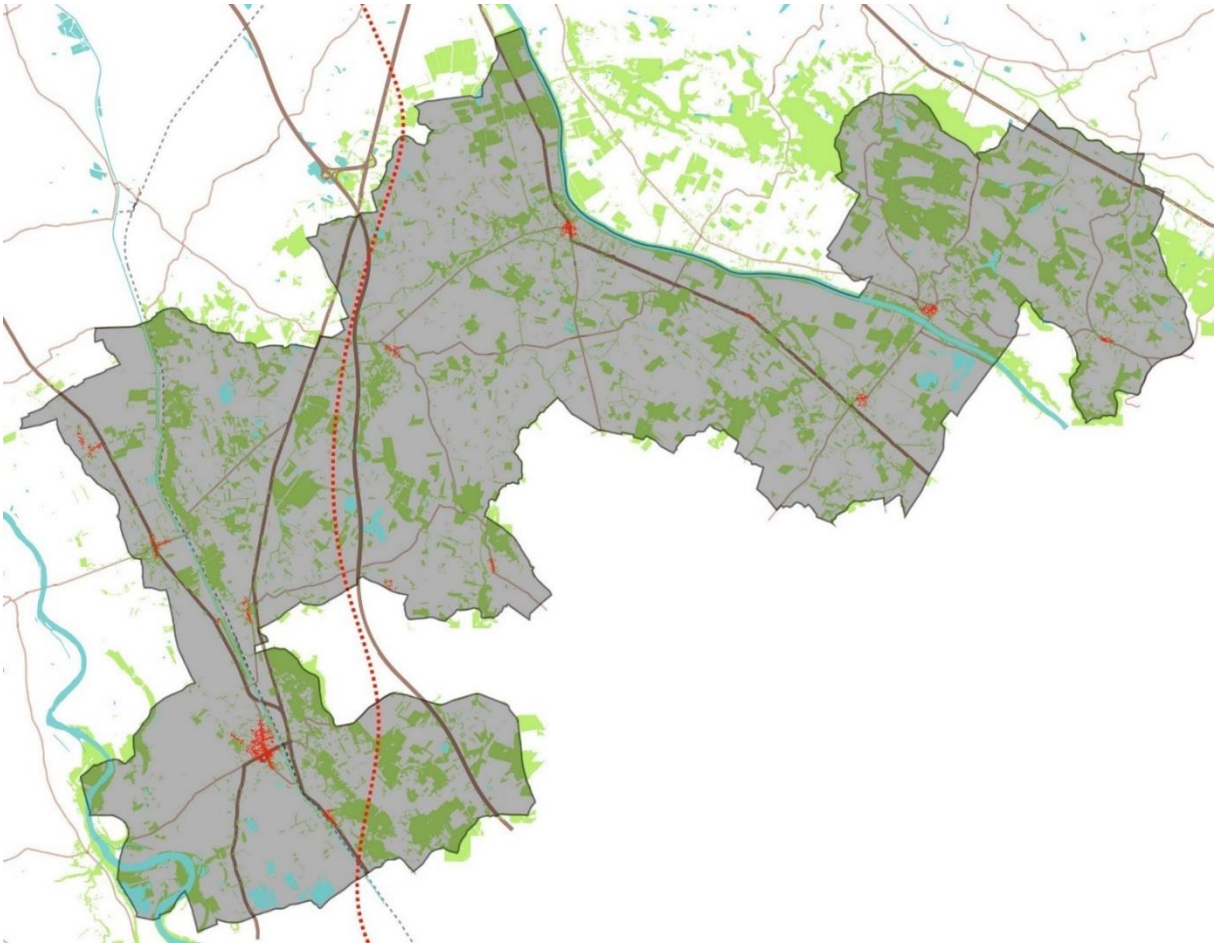
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERROIR DE GRISOLLES ET DE VILLEBRUMIER– AEU_2



PADDi - Projet d'Aménagement et de Développement Durables intercommunal

Débat communautaire le 30 mars 2017

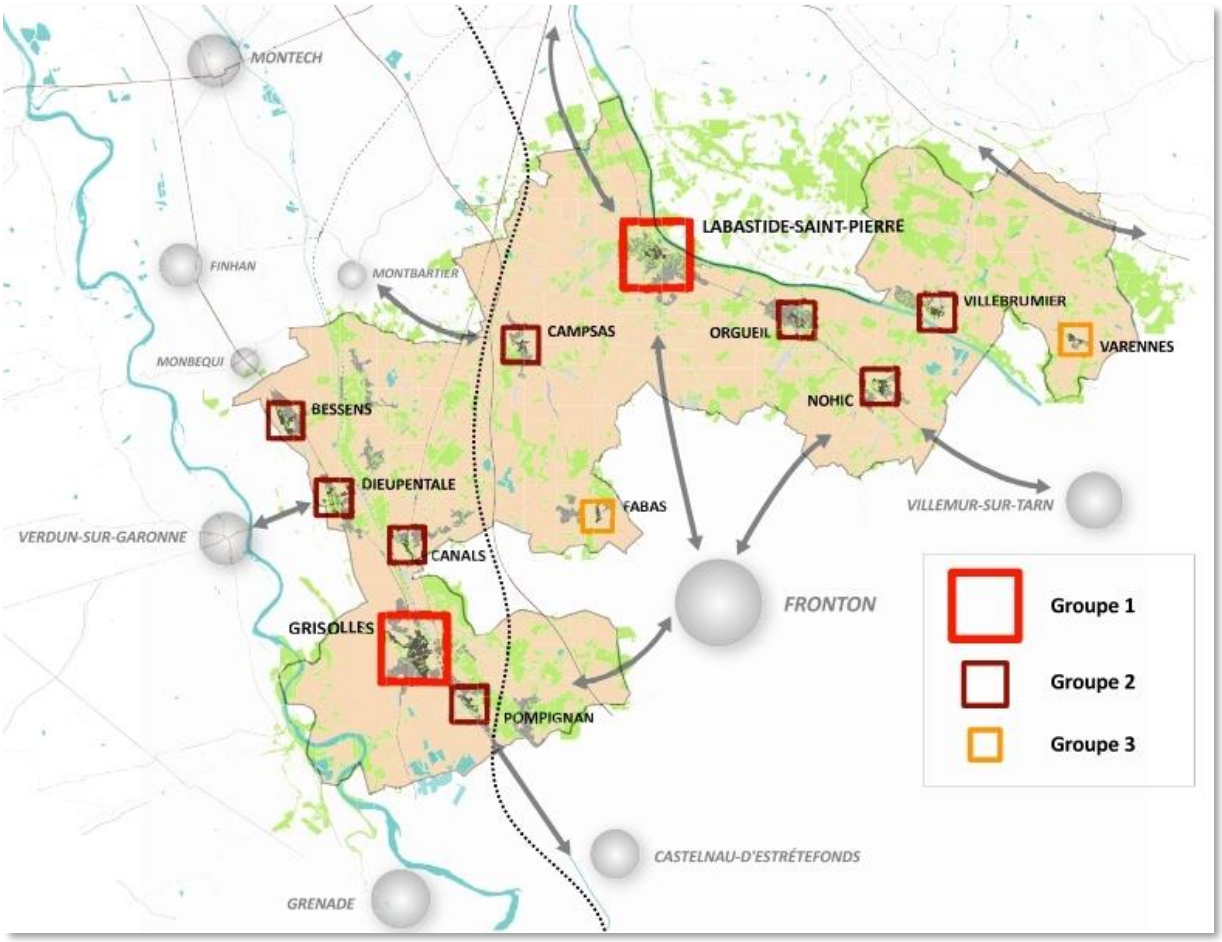
PLUi prescrit le 24 novembre 2015

PLUi arrêté le 1er juillet 2021

PLUi approuvé le

PIÈCE 2

L'ARMATURE TERRITORIALE



Une armature territoriale au service d'un développement maîtrisé :

- *Affirmant le rôle essentiel et la place des bourgs centres dans le développement du territoire*
- *Améliorant l'attractivité du territoire pour assurer le nécessaire renouvellement de la population*
- *Adaptant le niveau d'équipements du territoire à l'accroissement de population, en pérennisant leur fonctionnement*
- *Retrouvant un type et un rythme de développement urbain cohérent avec le caractère rural du territoire*

Le PADDi (projet de développement et d'aménagement durables Intercommunal) et le PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) sont conçus pour permettre une **croissance démographique** moyenne annuelle de **1,75% entre 2019 et 2032**, soit un territoire **en capacité d'atteindre environ 26 800 habitants** en 2032.

- 10 400 habitants (environ) dans le groupe 1.
- 14 900 habitants (environ) dans le groupe 2.
- 1 500 habitants (environ) dans le groupe 3.

Pour une **croissance économique** focalisée sur :

- les implantations visant au renforcement des espaces urbains centraux,
- le développement de GSL (Grand Sud Logistique),
- le déplacement possible d'un des deux supermarchés non hard-discount, sans création d'une nouvelle entité alimentaire,
- l'accueil d'une quinzaine d'entreprises le requérant par an, en zones d'activités dédiées.

LES AXES RETENUS

Axe 1 : Organiser le territoire de manière à valoriser son patrimoine historique et naturel et préserver ses paysages

Axe 2 : Organiser le niveau de services à la population actuellement résidente et à venir, au service de tous

Axe 3 : Se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable

Axe 4 : Soutenir les formes de développement économique cohérentes avec le projet de territoire

I- Organiser le territoire de manière à valoriser son patrimoine historique et naturel et préserver ses paysages

1. **Souligner et mettre en valeur les lignes de force paysagères (coteaux, lignes de crête, lisières boisées, haies, fossés, motifs végétaux structurants, cours d'eau…)**
   - *Affirmer le lien entre les enjeux écologiques, paysagers et agricoles sur le territoire*
   - *Préserver les qualités paysagères et naturelles dans le respect des orientations de la charte paysagère*
   - *Révéler et protéger le potentiel paysager et économique des espaces naturels et agricoles*
   - *Maintenir des activités agricoles en valorisant le développement de l'agriculture respectueuse du paysage*
   - *Mettre en place un lien physique avec le Tarn et la Garonne ; Préserver et valoriser les interfaces cours d'eau/rives*

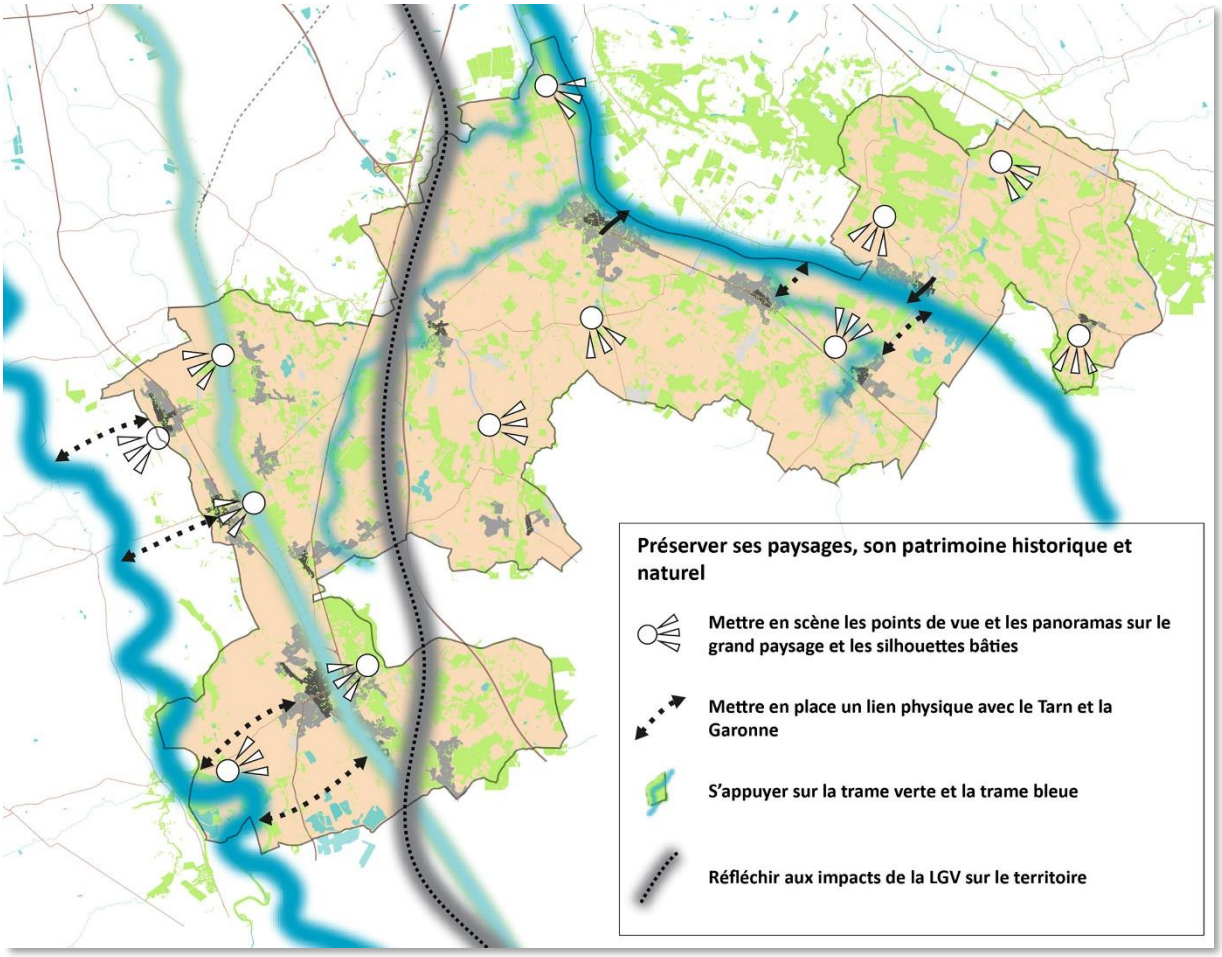
2. **Mettre en scène les points de vue et les panoramas sur le grand paysage et les silhouettes bâties**
   - *Préserver et valoriser d'un point de vue patrimonial et touristique le cadre naturel et paysager de qualité du territoire. En favoriser la découverte*
   - *Lutter contre la confiscation à usage exclusif des points de vue intéressants du territoire*

3. **Préserver et valoriser les entités bâties anciennes et structurées**
   - *Aménager les villages selon leurs limites naturelles et structurelles, limiter le mitage des zones agricoles et naturelles, améliorer les interfaces paysagères et les incidences environnementales entre urbanisation et espaces agricoles et naturels*
   - *Révéler pour les préserver et les valoriser les silhouettes bâties des bourgs anciens dans le grand paysage, le velum des toitures, les sites d'inscription des entités bâties*

4. **Protéger le patrimoine et promouvoir la qualité urbaine et architecturale**
   - *Retrouver les formes urbaines traditionnelles dans les extensions d'urbanisation*
   - *Révéler pour les préserver et les valoriser les éléments emblématiques de l'identité des centre-bourgs, les espaces verts, les limites naturelles et tout ce qui peut développer un sentiment d'appartenance au territoire. En organiser l'appropriation par des circuits de découverte*

5. **Améliorer l'insertion paysagère des espaces bâtis et des aménagements peu ou mal composés**
   - *S'appuyer sur la trame verte et la trame bleue quand cela est possible (boisements, haies fossés, rus, …existants ou à créer)*
   - *Trouver la juste place du végétal dans ces espaces, la juste essence, le juste motif paysager, au juste niveau d'entretien acceptable pour la collectivité*
   - *Traiter les entrées du village et l'interface de l'urbain avec les zones agricoles et naturelles*
   - *Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants par des espaces publics de qualité, contextualisés, hiérarchisés et fonctionnels participant aussi à la valorisation des paysages urbains du territoire*
   - *Anticiper la réversibilité éventuelle de l'utilisation de certains espaces*

6. **Réfléchir aux impacts de la LGV (Ligne Grande Vitesse) sur le territoire**
   - *Recomposer les espaces impactés et tisser des liens de part et d'autre de l'infrastructure*
   - *Anticiper paysagèrement le passage de cette infrastructure*

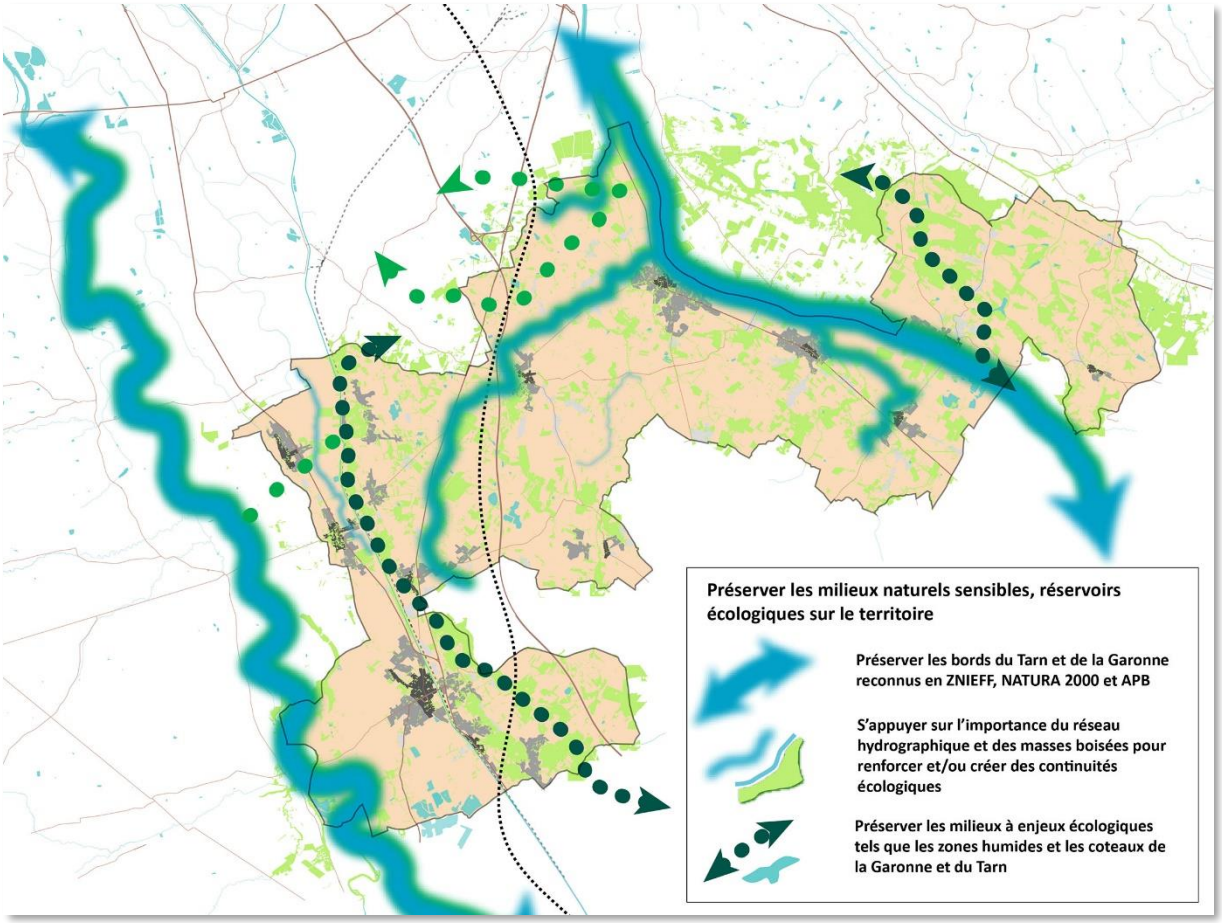


7. **Préserver les milieux naturels sensibles, réservoirs écologiques sur le territoire : écosystèmes des cours d'eau, sites reconnus et protégés, espaces boisés, zones humides, nature en ville**
   - *Préserver les bords du Tarn et de la Garonne reconnus en ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique), Natura 2000 et APB (arrêté de protection de biotope)*
   - *Préserver les milieux à enjeux écologiques comme les zones humides et coteaux de la Garonne et du Tarn*
   - *Protéger les masses boisées (bois sur la terrasse de Fronton, ripisylve, haies) et s'appuyer sur l'importance du réseau hydrographique pour renforcer et/ou créer des continuités écologiques*
   - *Poursuivre les replantations de haies dans la vallée de la Garonne en préservant les logiques paysagères et territoriales : moyen de lutte contre le risque inondation, gestion qualitative et quantitative de ces eaux, forme une trame écologique riche en biodiversité, etc.*
   - *Protéger et valoriser la nature en ville : parcs, jardins, alignements, places arborées, jardins partagés, etc.*
   - *Restaurer les continuités écologiques détruites ou mises à mal*
   - *Préserver les zones boisées, puits de carbone, et favoriser l'évolution des peuplements adaptés*

8. **Intégrer les réhabilitations existantes ou à venir des gravières/carrières ou anciennes gravières/carrières**
   - *Préservation des milieux à enjeux écologiques des anciennes gravières*

9. **Gérer l'hydraulique pluvial au-delà des seules zones urbanisées**
   - *Restaurer les continuités des cours d'eau et des fossés, exutoires du pluvial*
   - *Laisser les linéaires ouverts, accompagnés d'une ripisylve à développer*
   - *Imperméabiliser au minimum les zones urbaines, notamment les espaces de stationnement, conserver des cœurs d'îlots ouverts et végétalisés, jardinés et assurer leur mise en réseau (trame verte des espaces urbains)*
   - *Inciter à la réutilisation des eaux pluviales*

10. **Intégrer la notion de risques et nuisances dans les aménagements et constructions**
    - *Protéger les populations face aux risques naturels et notamment inondation et face aux risques sanitaires, notamment liés à l'agriculture*
    - *Gérer le risque inondation par la préservation des transparences hydrauliques*
      - *Exclure les secteurs d'aléa fort des zones d'urbanisation*
      - *Encadrer l'urbanisation dans les zones de moindre exposition*
      - *Limiter l'artificialisation des sols : gérer l'hydraulique pluvial au-delà des seules zones urbanisées*
      - *Intégrer la notion de risques et nuisances dans les aménagements et constructions*


Préserver les milieux naturels sensibles, réservoirs écologiques sur le territoire
Préserver les bords du Tarn et de la Garonne reconnus en ZNIEFF, NATURA 2000 et APB
S'appuyer sur l'importance du réseau hydrographique et des masses boisées pour renforcer et/ou créer des continuités écologiques
Préserver les milieux à enjeux écologiques tels que les zones humides et les coteaux de la Garonne et du Tarn

II- Organiser le niveau de services à la population actuellement résidente et à venir, au service de tous

1. **Pérenniser et renforcer les équipements publics et les mutualiser le cas échéant**
   - *Mettre en place une programmation en fonction des priorités de développement et des capacités financières*
   - *Réfléchir à des réserves foncières pour des équipements, communaux et/ou éventuellement intercommunaux*
   - *Equilibrer leur répartition sur le territoire afin de limiter les déplacements motorisés*

2. **Renforcer les capacités et qualités des réseaux d'eau dans un souci de préservation de la ressource (quantitative et qualitative), mettre en œuvre les schémas directeurs existants et à venir**
   - *Anticiper la croissance de la population, l'évolution de la demande d'eau agricole, l'adaptation au changement climatique par un travail de sensibilisation et une programmation de travaux adaptée*
   - *Prévoir un nouveau stockage de l'eau pour la consommation humaine*
   - *Coordonner les réalisations des deux bassins versants*

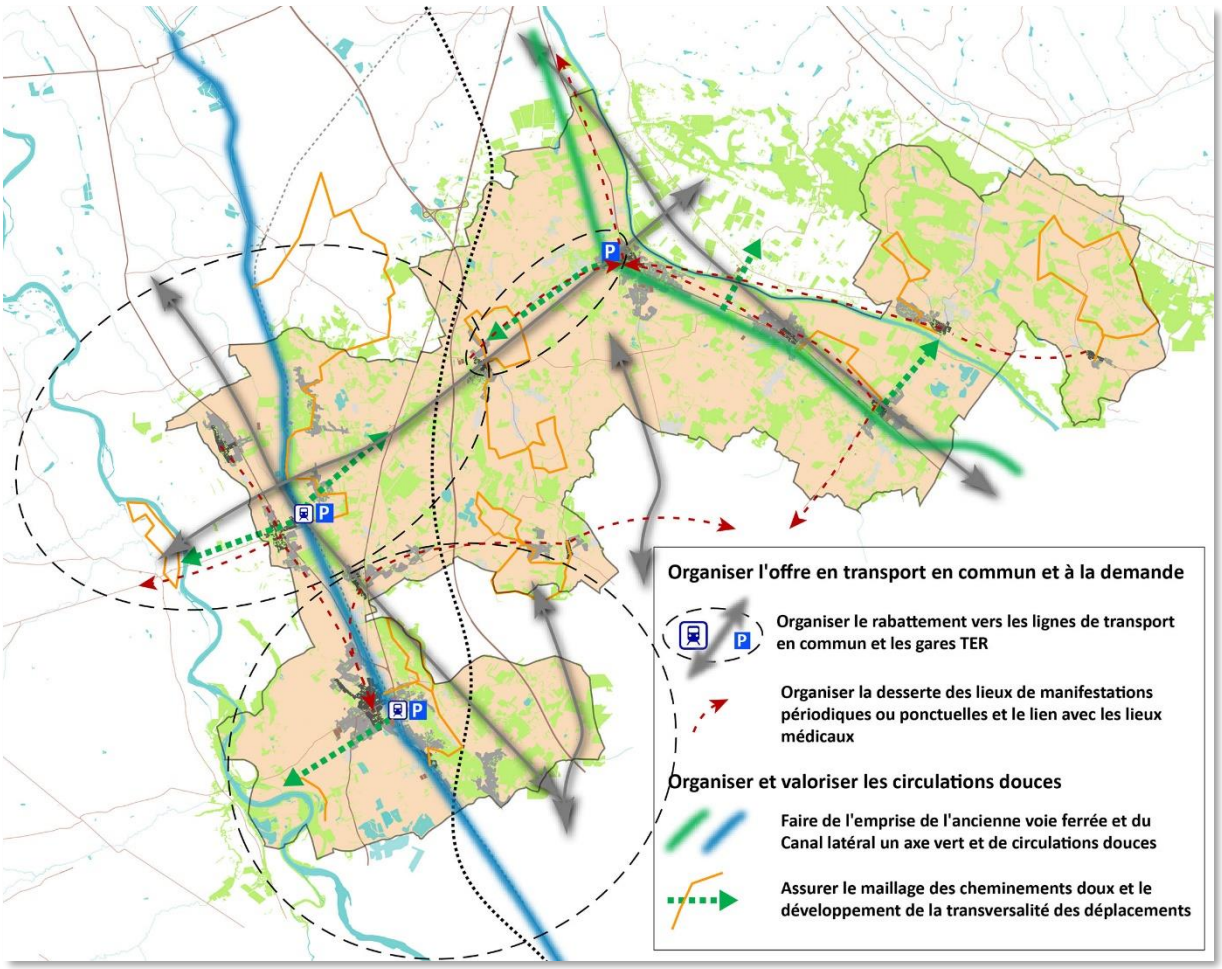
3. **Accompagner le renforcement et le développement de services, aménités, équipements et commerces vivants dans les communes**
   - *Améliorer l'attractivité des bourgs pour assurer le renouvellement de la population*
   - *Améliorer le fonctionnement quotidien des quartiers*
   - *Poursuivre l'aménagement des espaces publics autour des équipements*
   - *Préserver et valoriser les entités de nature existantes, redonner à la nature ordinaire une place et une fonction*

4. **Organiser une offre de transport en commun et à la demande ; Mettre en place des aires de co-voiturage et une gestion mutualisée des stationnements**
   - *Organiser le rabattement vers les lignes de transport en commun sur ou vers la Haute Garonne (Fronton, Villemur-sur-Tarn) et vers Montauban, ainsi que vers les gares TER*
   - *Organiser la desserte des lieux de manifestations périodiques ou ponctuelles, notamment à destination des publics jeunes et âgés ; organiser le lien avec les lieux médicaux*
   - *Mettre en place des principes de stationnement rationnels pour les résidents, le rabattement, le co-voiturage*
   - *Réfléchir avec les intéressés à un Plan de Déplacements d'Entreprises ; réfléchir en interne de GSL (Grand Sud logistique) à un Plan de Déplacements de Zone*

5. **Organiser et valoriser les circulations douces dans les bourgs et entre les communes**
   - *Favoriser la réappropriation des centres urbains par les piétons et cyclistes : développer un maillage de cheminements piétonniers urbains à partir de poches de stationnement mutualisés (liaisons interquartiers, liaisons avec les équipements publics et privés et liaisons avec les pôles d'emplois communaux)*
   - *Assurer la continuité des cheminements doux entre eux, dans les bourgs et entre les communes, pour les piétons et les cycles*

- *Faire de l'emprise de l'ancienne voie ferrée un axe vert et de circulations douces (piétons, cycles)*
- *Poursuivre les aménagements des voies et des espaces publics et leur accessibilité à l'ensemble des usagers (notamment pour les personnes à mobilité réduite)*
- *Sécuriser les routes dangereuses*

6. **Tenir compte du déploiement du numérique sur le territoire**
   - *Prioriser les secteurs bénéficiant déjà ou qui bénéficieront de communications électroniques de qualité*



III- Se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable

1. **Respecter l'armature territoriale (affirmant le rôle essentiel des bourgs centres) dans les offres d'habitat, d'équipements et de services**

2. **Prioriser le développement dans les centres anciens en renouvellement/recyclage urbain et/ou en densification ou division parcellaire maîtrisées**
   - *Renforcer les centralités et favoriser le maintien ou le renouveau de la mixité des fonctions urbaines en recentrant l'habitat et le tissu commercial, d'équipements et de services autour des centres-bourgs*
   - *Encadrer le phénomène privé de densification de parcelles (densification douce et durable)*
   - *Sélectionner les espaces interstitiels permettant le développement des bourgs. En organiser l'urbanisation, tout en respectant le type de densité propre à l'urbanisation traditionnelle.*

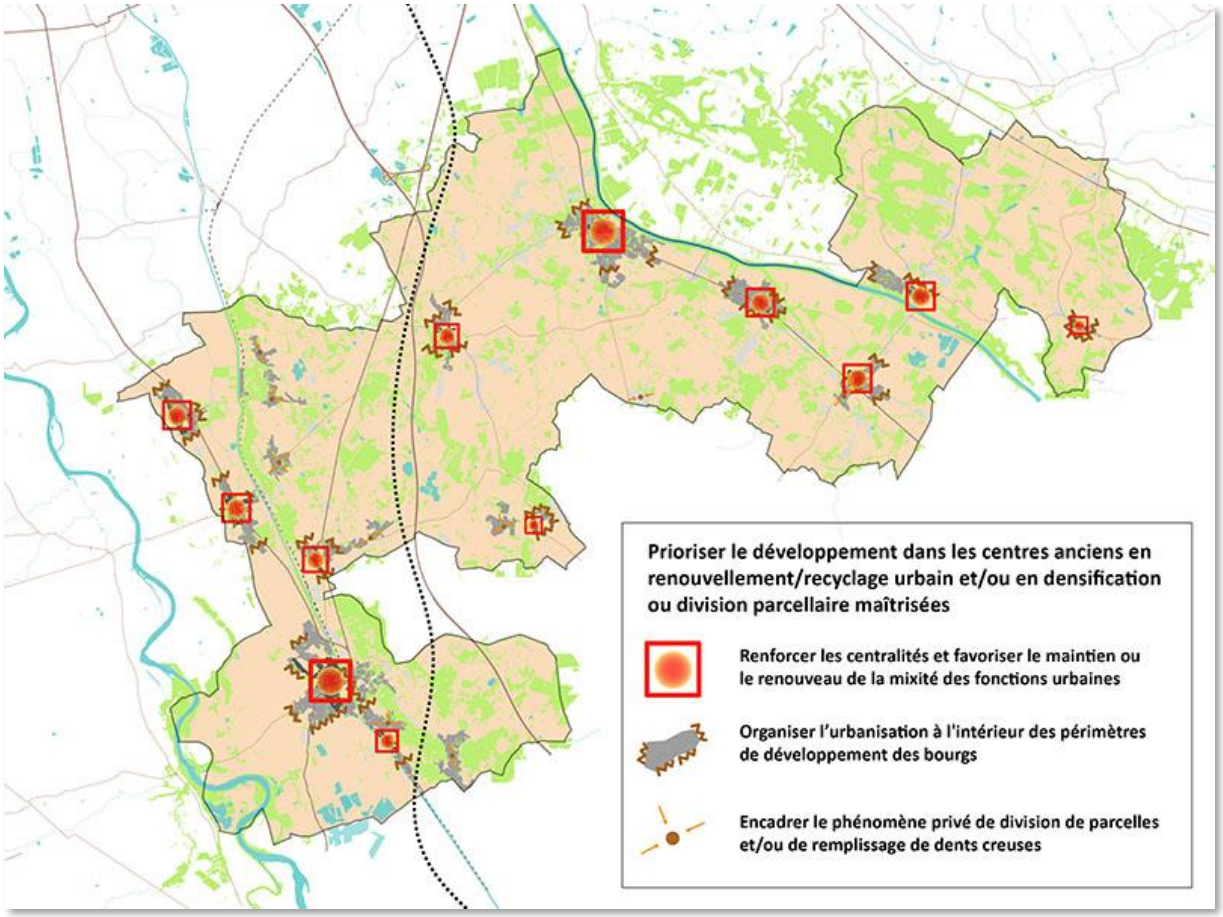
3. **Mettre en place une stratégie d'urbanisation volontariste en rupture avec les modes existants**
   - *Développer un habitat diversifié et de qualité dans un réseau d'espaces collectifs partagés*
   - *Favoriser l'accès à un jardin vivrier et à des espaces verts*
   - *Valoriser les espaces de vie/rencontre (lieux du lien social) existants au sein des noyaux villageois, en créer de nouveaux notamment dans les nouveaux quartiers (centralités relais)*
   - *Stopper le mitage*
   - *Limiter le développement des quartiers diffus*
   - *Retrouver les formes urbaines traditionnelles dans les extensions d'urbanisation*

4. **Imposer, pour les opérations nouvelles, des formes urbaines dont la densité est respectueuse de l'identité de chaque bourg, participe de la qualité générale des sites, et est acceptable d'un point de vue social**

5. **Imposer la mixité des logements (types et tailles) dans les opérations d'aménagement ; favoriser la mixité sociale et générationnelle**
   - *Programmer, au sein des opérations de logements neufs dans des zones définies, la réalisation de grands ou de petits logements, de locatifs sociaux et privés, d'accession à la propriété et de résidentiel haut de gamme le cas échéant*
   - *Veiller à la diversité des populations accueillies en fonction de l'armature territoriale*
   - *Poursuivre la construction de logements spécifiques pour les personnes âgées, les jeunes, les gens du voyage, les travailleurs saisonniers, etc.*

6. **Accueillir selon des modalités réfléchies d'aménagement durable : en phase avec le territoire, respectueux du lien social, respectueux de l'environnement**
   - *Développer les réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables*
   - *Mettre en adéquation les perspectives de développement urbain avec les réseaux de distribution d'énergie et en particulier les réseaux de chaleur*
   - *Améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs et existants dans une optique de maîtrise des consommations et de lutte contre la précarité énergétique et renforcer la prise en compte du confort d'été*
   - *Réduire l'exposition de la population à la pollution atmosphérique (d'origine routière, agricole, industrielle…) et de la pollution sonore dans le choix des zones à urbaniser*

- *Intégrer la question de la qualité de l'air dans les projets de construction/réhabilitation, notamment en privilégiant des matériaux à faible niveau d'émission en polluants volatils*
- *Promouvoir des essences végétales peu allergisantes dans les espaces publics et privés*
- *Réduire les émissions lumineuses nocturnes*
- *Favoriser et pérenniser la présence du végétal dans les milieux urbains (essences locales adaptées au futur climat) dans une optique de rafraîchissement des espaces*
- *Favoriser le recyclage des matériaux de construction*



IV- Soutenir les formes de développement économique cohérentes avec le projet de territoire

1. **Accompagner certaines implantations économiques par une offre foncière de qualité et plurielle dans ses usages**
   - *Cibler les lieux ad hoc pour l'accueil des entreprises le nécessitant en zones d'activités dédiées complémentaires les unes des autres*
   - *Poursuivre le développement de Grand Sud Logistique (GSL)*
   - *Organiser la cohérence urbaine de l'implantation d'un supermarché déplacé sur Grisolles ; en cas de déplacement, assurer la reconversion du site délaissé*
   - *Mettre en place une vraie politique économique à destination de toutes les entreprises, y compris agricoles, au-delà de la simple offre foncière*

2. **Permettre les implantations économiques des commerces et services en tous lieux urbains**
   - *Assurer la mixité fonctionnelle des tissus urbains centraux*
   - *Prévoir et organiser le développement des tiers lieux*
   - *Assurer le recyclage urbain des lieux économiques sans devenir et se servir du foncier comme d'une ressource économe*

3. **Accompagner le développement numérique du territoire pour une accessibilité réelle et professionnelle au service des entreprises et des nouvelles formes de travail**

4. **Assurer le maintien et le développement des activités agricoles**
   - *Respecter ou restaurer les circulations agricoles*
   - *Stopper le morcellement par l'urbanisation des exploitations agricoles (maintenir des entités cohérentes)*
   - *Gérer les interfaces zones agricoles / zones urbaines en évitant les conflits d'usage et les nuisances réciproques*

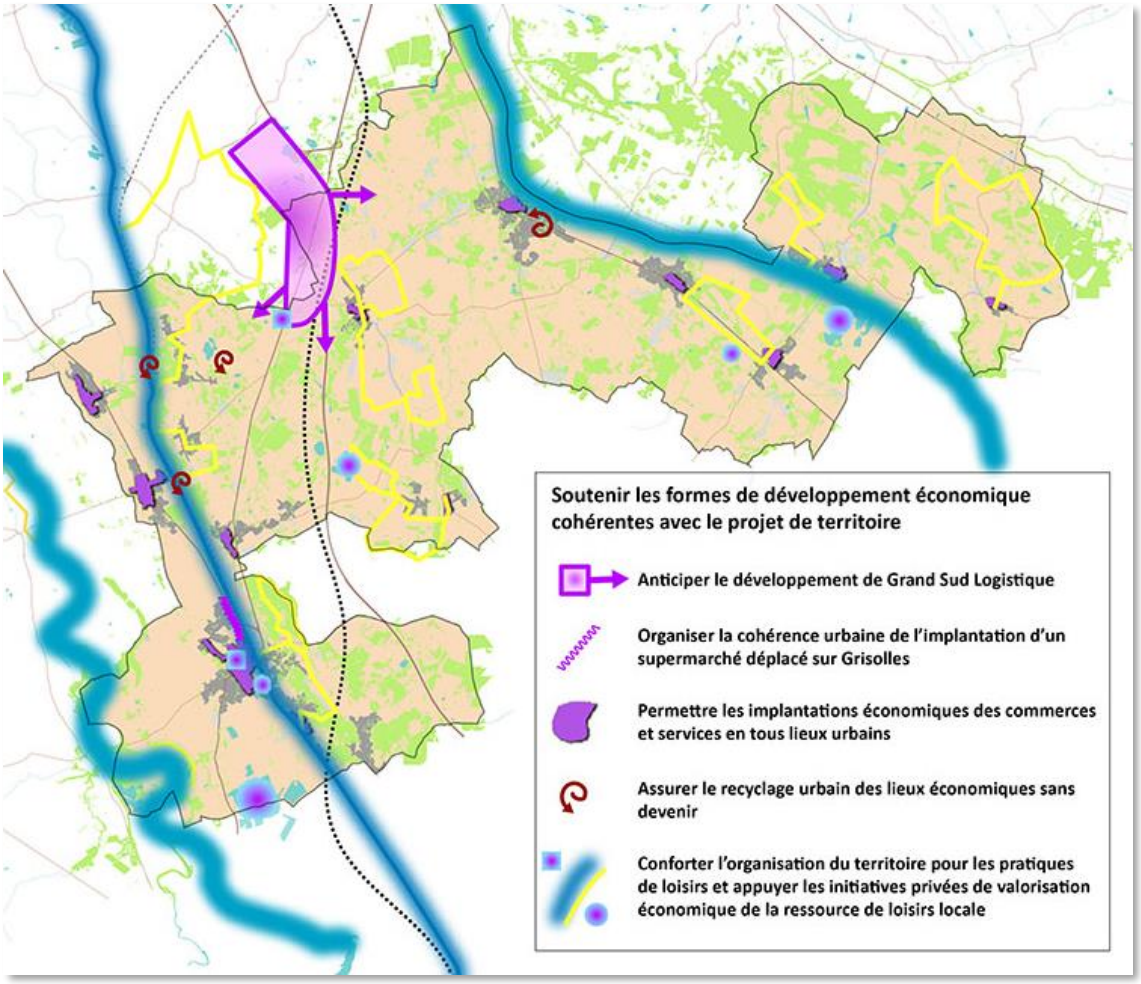
5. **Encourager la mutation de l'agriculture vers des pratiques plus respectueuses de l'environnement, la modernisation des exploitations et l'évolution des productions**
   - *Conforter et développer les bonnes pratiques agricoles (utilisation raisonnée des intrants, gestion des effluents, respect des plans d'épandages, protection de la ressource en eau, respect de la biodiversité (haies bocagères, cours d'eau, etc.), maîtrise des friches sur les coteaux*
   - *Organiser avec la profession agricole les modalités d'une collaboration au service du développement territorial*

6. **Accompagner le développement d'une agriculture de proximité au bénéfice du territoire et de ses habitants**
   - *Développer / pérenniser les filières courtes*
   - *Promouvoir l'agriculture biologique ou raisonnée*
   - *Anticiper les besoins fonciers pour des espaces dédiés à la production et à la distribution en circuits courts*

7. **Conforter l'organisation du territoire pour les pratiques de loisirs et appuyer les initiatives privées de valorisation économique de la ressource de loisirs locale**
   - *Développer les activités de loisir et de découverte urbaine et/ou de pleine nature : canal latéral de la Garonne, anciennes gravières, cheminements doux et sentiers à travers le territoire, projet de voie verte sur l'ancienne voie ferrée, panoramas, œnotourisme, patrimoines bâtis, patrimoine culturel, etc.*
   - *Permettre le développement d'une offre d'hébergements de loisirs (campings, gîtes et chambres d'hôtes, etc.)*
   - *Poursuivre le développement culturel du territoire*

8. **Développer les énergies renouvelables dans le respect et la valorisation des paysages**
   - *Poursuivre le développement des installations photovoltaïques sur les lieux de reconversion (gravières en fin d'exploitation, friches industrielles ou agricoles, etc.) ou les supports bâtis ad hoc dans le respect de l'environnement, des paysages et de leur intégration architecturale*
   - *Poursuivre le développement du bois énergie et des réseaux de chaleur biomasse*
   - *Encourager le développement du potentiel géothermique*
   - *Permettre le développement des autres énergies renouvelables dans le respect des paysages et de l'environnement (stockage d'énergie, méthanisation, etc.)*

9. **Réfléchir au développement d'une économie verte sur le territoire**
   - *Tirer profit des multiples ressources du territoire pour organiser une filière de valorisation verte*


Soutenir les formes de développement économique cohérentes avec le projet de territoire
Anticiper le développement de Grand Sud Logistique
Organiser la cohérence urbaine de l'implantation d'un supermarché déplacé sur Grisolles
Permettre les implantations économiques des commerces et services en tous lieux urbains
Assurer le recyclage urbain des lieux économiques sans devenir
Conforter l'organisation du territoire pour les pratiques de loisirs et appuyer les initiatives privées de valorisation économique de la ressource de loisirs locale

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Accueillir plus d'habitants sur un foncier plus économe :

- Passer d'une consommation moyenne de 1 230 m²/logement à 850 m²/logement, soit une **réduction d'un tiers de la taille moyenne des terrains constructibles.**

  - ✓ Soit par groupes de l'armature territoriale :
    - Groupe 1 : 650 m² en moyenne maximum
    - Groupe 2 : 1 000 m² en moyenne maximum
    - Groupe 3 : 1 200 m² en moyenne maximum

Accueillir différemment les entreprises sur un foncier plus économe :

- Accueillir dans les tissus urbains constitués ou dans les friches en reconversion en priorité.
- Accueillir sur GSL (Grand Sud Logistique) pour les entreprises concernées.
- Accueillir les entreprises requérant une implantation en zone d'activités dédiée sur des surfaces réduites à 1 200 m² en moyenne par entreprise, sur la base de 15 entreprises en moyenne par an.

  - ✓ Soit **économiser 44 hectares à l'horizon 2032** pour accueillir autrement les entreprises.

Prévoir le développement d'équipements au service du public :

- Mettre en place une politique de **réserves foncières** en adéquation avec des principes urbains qualitatifs garants de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Objectif de modération de la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier :

Toutes vocations confondues (habitat, économie, équipement), 204 hectares ont été consommés sur des espaces agricole, naturel ou forestier au cours des dix dernières années (2010/2020).

- Le PLUi prévoit un **objectif de modération de la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier de l'ordre de 25%.**

Objectif de lutte contre l'étalement urbain :

Les documents d'urbanisme communaux en vigueur avant le PLUi du Terroir de Grisolles et de Villebrumier prévoyaient 1 823 hectares de zones urbaines et à urbaniser, toutes vocations confondues (habitat, économie, équipement).

- L'objectif de lutte contre l'étalement urbain du PLUi se traduit par une **réduction de l'ordre de 15%** de la superficie totale de ces zones.

En parallèle, la consommation foncière des espaces en extension de l'enveloppe urbaine a été, toutes vocations confondues, de 158 hectares ces dix dernières années

- L'objectif de lutte contre l'étalement urbain du PLUi doit se traduire par une **réduction de l'ordre de 50% des extensions urbaines** au regard de l'enveloppe urbaine actuelle.