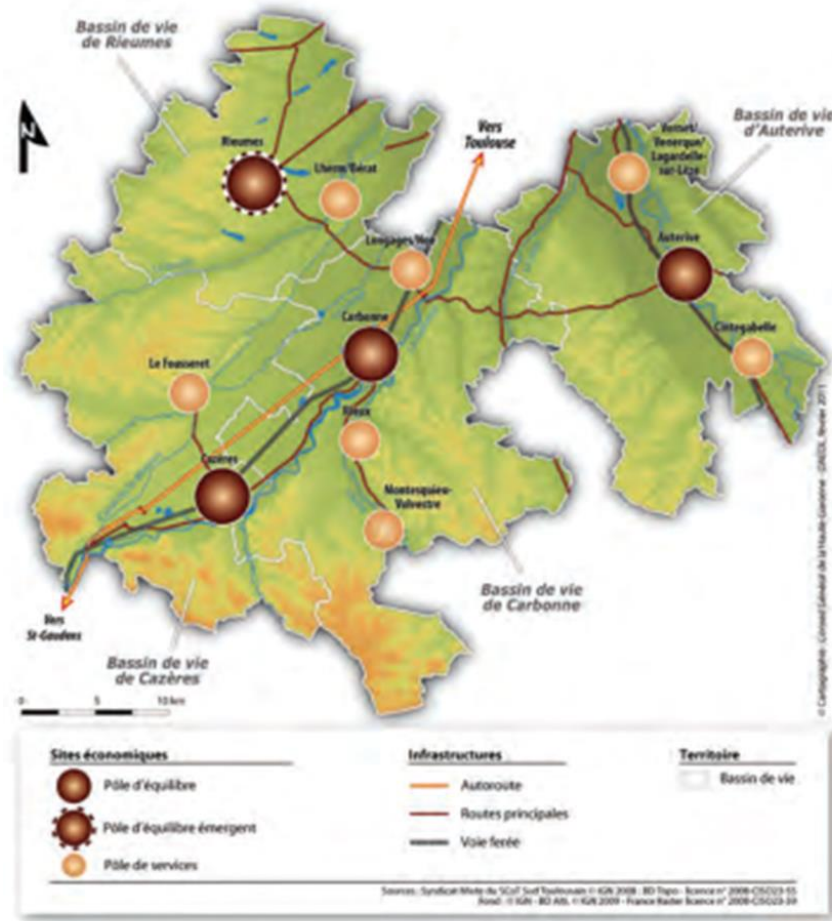
LE SCOT DU PAYS DU SUD TOULOUSAIN (APPROUVÉ EN OCT. 2012)

Projet du SCoT s'organisé autour de 5 chapitres :

1. Organiser un développement équilibré à l'horizon 2030
2. Préserver et valoriser le territoire pour les générations futures
3. Conforter l'autonomie économique du territoire
4. Assurer une urbanisation durable pour tous
5. Promouvoir une mobilité pour tous, une accessibilité à tout

Qui se déclinent dans le « Document d'Orientation et d'Objectifs » (DOO) en orientations « prescriptives » qu'ils faut absolument respecter dans le P.L.U. (→ compatibilité) et en recommandations :

- 79 prescriptions
- 36 recommandations



LE SCOT DU PAYS DU SUD TOULOUSAIN (APPROUVÉ EN OCT. 2012)

P5 Le modèle territorial de développement et d'aménagement s'inscrit dans **un cadre général de protection et de valorisation des éléments naturels, agricoles, forestiers et paysagers.**

Sur l'ensemble du territoire, les documents d'urbanisme mettent en œuvre des orientations de **développement urbain mesuré** avec une prise en compte forte des enjeux environnementaux et de qualité de l'urbanisation comme contrepartie à une constructibilité éventuelle. Le principe de cette orientation est que l'urbanisation nouvelle pour l'habitat est envisageable uniquement en continuité des noyaux villageois existants ou au sein des hameaux identifiés par le SCOT³ et selon les modalités définies ci-après. Les formes d'urbanisation linéaires sont limitées.

Cette orientation est complétée par un objectif de consommation maximum de foncier pour l'habitat à l'horizon 2030 pour chaque commune⁴.

De même, le SCOT établit un objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030 pour chaque commune⁵ réparti de la manière suivante :

- au minimum, environ 80 % dans ou en continuité des noyaux villageois ;
- au maximum, environ 20 % dans les hameaux.

Cette répartition peut être adaptée en cas de hameau extensible.

Le principe de développement mesuré s'applique de la manière suivante selon la typologie de chaque hameau, déterminée dans le document graphique n°1 du DOO :

- les hameaux extensibles : il s'agit de regroupements importants d'habitations existantes où un développement peut être envisagé. Le développement se réalise d'abord préférentiellement au sein de l'espace déjà urbanisé (densification) puis en extension dans une limite d'environ 1/3 de sa surface actuelle et en limitant les développements linéaires.
- les hameaux à maîtriser : il s'agit de regroupements d'habitations existantes où un développement mesuré peut être envisagé mais uniquement au sein de l'espace déjà urbanisé (densification). Le développement se réalise au sein de l'emprise du hameau existant.

Dans les secteurs non-situés en continuité des noyaux villageois existants ou hors des hameaux identifiés par le SCOT, la constructibilité est limitée aux exceptions déjà offertes par la législation et par la réglementation nationale en vigueur.

Plusieurs autres orientations définies ci-après permettent une plus grande maîtrise de l'urbanisation voire la création de coupures d'urbanisation⁶.

Dans les communes non dotées d'un document d'urbanisme, les prescriptions présentées ci-avant sont mises en œuvre lors de l'élaboration d'un premier document d'urbanisme. Dans ce cas particulier et sous réserve d'une justification d'ordre urbanistique, géographique ou paysager, le choix d'un autre noyau villageois à développer que celui indiqué dans le document graphique n°1 du DOO peut être envisagé.

LE SCOT DU PAYS DU SUD TOULOUSAIN (APPROUVÉ EN OCT. 2012)

Orientations spatiales du développement urbain mesuré

Développement en continuité des principaux espaces urbanisés existants

-  Noyaux villageois existants
-  Zones d'activités existantes

Développement mesuré des hameaux

-  Hameaux extensibles
-  Hameaux à maîtriser (prescription)
-  Hameaux à maîtriser (recommandation)

Orientations chiffrées

-  Objectif maximum de population totale à l'horizon 2030
-  Objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030
-  Objectif maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030

Orientations spatiales et hiérarchisation du réseau de déplacement

-  Développer l'offre ferroviaire
 -  Autoroute
 -  Route départementale structurante
 -  Réseau routier secondaire d'accès à l'agglomération et aux pôles
 -  Réseau routier tertiaire de desserte du bassin de vie (recommandation)
 -  Coupures d'urbanisation
- } Voirie primaire vers l'agglomération

Source : Syndicat mixte du SCOT du Pays du Sud Toulousain



Objectifs démographiques et de consommation d'espace maxi inscrits au SCOT à l'horizon 2030 :
+85 logements supplémentaires, +11ha d'espaces agricoles consommés
Développement maîtrisé des hameaux de Bousquet et Fillon

LE SCOT DU PAYS DU SUD TOULOUSAIN (APPROUVÉ EN OCT. 2012)

Préservation des espaces naturels (prescriptions)

-  Espace Naturel Remarquable (ENR)
-  Espace Naturel à Prendre en Compte (ENAPC)
-  Forêts existantes
-  Espace agricole

Maîtrise de l'urbanisation (prescriptions)

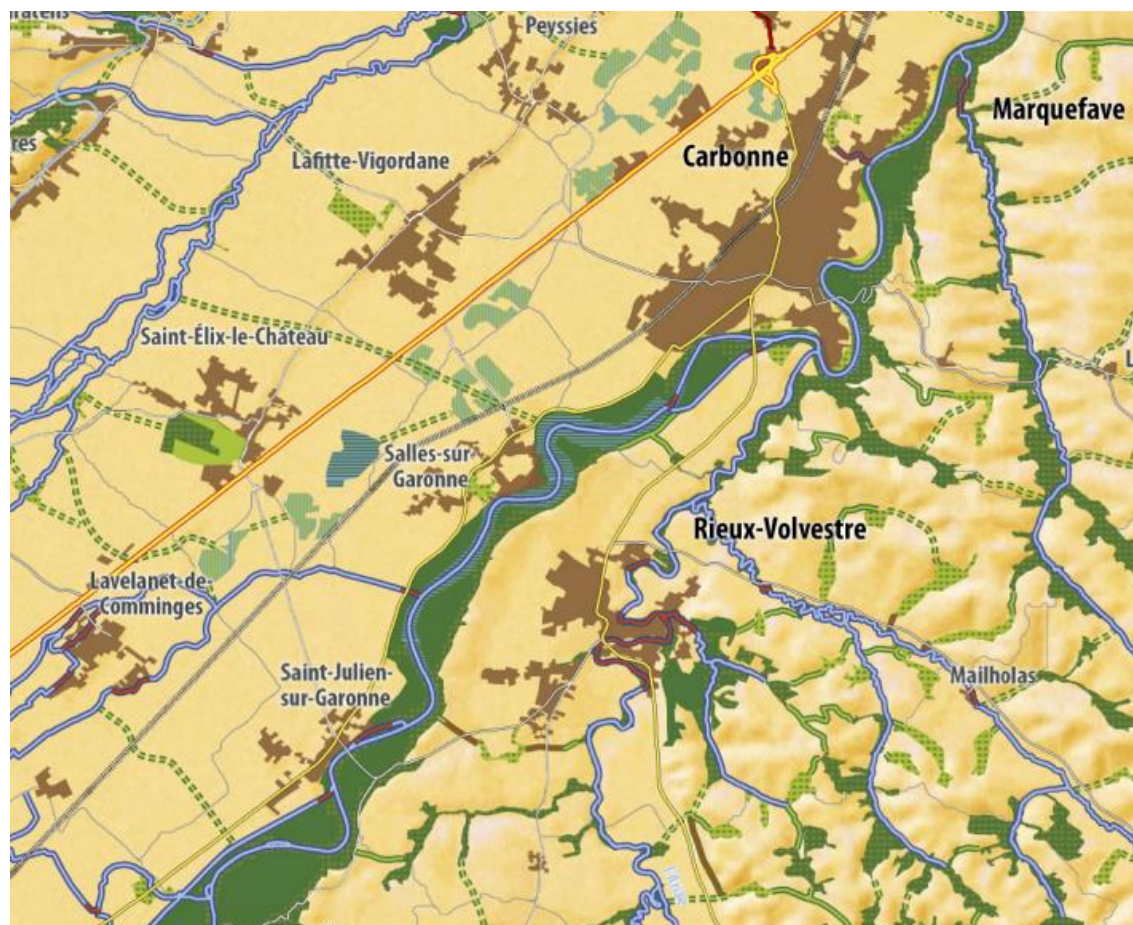
-  Principaux espaces urbains existants
-  Espace urbain inclus dans un ENR
-  Espace urbain inclus dans un ENAPC
-  Surface en eaux incluse dans un ENR
-  Surface en eaux incluse dans un ENAPC

Maintien des continuités écologiques (prescriptions)

-  Corridor vert
-  Corridor bleu
-  Corridor vert sous pression
-  Corridor bleu sous pression
-  Couronne verte (Beaumont-sur-L., Lagardelle-sur-L., Le Vernet, Venerque)

Développement des continuités écologiques (recommandations)

-  Corridor à créer





PLH DU VOLVESTRE (2014-2019)

- Revitaliser les centres-bourgs par une action transversale sur l'habitat et le bâti ancien, en lien avec les actions de requalification des espaces publics conduites par les communes
- Promouvoir la diversité de l'habitat en développant l'offre locative sociale
- Promouvoir un habitat durable en agissant notamment sur l'habitat indigne et la précarité énergétique

⇒ Définition d'un programme d'actions



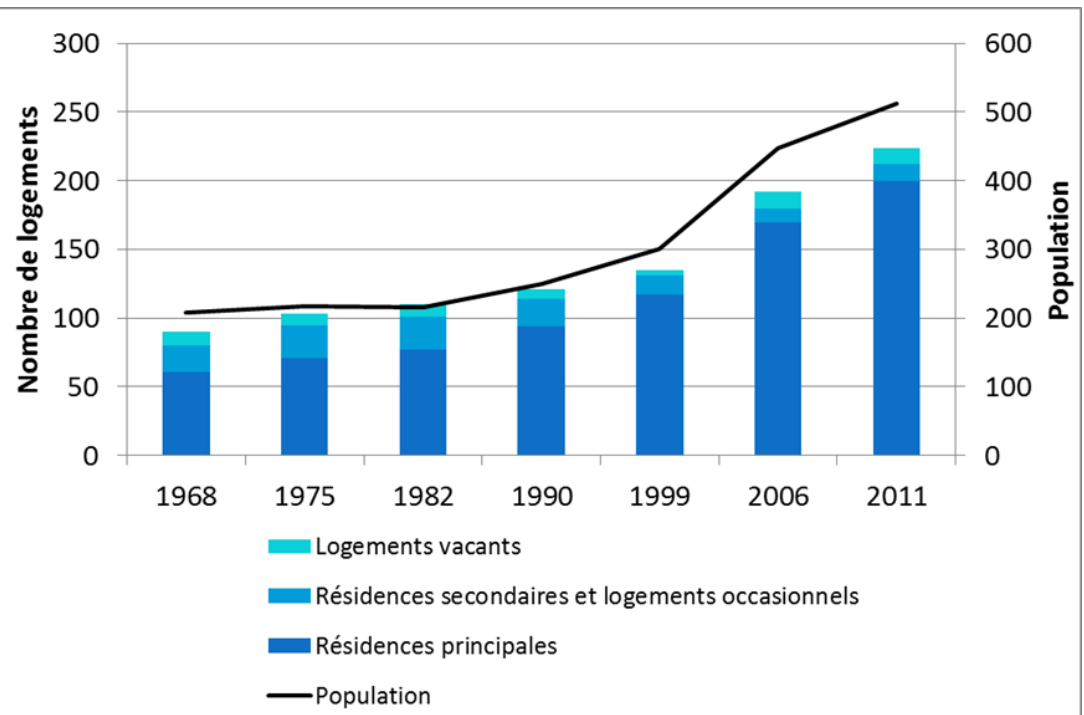
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE

Environ 30 km des portes de l'agglomération toulousaine (Muret)

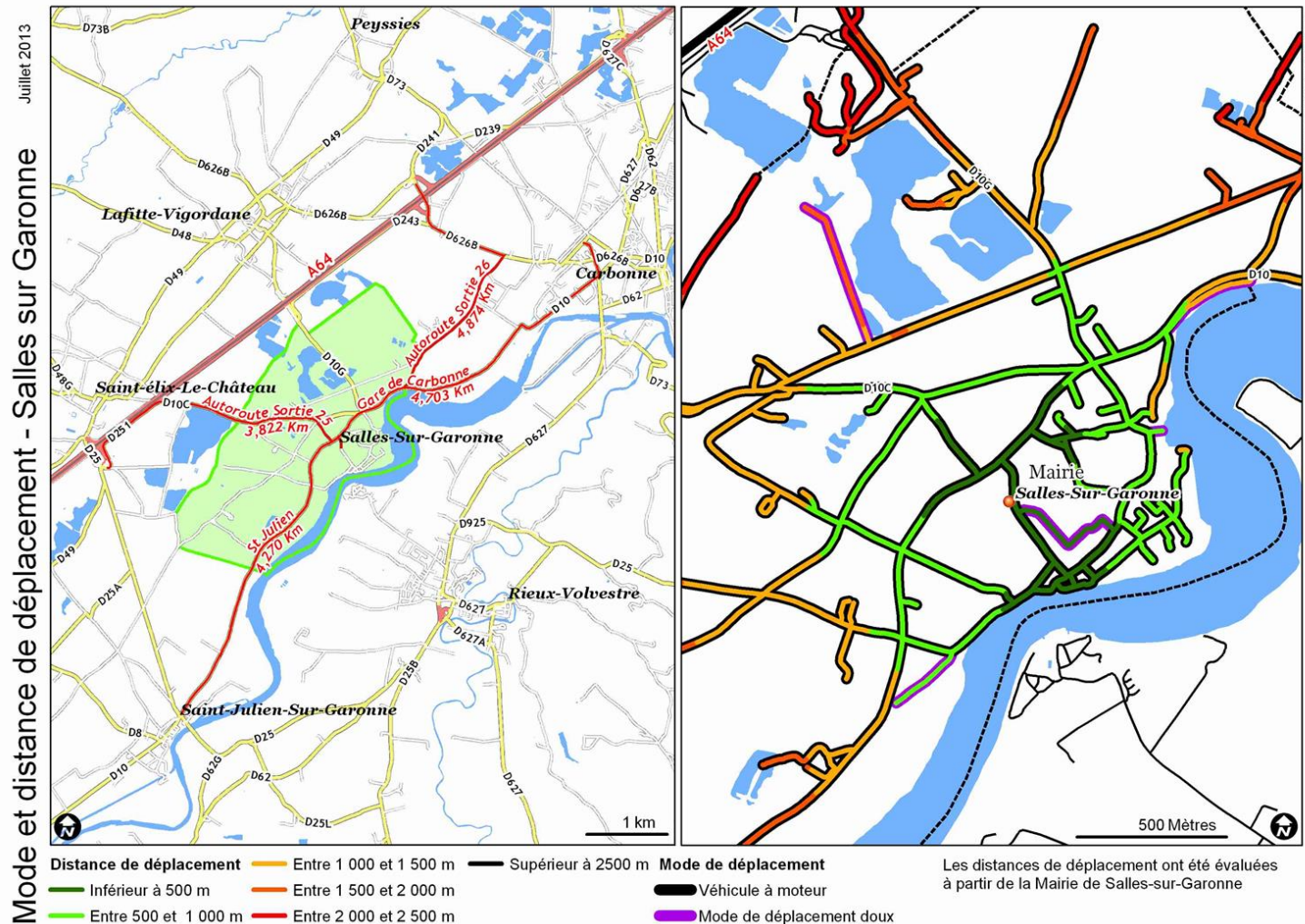
Accessibilité : proximité de l'A64 et ligne SNCF (gare à Carbonne)

- ⇒ Une population qui augmente rapidement depuis la fin des années 1980
- ⇒ La majorité des habitants travaillent à l'extérieur de la commune, avec des temps de déplacement parfois importants



**Salles sur
Garonne**

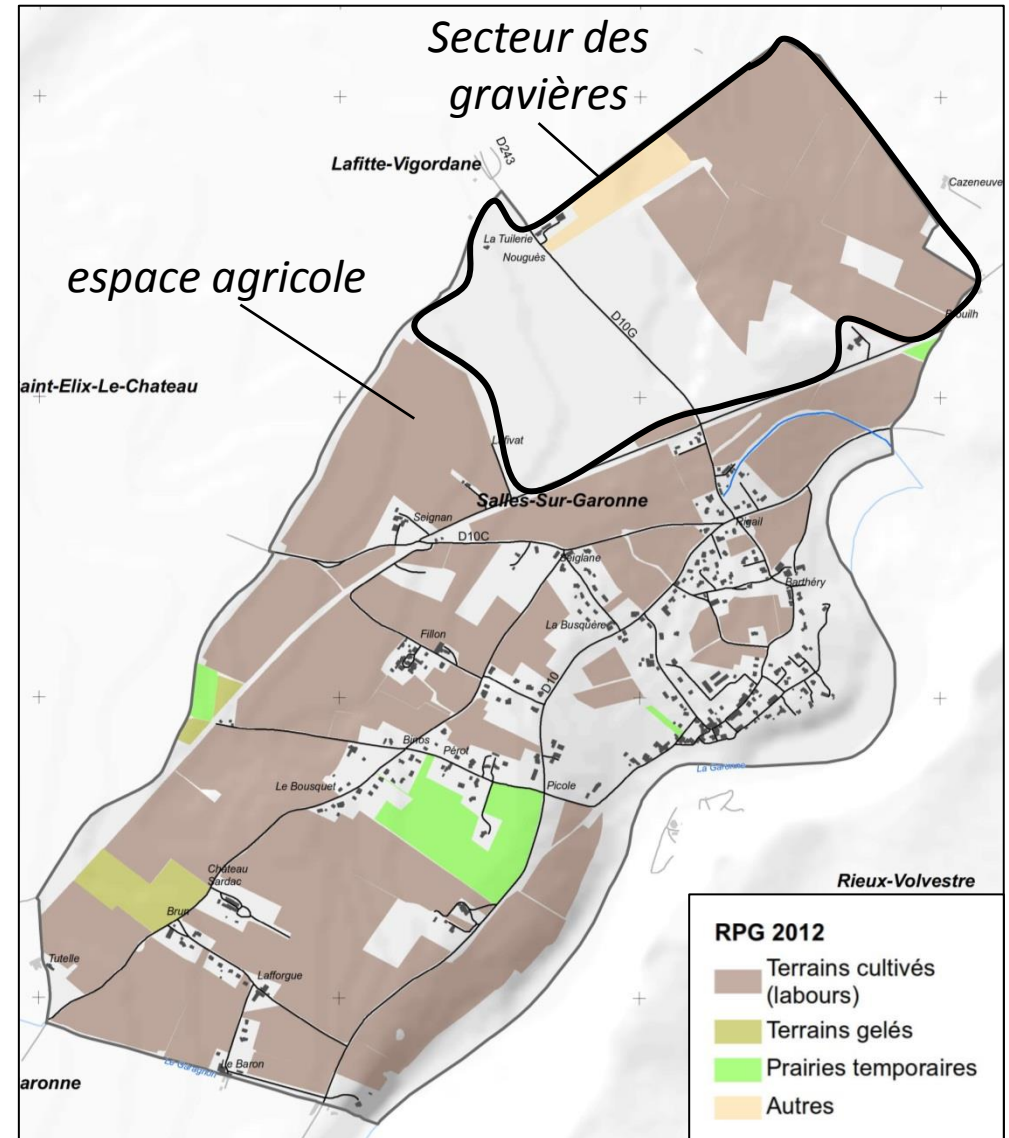
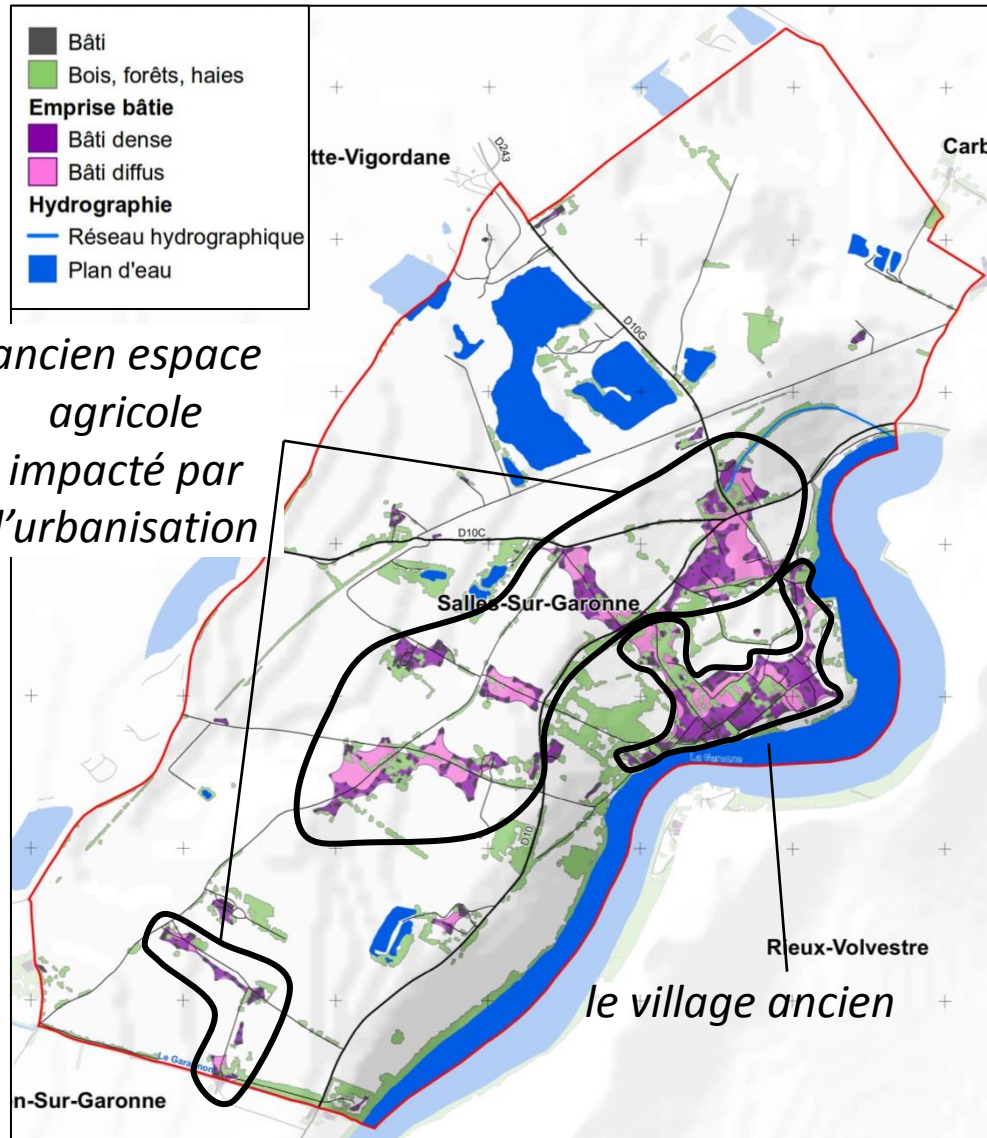
DÉPLACEMENTS



- Une circulation en MDD envisageable pour une large partie de la commune
- Des aménagements existants ou en projet : parcours cyclable de Garonne, projet de sentier des bords de Garonne
- Un point noir : la sécurité, notamment au niveau de la RD10

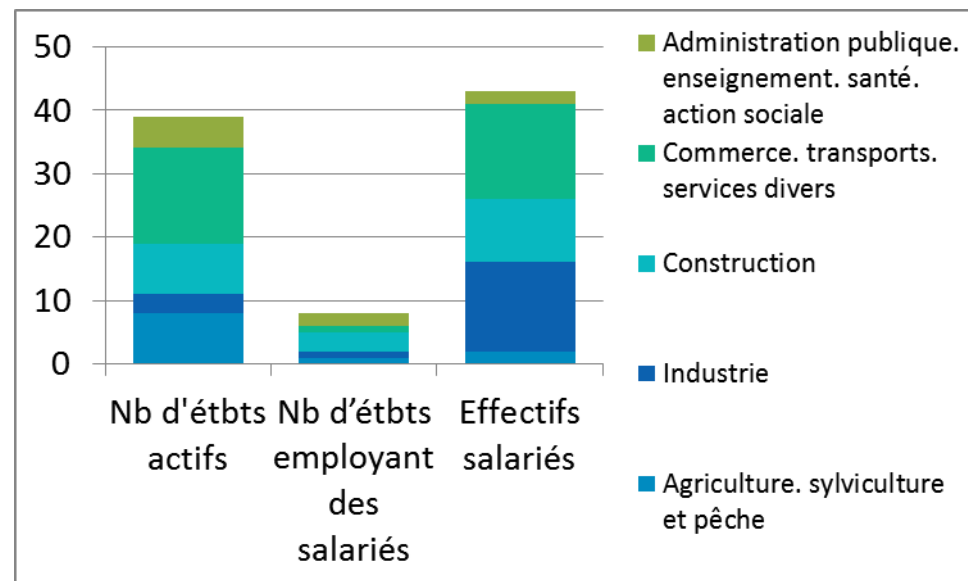
OCCUPATION DU SOL

Organisation plus ou moins spécialisée et concentrique du territoire



- Place importante de l'agriculture :
 - Recensement agricole de 2010 : 4 sièges d'exploitation emploient 4 UTA et cultivent 58 ha
 - 325 ha sont déclarés au RPG en 2012 sur le territoire communal (57% de la surface de Salles)
 - une forte dominance des terres labourables, dont une partie est irriguée
 - Création récente du haras/centre équestre et des « jardins du Volvestre » (maraichage bio)

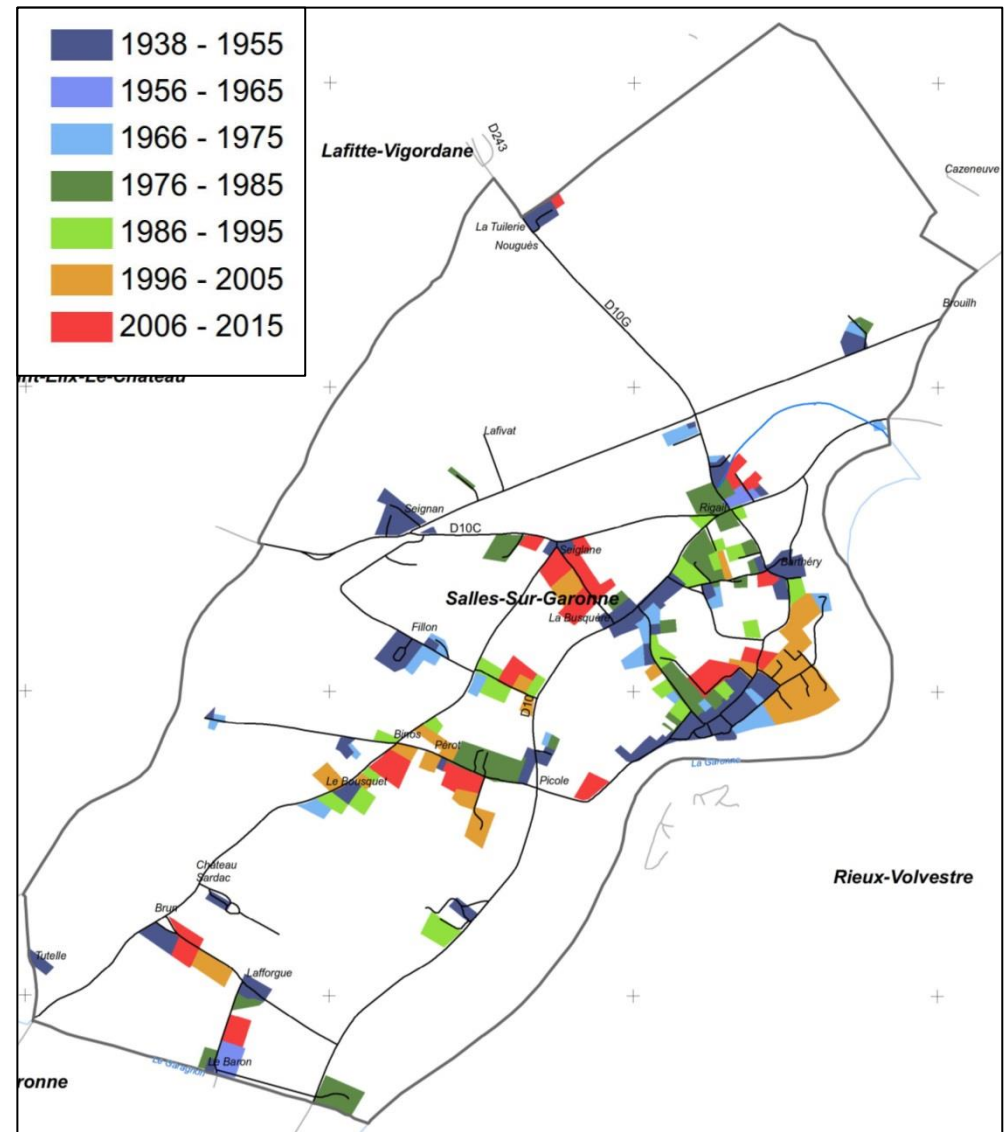
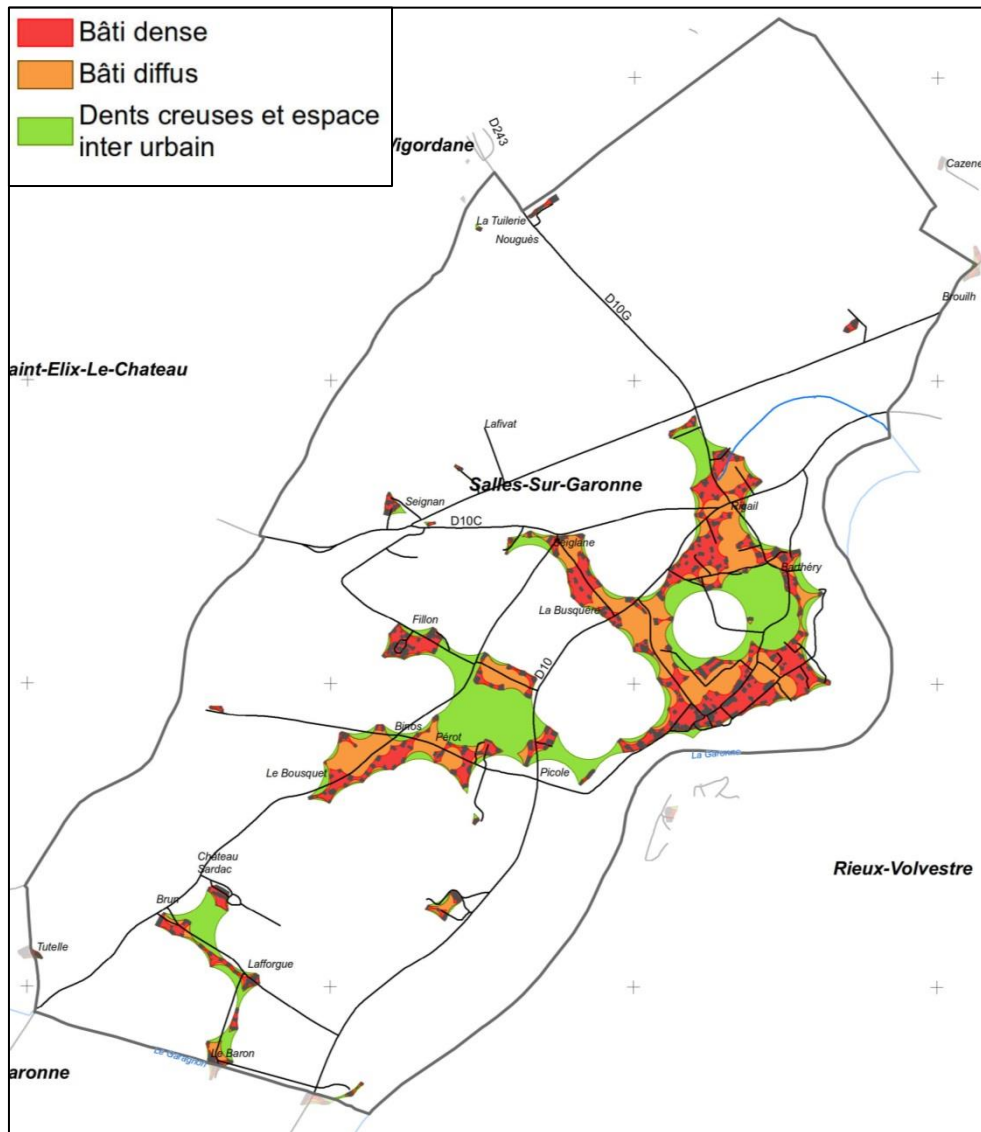
- Autres activités : gravières
- Petites entreprises



EVOLUTION URBAINE

Une urbanisation qui s'est développée au gré de la mise sur le marché de terrains privés

⇒ des quartiers peu individualisés



Bords de Garonne : un espace naturel emblématique, mais fortement transformé depuis la création de la retenue de Mancières



Les anciennes terrasses de la Garonne : très agricoles ou exploitées pour les gravières



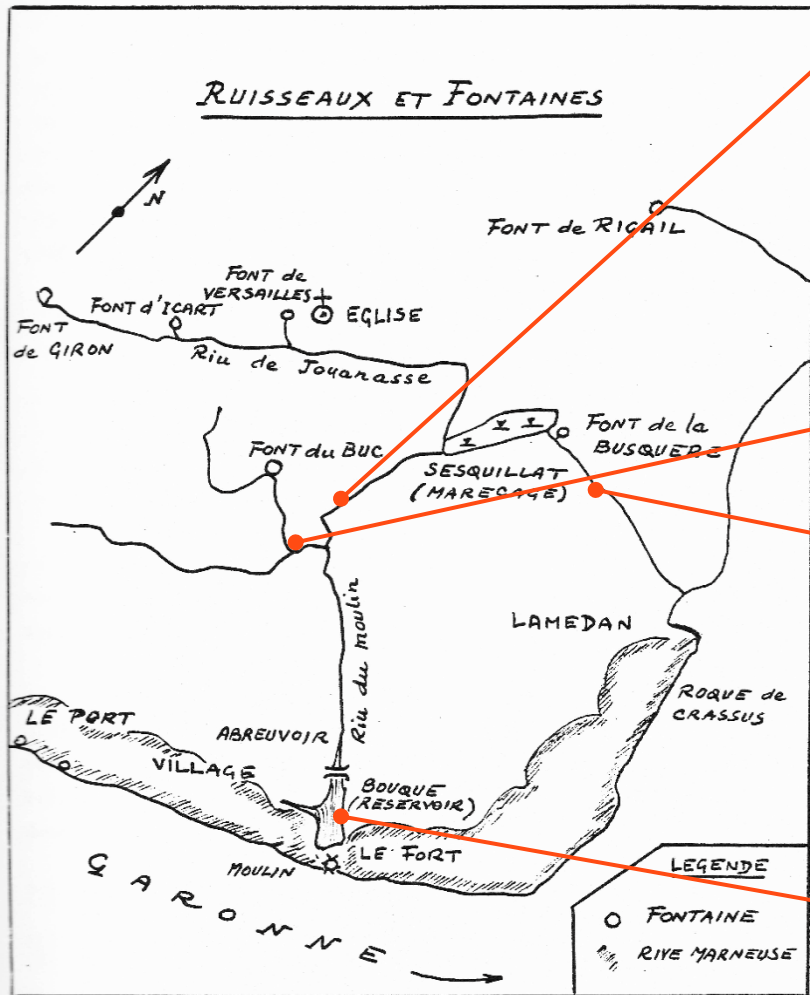
PAYSAGES

Des ambiances urbaines variées liées aux formes urbaines, aux aménagements publics, etc.



PAYSAGES

L'eau : une place autrefois centrale dans la vie du village et qui reste très présente



Source : «Salles sur Garonne - Des templiers à nos jours » - Henri Ménard

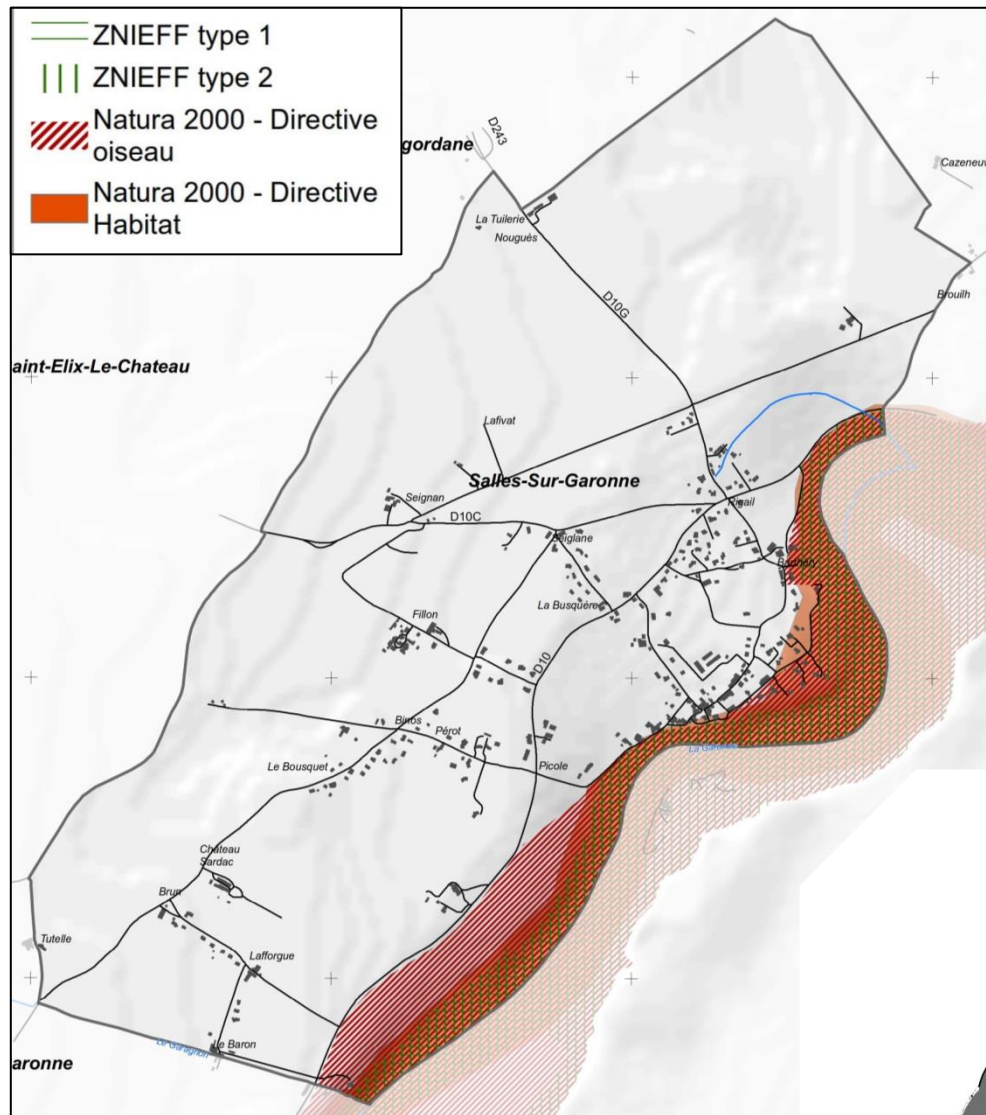


Les canaux aujourd'hui



Le bassin de l'ancien moulin - Photographie vers 1910 : Fond Bénac

MILIEUX NATURELS



Une trame bleue dominée par la Garonne (site Natura 2000) et les gravières

Une trame verte composée d'une mosaïque d'habitats favorables à la biodiversité : bois du Commandeur, haies, alignement d'arbres, arbres isolés, mares, sources

TRAME VERTE



TRAME BLEUE



Des obstacles :

- La Garonne (pour la trame verte), la voie ferrée
- Des espaces peu perméables : exploitations de gravières, espaces agricoles ouverts

Organisation de l'espace :

- Maitrise de la consommation d'espace
- Préservation d'espaces agricoles fonctionnels
- Gravières

Espaces naturels et biodiversité :

- Des milieux naturels à protéger et/ou à mettre en valeur : Garonne et ses rives, sources et réseaux de canaux/fossés en pied de terrasse, anciens lacs de gravières

Risques

- Inondation (PPR en cours), tassements différentiels (PPR applicable), séismes

Equipements et infrastructures

- Défense incendie et réseau AEP
- Assainissement
- Sécurité le long de la RD10 et aménagements MDD

⇒ **Choix des secteurs à ouvrir à l'urbanisation, types d'aménagements autorisés, formes urbaines, équipements nécessaires**



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

LES THÈMES DU P.A.D.D.

Le P.A.D.D. exprime les orientations générales relatives aux politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques



Habitat
Transports
Déplacements
Communications
numériques
Équipement commercial
Développement
économique
Loisirs

AXE 1 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ RURALE DE LA COMMUNE

- *Maintenir et développer l'activité agricole*
- *Stopper le développement diffus de l'habitat tout en assurant les objectifs de développement démographique et économique fixés*
- *Préserver et mettre en valeur les espaces naturels*
- *Mettre en valeur et préserver l'identité communale et le cadre de vie*
- *Garantir une réhabilitation de qualité pour les gravières*



ASSURER LES CONDITIONS NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE EN GARANTISSANT LES BONNES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DES ESPACES AGRICOLES

Identifier comme espaces à vocation agricole les secteurs situés au sud du village entre la Garonne et la voie de chemin de fer, au nord du village jusqu'à la voie ferrée et à l'ouest de la voie ferrée

**STOPPER LE DEVELOPPEMENT DIFFUS DE L'HABITAT DANS L'ESPACE
AGRICOLE ET ASSURER LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT
DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE FIXES EN MOBILISANT LES SURFACES
LES MOINS PORTEUSES D'ENJEUX AGRICOLES OU NATURELS**

Développer prioritairement le village, par densification et extension

 Densifier les hameaux de Fillon et Bousquet, identifiés comme hameaux « à maîtriser » par le SCoT


 Limiter le développement urbain sur les autres secteurs de la commune, avec uniquement de rares possibilités d'urbanisation en dent creuse sur les secteurs Lafforgue et Saraillé

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS GARANTS DE LA BIODIVERSITE

 Protéger la Garonne et ses rives

 Favoriser le déplacement des espèces sauvages en préservant des «refuges» pour la faune entre les ensembles naturels plus vastes

»»»»» Maintenir des coupures d'urbanisation au sud et au nord du village de Salles le long de la RD10

METTRE EN VALEUR ET PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE ET LE CADRE DE VIE

☆ Mise en valeur les éléments de « nature ordinaire » et identifier les éléments à préserver pour leur intérêt architectural, paysager ou écologique (lavoier, alignements d'arbres, arbres isolés, etc.)

 Protéger les espaces naturels et les boisements en complément de ceux liés à la Garonne

**GARANTIR UNE REHABILITATION DE QUALITE POUR LES GRAVIERES EN
FIN D'EXPLOITATION PAR DES PROJETS VALORISANTS POUR LA
COMMUNE ET BIEN INTEGRES DANS LE PAYSAGE**

Développer les activités de loisirs et d'accueil du public (centre équestre, activités nautiques, sentiers de promenade, sentiers pédagogiques, etc.)

 Favoriser les installations de production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque par exemple)

PADD - AXE 1

ZOOM SUR LA MISE EN VALEUR ET LA PRÉSERVATION DE L'IDENTITÉ COMMUNALE

METTRE EN VALEUR ET PRÉSERVER L'IDENTITÉ COMMUNALE ET LE CADRE DE VIE

Préserver les éléments identifiés pour leur intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique : lavoirs, murs, croix, alignements d'arbres, haies, arbres isolés ou groupés

Engager une réflexion autour de la mise en valeur des canaux et de la place de l'eau dans le village

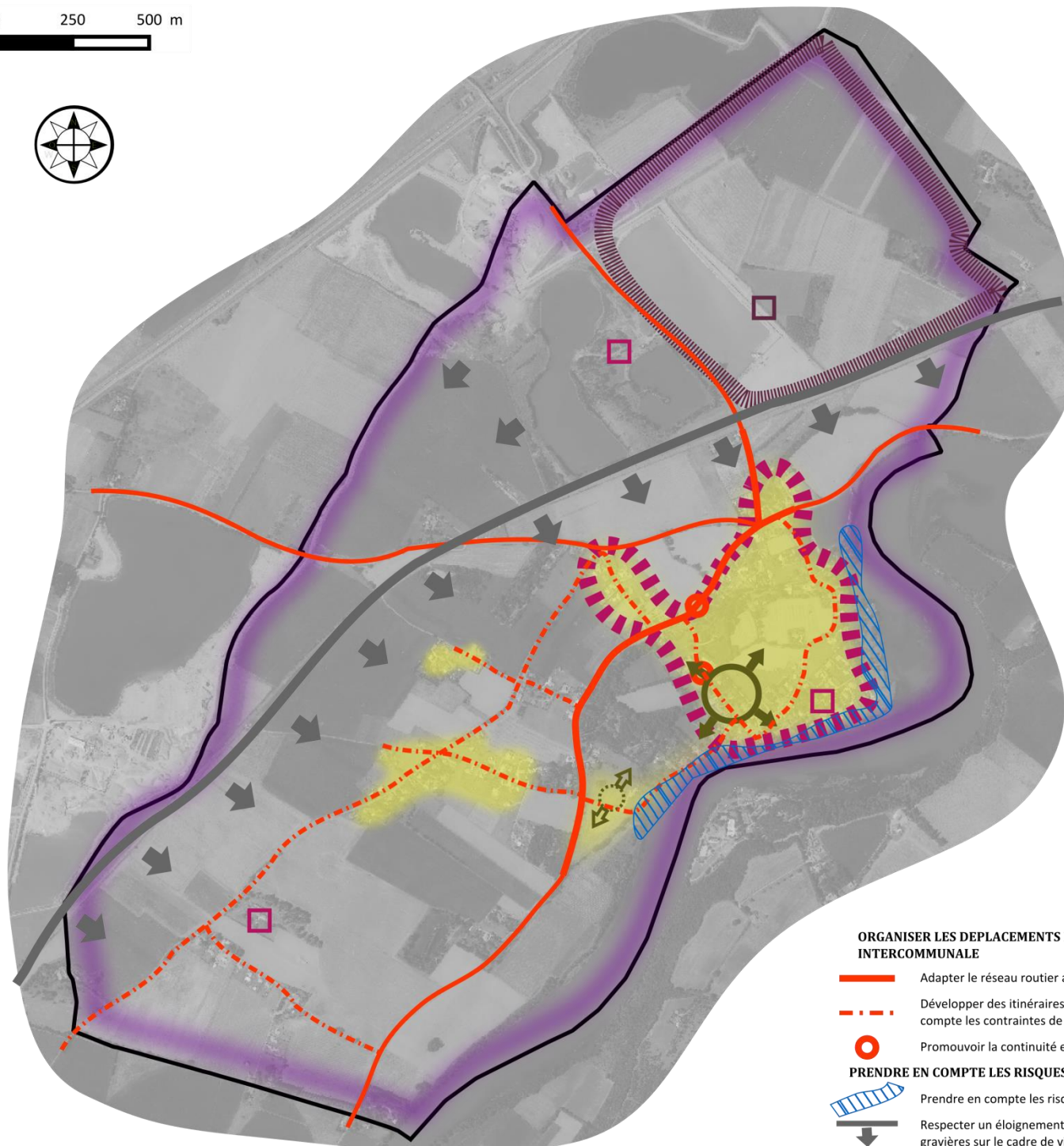
Protéger les espaces naturels et boisements autres que ceux liés à la Garonne (bois du Commandeur, zones humides)

Intégrer dans les aménagements futurs des dispositions visant à assurer leur insertion paysagère, à préserver des espaces de nature communs et à promouvoir la diversité des ambiances

AXE 2 : ACCOMPAGNER LA MUTATION DU TERRITOIRE

- *Conforter la place de la commune dans un ensemble plus vaste*
- *Maitriser la croissance démographique et la consommation des espaces agricoles et naturels, en lien avec les objectifs définis par le SCoT*
- *Renforcer la centralité du village et promouvoir la mixité des usages*
- *Diversifier l'offre en logement*
- *Promouvoir une construction économe en énergie et limiter la production de GES*
- *Maintenir et développer l'artisanat, les services et les commerces*
- *Développer les activités liées au tourisme vert*
- *Organiser les déplacements et relier les quartiers entre eux, de l'échelle locale à l'échelle intercommunale*
- *Maintenir et développer l'offre en services en concertation avec les services techniques gestionnaires : communications numériques, transports en commun, équipements de loisirs, etc.*
- *Prendre en compte les risques et nuisances dans le projet communal*

0 250 500 m



AXE 2 : ACCOMPAGNER LA MUTATION DU TERRITOIRE

MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS, EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DÉFINIS PAR LE SCOT

580 habitants en 2020
628 habitants en 2030

Objectifs de croissance démographique : 1% par an entre 2010 et 2020, 0.8% par an entre 2020 et 2030

Surfaces nécessaires à l'horizon :
2020 : 1.8 - 2.2 ha
2030 : 4.6 - 5.6 ha

Objectif de densité moyenne : 8 à 10 logements par ha

APPUYER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES ÉQUIPEMENTS PRÉSENTS ET LES TRAMES EXISTANTES AFIN DE RENFORCER LA CENTRALITÉ DU VILLAGE, ORGANISER SON DÉVELOPPEMENT FUTUR ET PROMOUVOIR LA MIXITÉ DES USAGES



Favoriser un développement urbain équilibré entre les différentes fonctions (habitat, loisirs, services et développement d'activités) à partir du village ancien et du pôle « mairie »



Favoriser un développement urbain centré sur l'habitat de part et d'autre de la rue du Bac, en prenant en compte sa position en entrée du village

PROMOUVOIR UNE CONSTRUCTION ÉCONOME EN ÉNERGIE ET LIMITER LA PRODUCTION DE GAZ À EFFET DE SERRE QUI LUI EST LIÉE



Maximiser les apports solaires passifs par une exposition et une orientation favorables des futures constructions, promouvoir des formes urbaines compactes et encourager l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable

ASSURER LES CONDITIONS NÉCESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS (ARTISANAT, SERVICES ET COMMERCE) EN HARMONIE AVEC LES AUTRES FONCTIONS DU TERRITOIRE



Privilégier l'installation d'activités de commerces de détail et de services nécessitant l'accueil du public dans le village



Autoriser les activités et services, y compris les activités agricoles dans l'ensemble de la commune sous réserve de ne pas occasionner de nuisances ou de risques pour le voisinage



Limitier l'implantation d'activités susceptibles de créer des nuisances ou des risques (exploitation des gravières par exemple) à des secteurs clairement identifiés où les usages d'habitation sont interdits ou strictement encadrés

DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS LIÉES AU TOURISME VERT



Encourager l'accueil et l'hébergement en milieu rural, développer les services pour les randonneurs



Favoriser la création d'activités de loisirs et de détente sur les sites des anciennes gravières

ORGANISER LES DÉPLACEMENTS ET RELIER LES QUARTIERS ENTRE EUX, DE L'ÉCHELLE LOCALE À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE



Adapter le réseau routier aux usages actuels et futurs (capacité et sécurité)



Développer des itinéraires adaptés aux modes de déplacements doux entre quartiers et vers le village, prendre en compte les contraintes de déplacements des personnes à mobilité réduite dans le village et les nouveaux quartiers



Promouvoir la continuité et l'articulation des différents modes de déplacements (bus, covoiturage)



PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES DANS LE PROJET COMMUNAL



Prendre en compte les risques d'inondation



Respecter un éloignement suffisant pour limiter l'impact des nuisances liées à la voie ferrée et à l'exploitation des gravières sur le cadre de vie et la sécurité des habitants

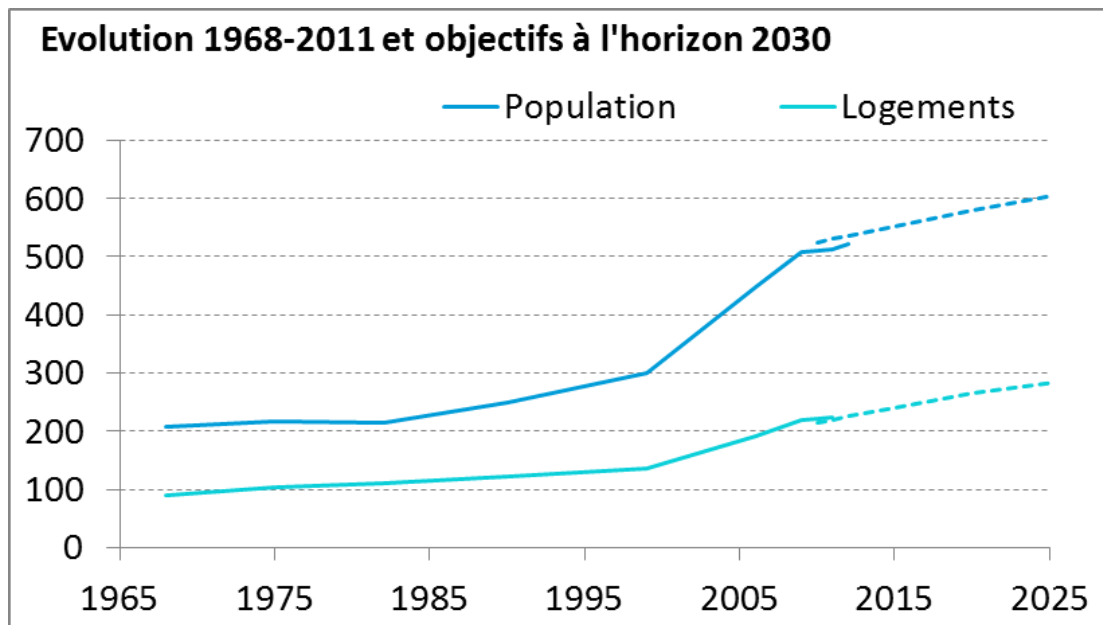
PADD - AXE 2

ZOOM SUR LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Comment ?

Maitriser la croissance démographique et la consommation des espaces agricoles et naturels, en lien avec les objectifs définis par le SCoT

⇒ Traduire les objectifs du SCoT en termes d'objectifs de population, de création de logements et d'ouverture de surface à l'urbanisation



**En 2011 : 513 habitants
En 2020 : 580 habitants
En 2030 : 628 habitants**

**2010 à 2020 : 51 logements
dont 31 déjà créés
2020 à 2030 : 34 logements**

**Surfaces nécessaires à ouvrir
à l'urbanisation dans le PLU :**
2015-2020 : environ 2 ha
2020-2030 : 4 à 5.5 ha

PADD - AXE 2

ZOOM SUR LES DÉPLACEMENTS

ORGANISER LES DÉPLACEMENTS ET RELIER LES QUARTIERS ENTRE EUX, DE L'ÉCHELLE LOCALE À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

Adapter le réseau routier aux usages actuels et futurs

Développer les pistes cyclables et itinéraires MDD entre quartiers et vers le village, mais aussi vers les territoires voisins

Développer les cheminements adaptés aux personnes à mobilité réduite dans le village et les nouveaux quartiers

Assurer la continuité et l'articulation des différents modes de déplacements