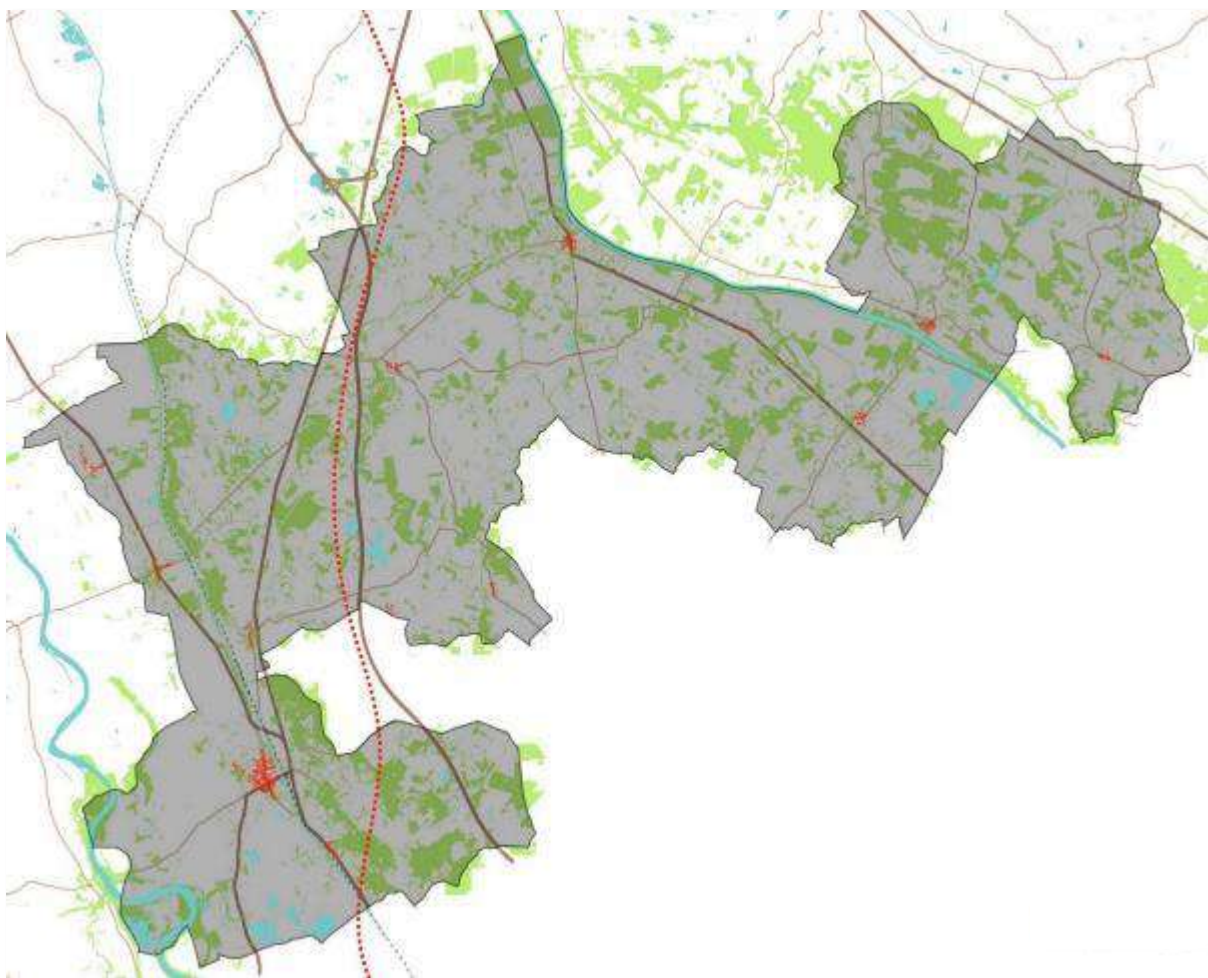




COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE
ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU
TERROIR DE GRISOLLES ET DE VILLEBRUMIER – AEU₂



RAPPORT DE PRÉSENTATION – PARTIE JUSTIFICATIONS

PLUi prescrit le 24 novembre 2015

PLUi arrêté le 1^{er} juillet 2021

PLUi approuvé le

PIÈCE
1.3

EXPOSÉ DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC.....	1
1. Synthèse du cadrage « environnement ».....	1
2. Synthèse du cadrage « paysage ».....	2
3. Synthèse du cadrage « aménagement de l'espace ».....	3
4. Synthèse du cadrage « habitat »	4
5. Synthèse du cadrage « la population et les besoins identifiés ».....	5
6. Synthèse du diagnostic agricole	6
7. Synthèse du cadrage « lieux et visages des économies »	8
8. Synthèse du cadrage « un territoire de passage ? ».....	9
ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS, FORESTIERS ET DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION	10
1. Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des dix dernières années	10
2. Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	17
ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	23
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADDi, LES OAP, LE RÈGLEMENT	24
CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADDi	24
CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP.....	30
CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT	35
JUSTIFICATIONS.....	36
COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADDi .	36
NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADDi.....	48
COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP	61
DELIMITATION DES ZONES	62
1. Zones urbaines.....	62
2. Zones à urbaniser.....	79
3. Zones agricoles	92
4. Zones naturelles.....	100
5. Synthèse des zones du PLUi	111
6. Les prescriptions réglementaires	113
JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN AU REGARD DES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES.....	130
1. Justifications des objectifs chiffrés, toutes vocations confondues.....	130
2. Justification des objectifs chiffrés en matière d'habitat	131
3. Justification des objectifs chiffrés en matière économique	132
4. Justification des objectifs chiffrés en matière d'équipement.....	133
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	136
INDICATEURS	137

EXPOSÉ DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic dans son intégralité figure dans la première partie de ce rapport de présentation. Il a été élaboré et régulièrement mis à jour sur une période comprise entre avril 2016 et mi-2021.

Les principales conclusions figurent dans le diagnostic intégral au regard de chaque thématique abordée et sous forme d'AFOM (« Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces »). Ces AFOM sont reprises ci-après en tant que principales conclusions du diagnostic.

1. SYNTHESE DU CADRAGE « ENVIRONNEMENT »

Voir l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) et le résumé non technique

Atouts

- Un réseau hydrographique important.
- La présence d'un technicien de rivière et la connaissance « eau » du territoire.

Faiblesses

- Boisements relativement peu présents (<11% du territoire)
- Insuffisance de la ressource en eau
- Chemin naturel de l'eau perdu en vallée de Garonne
- Eaux de surface : territoire en zones sensibles (pollution, eutrophisation), vulnérables (nitrates) et de répartition des eaux (insuffisance de la ressource)
- Eaux souterraines : territoire en zones vulnérables (nitrates) et à protéger (protection de la ressource AEP)

Opportunités

- Schémas de gestion hydraulique pluvial en cours ou réalisés
- Travaux sur le chevelu hydrographique et plantations
- Contrat de rivière Tarn
- Territoire ressource pour l'économie verte

Menaces

- Pression agricole (sols, eau, air, bruit)
- Pression humaine
- Absence de gestion globale des eaux

2. SYNTHESE DU CADRAGE « PAYSAGE »

Voir Diagnostic pages 15 à 39

Atouts

- Une situation, une topographie et une hydrographie offrant une lecture claire des quatre ensembles paysagers
- L'activité agricole qui signe des paysages soignés et met en évidence les terroirs
- Les éléments et motifs végétaux aux formes variées

Faiblesses

- L'étiement est-ouest et les fractures naturelles ou artificielles nord-sud
- La banalisation liée à l'urbanisation standardisée, indifférenciée
- La fermeture de certaines parcelles et les délaissés
- Les entrées de ville

Opportunités

- La prise de conscience des citoyens
- Les routes-paysages ou routes-terroirs
- Les espaces ou circuits de loisirs : randonnées, lacs aménagés, etc.
- La valorisation des productions agricoles locales, notamment alternatives

Menaces

- La campagne ou les panoramas objets de convoitises
- L'agriculture intensive et la déprise agricole
- La perte du lien homme-territoire
- L'impact paysager de la future LGV

3. SYNTHÈSE DU CADRAGE « AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE »

Voir Diagnostic pages 40 à 82

Atouts

- Un patrimoine architectural et historique de qualité
- Des centres-bourgs historiques, structurés et de qualité
- Des nouvelles formes urbaines : des opérations récentes en renforcement des centres historiques intéressantes et de qualité
- L'existence d'espaces interstitiels intéressants
- Un bâti rural isolé et le plus souvent ancien, marqueur d'un territoire encore très agricole

Faiblesses

- L'entretien du patrimoine et réhabilitation du bâti ancien : un coût élevé pour une mise en œuvre de qualité et dans les normes
- Un habitat dans les centres anciens pas toujours conforme aux attentes des populations (manque de stationnement, promiscuité, absence de jardins, etc.)
- Une consommation de l'espace par les nouvelles formes urbaines majoritairement pavillonnaires
- Des accès et dessertes parfois difficiles des « dents creuses »
- Des extensions agricoles récentes de moindre qualité et très visibles dans le paysage

Opportunités

- La valorisation patrimoniale et touristique du bâti
- Le potentiel de réaménagement de l'habitat en centre-bourg pour du locatif avec des opérations du type OPAH-RU
- Une demande sur du petit logement qui induit la construction d'une forme de bâti plus dense (maisons en bande, petits collectifs)
- L'aménagement des espaces interstitiels : des possibilités intéressantes de densification de certains tissus existants
- Un bâti traditionnel de qualité (fermes) pouvant donner lieu à des projets de reconversion (gîtes, vente directe, etc.)

Menaces

- La dégradation du patrimoine traditionnel : de la vacance et une faible qualité des réhabilitations
- La dévitalisation des centres-bourgs, avec notamment la présence de « poches » de logements vacants et/ou dégradés
- La production mono-typologique de la maison individuelle qui induit une forte consommation de l'espace
- La multiplication des divisions parcellaires non maîtrisées (co-visibilité, accès difficiles et multipliés, imperméabilisation, besoins en réseaux/équipements publics, etc.)
- La mauvaise implantation des nouveaux bâtis agricoles : paysage et proximité avec les zones urbaines

4. SYNTHESE DU CADRAGE « HABITAT »

Voir Diagnostic pages 83 à 111

Atouts

- Une forte dynamique de la construction
- Des expériences intéressantes mais très ponctuelles de formes urbaines plus denses

Faiblesses

- Le déphasage entre qualité de vie et production bâtie
- La prédominance de la maison individuelle en accession à la propriété, une carence en locatif (social ou non), en petits logements et en logements adaptés (jeunes et personnes âgées)
- Des logements vacants relativement nombreux dans certaines communes
- Des formes urbaines globalement fortement consommatrices d'espaces agricoles et naturels : les étirements de constructions
- La quasi-équivalence de l'offre de terrains à bâtir sur le territoire : une production hors sol, une indifférenciation de la parcelle
- L'inadéquation ponctuelle de certains réseaux et la multiplication de l'assainissement non collectif

Opportunités

- La diversification et le rééquilibrage du parc logements
- La remise sur le marché de l'habitat ancien, en alternative au neuf
- Les OAP : une réflexion sur les nouvelles formes urbaines plus denses
- La sensibilité environnementale

Menaces

- La faiblesse de la diversité / mixité sociale
- La faiblesse du renouvellement de la population / impact sur les équipements scolaires
- La dévitalisation des centres-bourgs
- Les réseaux
- Les finances publiques

5. SYNTHESE DU CADRAGE « LA POPULATION ET LES BESOINS IDENTIFIES »

Voir Diagnostic pages 112 à 120

Atouts

- Une offre en équipements de proximité globalement satisfaisante
- L'accessibilité aux services et équipements de proximité
- Un bon maillage et niveau des équipements publics communaux/intercommunaux
- La présence d'écoles, d'activités péri-scolaires et d'accueil petite enfance

Faiblesses

- L'absence d'équipements de type supérieur et la faiblesse du niveau intermédiaire
- Des équipements parfois sous-utilisés
- L'absence de lycée et de formations supérieures
- Les structures pour personnes âgées dépendantes de capacité d'accueil limitée
- Peu d'activités et de lieux spécifiques pour les adolescents

Opportunités

- Des cabinets médicaux (regroupements)
- La mutualisation des équipements publics / reconversion de sites peu utilisés ou obsolètes
- Le facteur d'attractivité résidentielle de l'école et du périscolaire

Menaces

- Vers des « villages-dortoirs », avec une évasion vers les pôles structurants de proximité
- Le coût des équipements publics / finances communales
- Le manque d'anticipation des besoins liés au vieillissement

6. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE

Voir Diagnostic pages 164 à 173

Forces

- L'arboriculture (dont les noisettes) comme bonne illustration de la transversalité, mutualisation/organisation collective : l'aval est associé, en filière
- Le renouvellement des coopérateurs en arboriculture
- L'importance des filières longues (pommes, dont en bio avec variétés spéciales ; noisettes)
- L'importance du mix circuits longs/circuits courts
- La convention Unicoque avec la SAFER pour le repérage des vergers en déshérence (reprise pour noisettes)

Faiblesses

- Très peu de MAE
- Très peu de bandes enherbées
- La nécessité de main d'œuvre
- L'accès au foncier et le coût
- La déprise agricole
- Les réseaux d'irrigation non financés par le maïs alimentaire
- La consommation d'eau d'irrigation (1600 m³/ha réel mesuré)
- Peu de produits de loisirs et d'hébergement à associer à l'œnotourisme
- L'éparpillement foncier
- Le coût des échanges fonciers
- Les règles d'urbanisme qui entravent les projets de développement agricole (hauteur, implantation, typologie)

Opportunités

- La collaboration des structures et professionnels de l'agriculture, toutes productions confondues (organisation en filière, type Unicoque ou l'arboriculture, travail avec l'aval - IAA industries agroalimentaires ou transformation - pour capter de la valeur ajoutée)
- La présence agricole pour la gestion de l'occupation du sol et l'entretien des paysages (cadre de vie et œnotourisme)
- Les ateliers volailles, poules pondeuses et palmipèdes
- Le foncier
- Les dynamiques transverses (filières, comme la pomme) pour maintenir les jeunes
- Un territoire intéressant pour les cultures arboricoles, notamment noisettes (filière longue hors PAC)
- Les captages possibles sans retenues collinaires contrairement au Lot-et-Garonne (pour la noisette)
- La proximité du futur centre de stabilisation des noisettes Unicoque à Mas-Grenier (réhabilitation de site industriel Arterris)
- Noisettes : une filière peu exigeante en main d'œuvre (taille optimale 20 à 30 ha, 40h/ha/an)
- Les légumineuses et le bio en céréales (valeur ajoutée)
- L'arboriculture au sens large comme culture pérenne
- La restructuration parcellaire (foncière), avec les aides du conseil départemental
- La contractualisation pour les chemins de randonnées avec les agriculteurs

- L'exonération de la TFNB

Menaces

- La ressource en eau
- La consommation d'eau d'irrigation (1800 à 2000 m³/ha avec le changement climatique)
- Les réseaux d'irrigation qui ne se financent plus
- Le foncier
- Les antennes relais à proximité des exploitations en bio
- Les impacts sur les exploitations et sur l'œnotourisme du tracé de la future LGV
- La faiblesse du revenu disponible par UTA (unité de travail annuel)
- La nécessité de main d'œuvre (cultures spécialisées, maraîchage, horticulture, élevage)
- Le foncier : une valeur refuge, la spéculation foncière
- Les normes pour l'élevage, la viticulture AOC, etc.
- L'absence de « porosité » entre cultures et élevages (on passe difficilement d'une activité à l'autre qui pourrait apporter un complément intéressant)
- La pression des environmentalistes sur le hors-sol
- La pression des environmentalistes et de la population sur l'utilisation des produits phytosanitaires
- Les voisinages « lieux habités » / « lieux cultivés » et le respect des rayons de protection (RDS et ICPE)
- Noisettes : une demande des investissements inaccessibles quand l'exploitation est déjà fragile (retour sur investissement 6 à 7 ans)
- L'absence d'organisation en filière de la viticulture pour les jeunes agriculteurs
- Les contrats à « géométrie variable » sur le maïs semence avec des investissements lourds (70 à 100 k€)
- Les besoins d'eau du maïs semence (2500 à 3000 m³)
- L'image de l'agriculteur pollueur pour les installations (et les jeunes agriculteurs)
- La consommation des terres agricoles par l'immobilier : pourquoi ne pas construire avec un étage pour avoir une emprise moindre ?

7. SYNTHÈSE DU CADRAGE « LIEUX ET VISAGES DES ÉCONOMIES »

Voir Diagnostic pages 121 à 163 et 174 à 181

Atouts

- La présence économique variée dans toutes les communes et entreprises de toutes tailles (1 à 130 emplois)
- Le semis de petites zones d'activités
- La valorisation économique de lieux complexes
- La proximité de l'habitat pour les commerces de proximité
- La stratégie relative au commerce de proximité dans certaines communes

Faiblesses

- Le déséquilibre territorial des implantations économiques
- Un haut-débit déficient
- L'absence de politique économique : une logique d'offre foncière dominante
- La faiblesse de la connaissance du monde économique par la communauté de communes
- L'absence de qualité des implantations, l'irrationalité foncière, l'absence d'intégration des questions environnementales
- La fragilité du commerce local et le problème de stationnement évoqué mais pas forcément objectivé
- La captation des hypermarchés à l'extérieur du territoire
- L'absence de culture des entreprises locales pour le télétravail

Opportunités

- Grand Sud Logistique (ouverture du territoire sur l'extérieur)
- La perspective d'une fiscalité économique commune
- Une population jeune : de nouvelles pratiques inhérentes et une demande de tiers lieux
- Des loisirs de proximité reposant sur les aménités locales
- Un potentiel pour l'économie verte et la silver économie

Menaces

- L'absence de gestion des mobilités du travail
- La faiblesse des liaisons physiques est-ouest
- La croissance des économies en périphérie du territoire
- L'absence de site de formation supérieure

8. SYNTHESE DU CADRAGE « UN TERRITOIRE DE PASSAGE ? »

Voir Diagnostic pages 182 à 204

Atouts

- La position entre deux métropoles
- Deux gares SNCF
- Une offre de mobilités douces pour les loisirs (randonnées)
- L'échelle piéton des centres-bourgs
- L'organisation des déplacements Airbus en autocars

Faiblesses

- L'étiement du territoire et peu de passages est-ouest
- La dépendance des mobilités motorisées pour certaines populations par rapport aux équipements
- Les nuisances des circulations motorisées et coûts induits
- L'indétermination des espaces urbains autour des gares : transit ou urbain ?
- Des espaces traversés pas souvent vécus
- Un territoire difficile à desservir par les transports en commun
- L'absence d'organisation des déplacements d'entreprises et balbutiements du co-voiturage
- Des besoins insuffisamment identifiés

Opportunités

- La gouvernance des mobilités élargie grâce au travail partenarial mené dans le cadre de la Loi d'Orientations des Mobilités (LOM) entre les diverses collectivités et échelles territoriales.
- La diversification des mobilités
- La possibilité de boulevards urbains sur la RD 820

Menaces

- Vers une conurbation urbaine et l'« effet tunnel »
- Une incapacité à faire dialoguer les deux sphères avec la fusion
- La fragmentation du territoire par la future LGV.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS, FORESTIERS ET DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIERES ANNEES

Précision méthodologique : l'analyse de la consommation d'espace des dix dernières années a été réalisée à partir des fichiers fonciers fournis par la DGFIP (année de réalisation de la construction, colonne « jannat »), du registre des autorisations d'urbanisme transmis par le service instructeur de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne. En complément, une vérification visuelle a été réalisée à partir de la photo-aérienne la plus récente à disposition (SPOT 6-7) ainsi qu'une visite-terrain complémentaire avant l'arrêt du présent PLUi.

► La consommation foncière globale et la répartition par vocation

L'artificialisation nette globale du territoire sur la période 2010-2020 s'élève à **262 hectares**, toutes vocations et type d'occupation du sol confondus, soit un rythme d'environ 26 hectares par an.

La grande majorité de cette consommation foncière, environ **192 hectares**, a porté sur la réalisation de **constructions à vocation d'habitat**. Un quart, soit **66 hectares**, a porté sur l'installation d'**activités économiques** (au sein des zones d'activités intercommunales ou communales, quelques implantations isolées et de bâtiments en lien avec l'activité agricole). Enfin, seulement **4 hectares** ont été consommés pour la réalisation d'**équipement d'intérêt collectif**.

Les lieux de cette consommation foncière s'avèrent très divers :

- **91 hectares**, soit 35% de la consommation foncière totale, ont été artificialisés **en densification** soit en cœur des centres-bourgs et quartiers disjoints (35 hectares), soit au sein des nombreux étirements de constructions du territoire (56 hectares). A noter qu'un peu plus d'un hectare a également porté sur des opérations de renouvellement urbain (donc non comptabilisé en tant que « consommation foncière »), situées à Labastide-Saint-Pierre (opération de Promologis) et Villebrumier (création d'une supérette et de logements) ;
- Moins de **12 hectares** ont été consommés au sein des **espaces interstitiels**, c'est-à-dire des secteurs libres de toutes constructions, de taille relativement importante (généralement supérieure à 5000 m²) pouvant accueillir plusieurs constructions sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout en étant situés dans l'enveloppe urbaine existante ;
- Près de **147 hectares** ont été consommés en **extension du tissu urbain** existant en 2010, représentant ainsi plus de 56% de la consommation foncière totale du territoire. Ces extensions urbaines ont portées à la fois sur les centres-bourgs et les quartiers disjoints (86 hectares), mais également en extension des étirements de constructions (61 hectares) ;
- Enfin, **11 hectares** ont été consommés de façon totalement **diffuse**, au sein des zones agricoles et forestières, le plus souvent en lien avec des besoins de développement d'activités économiques ou agricoles.

Au final, **204 hectares** ont été consommés sur des espaces pouvant être considérés comme **agricoles, naturels ou forestiers**¹ en 2010, soit près de 78% de l'artificialisation totale. En parallèle, **158 hectares** ont été consommés en **extension de l'enveloppe urbaine** existante en 2010, représentant ainsi 60% de la consommation foncière totale. A noter que **91 hectares ont été consommés sur des terres agricoles déclarées à la PAC au début de la période d'analyse, soit 2010** (source : RPG 2010), soit 35% de la consommation foncière totale.

► **L'analyse de la consommation d'espace à vocation résidentielle**

La consommation d'espaces à vocation d'habitat s'avère très variable d'une commune à l'autre, de 850 m² pour Nohic à plus de 2300 m² pour Bessens et Varennes, en moyenne. La consommation foncière moyenne par nouveau logement, pour la période 2010-2020, s'établit donc à environ 1250 m², engendrant la création de plus de **1500 nouveaux logements**, soit la production d'environ 150 logements par an. Au final, près de **192 hectares** ont été artificialisés uniquement pour la vocation d'habitat, soit une moyenne d'environ 19 hectares par an.

COMMUNES	SURFACE CONSOMMÉE (en ha)	NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS (en période 2010-2020)	CONSOMMATION MOYENNE PAR LOGEMENT (en m ²)
BESSENS	16,9	73	2316
CAMPSAS	13,2	95	1394
CANALS	10,1	48	2105
DIEUPENTALE	15,7	108	1457
FABAS	12,6	82	1531
GRISOLLES	17,5	227	773
LABASTIDE-SAINT-PIERRE	23,7	231	1025
NOHIC	9,0	105	856
ORGUEIL	23,9	184	1300
POMPIGNAN	26,0	236	1103
VARENNES	13,9	60	2324
VILLEBRUMIER	9,3	88	1057
TOTAL	191,9	1537	1249

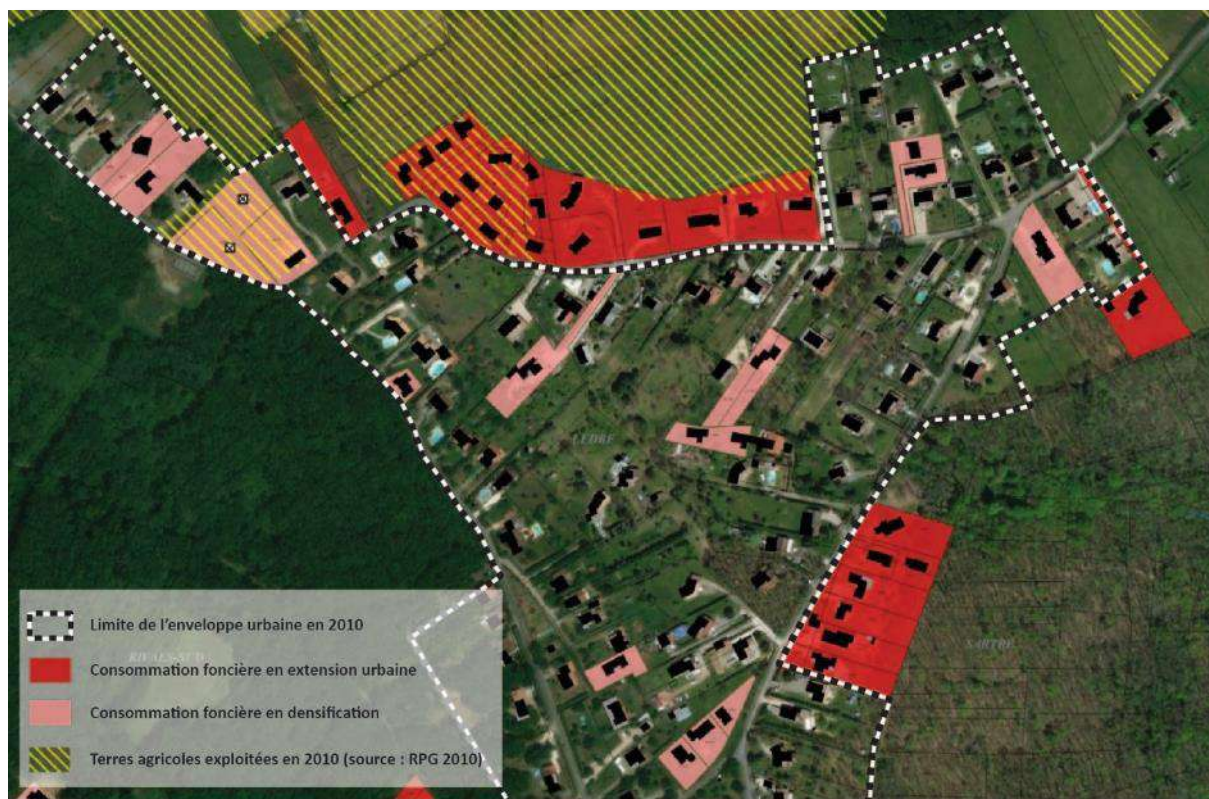
Cette consommation foncière n'est **pas forcément corrélée au poids démographique** des communes puisque les deux principaux pôles urbains (Grisolles et Labastide-Saint-Pierre), qui représentent 39% de la population, ne consomment que 21% des surfaces totales.

Cette consommation foncière engendre néanmoins des impacts différents selon les types de lieux artificialisés et les regards d'analyse :

- au regard des **terres agricoles identifiés comme exploités** (terres déclarées à la PAC en 2010 – source : RPG 2010), plus de 41 hectares ont été consommés, représentant environ 21% de la consommation foncière totale pour l'habitat ;
- au regard des **limites de l'enveloppe urbaine** datant de 2010, 95 hectares (soit 50% de la consommation foncière totale liée à l'habitat) ont été consommés en extension urbaine ;

¹ Ont été pris en compte les parcelles ou ensembles parcellaires artificialisés qui accueillait un habitat naturel pour la faune et la flore ou étaient destinés à la production alimentaire (que les terres agricoles soient déclarées à la PAC ou non), qu'ils soient situés dans ou en dehors de l'enveloppe urbaine existante.

- enfin, au regard des **espaces pouvant être considérés comme agricoles, naturels ou forestiers**, la consommation a porté sur 140 hectares, soit 73% de la consommation foncière totale.



Extrait de l'analyse spatiale de la consommation foncière (commune de Pompignan)

En matière de type de production de logements, **91% de la consommation foncière totale a porté sur de la maison individuelle pure**, seulement 5% sur des maisons groupées et/ou des opérations d'aménagement mixtes (terrains à bâtir / maisons groupées, voire habitat collectif). En ce qui concerne les filières de production de logements, seulement **25% des surfaces consommées ont porté sur des opérations d'aménagement d'ensemble** (soit 47 hectares) mais cela représente 45% du nombre total des nouvelles constructions à usage d'habitation (avec une densité moyenne de 670 m²/logement).

L'analyse de la consommation témoigne de **l'absence de diversité de l'habitat** sur le territoire. La maison individuelle implantée au cœur d'une parcelle de taille relativement importante apparaît comme un quasi mono-produit. Celui-ci répond parfaitement à une demande suffisamment forte pour assurer un développement démographique important du territoire mais, au-delà de la forte consommation d'espaces et des besoins générés en matière d'extension ou création de réseaux, **cette spécialisation qui ne répond qu'à un des « moments » du parcours résidentiel**, engage le territoire dans un engrenage dangereux : l'obligation pour le territoire d'attirer toujours plus de familles avec des enfants jeunes pour maintenir ces équipements, notamment scolaires. Compte tenu de sa forte attractivité et du type de produits proposés, les **prix du foncier augmentent progressivement** sur le territoire, rendant de plus en plus **difficile l'accession à la propriété de ménages assez jeunes** pour avoir des enfants en écoles maternelles ou primaires. C'est selon ce principe que l'on assiste au **vieillessement de la population** sur ce type de territoire qui attire peu à peu des ménages plus aisés qui sont souvent des ménages plus mûrs donc avec peu ou pas d'enfants en bas âge.

► **L'analyse de la consommation d'espace à vocation économique**

La surface totale consommée ces dix dernières années pour des constructions à vocation économique (hors activités agricoles) s'élève à près de **64 hectares**, et concerne 9 des 12 communes du territoire du PLUi.

COMMUNES	ZONE URBAINE OU SECTEUR DIFFUS	ZONE ECONOMIQUE DÉDIÉE	ZAC GSL	TOTAL
BESSENS	0,61	2,69	0,00	3,31
CAMPASAS	0,00	0,00	5,46	5,46
CANALS	0,23	8,94	0,00	9,17
DIEUPENTALE	0,61	0,00	0,00	0,61
GRISOLLES	0,33	10,10	0,00	10,43
LABASTIDE-SAINT-PIERRE	0,00	1,85	30,70	32,55
ORGUEIL	0,15	0,00	0,00	0,15
POMPIGNAN	0,00	1,25	0,00	1,25
VILLEBRUMIER	0,00	0,69	0,00	0,69
TOTAL	1,93	25,52	36,16	63,61

Plus de **la moitié de cette consommation foncière est localisée au sein de la ZAC GSL** (36 hectares, soit environ 57% du total) située partiellement à Labastide-Saint-Pierre et Campsas. En parallèle, 25 hectares ont été artificialisés au sein des zones d'activités existantes (ZAE des Palanques à Bessens, ZAE le Parc 1 & 2 à Canals, ZAE les Nauzes et ZAE Saint-Jean à Grisolles, ZAE Lauzard à Labastide-Saint-Pierre, ZAE Lestrade à Pompignan et ZAE les Pradasses à Villebrumier).

Comme pour l'habitat, cette consommation foncière engendre des impacts différents selon les types de lieux artificialisés et les regards d'analyse :

- **48 hectares** des espaces économiques consommés (soit 75% du total) ont porté sur des **terres agricoles déclarées à la PAC** (source : RPG 2010) ;
- près de **62 hectares** (soit 97% du total) ont été consommés en **extension de l'enveloppe urbaine** existante en 2010 ;
- **59 hectares** (soit 93 % du total) ont porté sur des espaces considérés comme **agricoles, naturels et forestiers**.

La consommation foncière liée au **besoin agricole** (bâtiment d'exploitation, construction de siège d'exploitation, etc.) est évaluée quant à elle à **environ 2,6 hectares**.

Logiquement compte tenu de la localisation des zones d'activités et notamment de la ZAC GSL, l'impact du développement économique sur les zones agricoles est proportionnellement beaucoup plus important que celui du développement de l'habitat. Si les nuisances générées par certaines activités et le besoin d'espaces peuvent expliquer en partie ce choix, **la recherche de nouvelles localisations moins consommatrices de terres agricoles est sans doute à rechercher**.

A noter la **faible dynamique de construction à usage agricole** sur ce territoire où cette activité est pourtant très dynamique.

► **L'analyse de la consommation d'espace à vocation d'équipement**

Un peu plus de 4 hectares ont été consommés depuis 2010 pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, principalement :

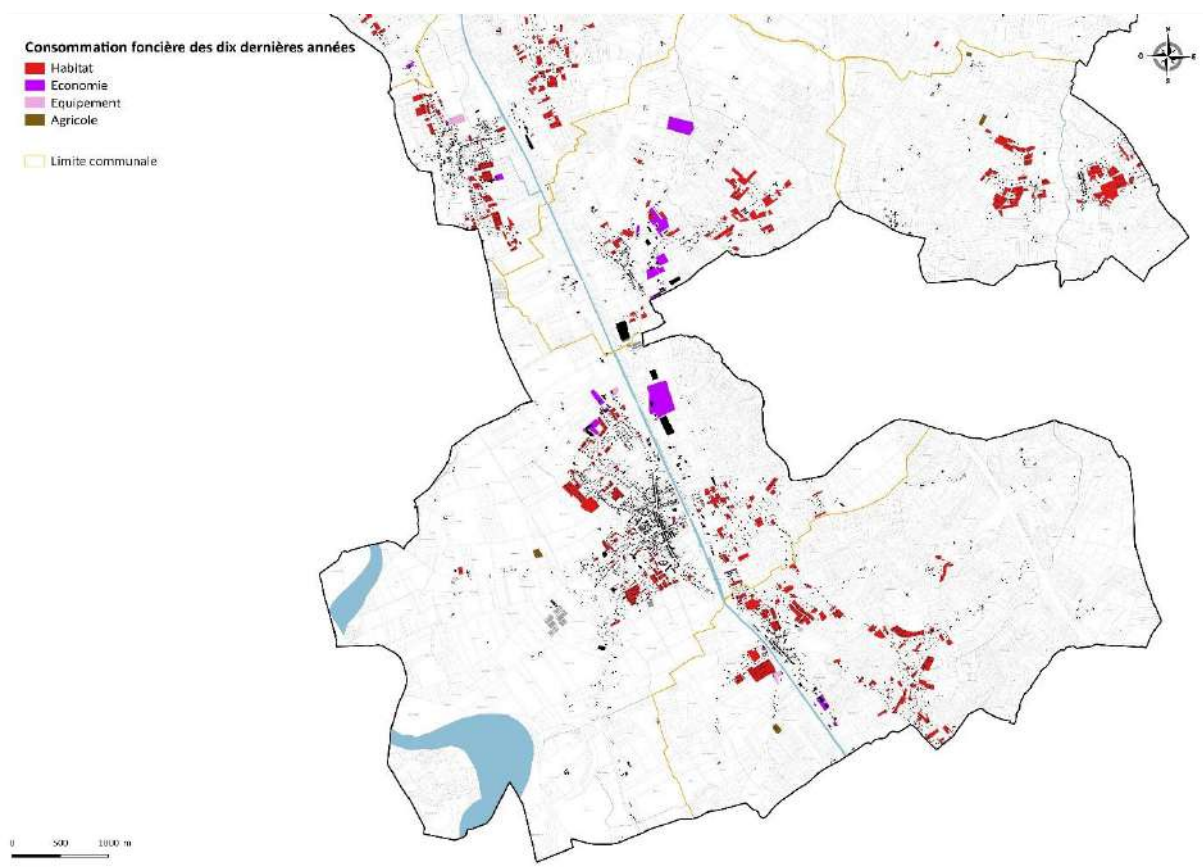
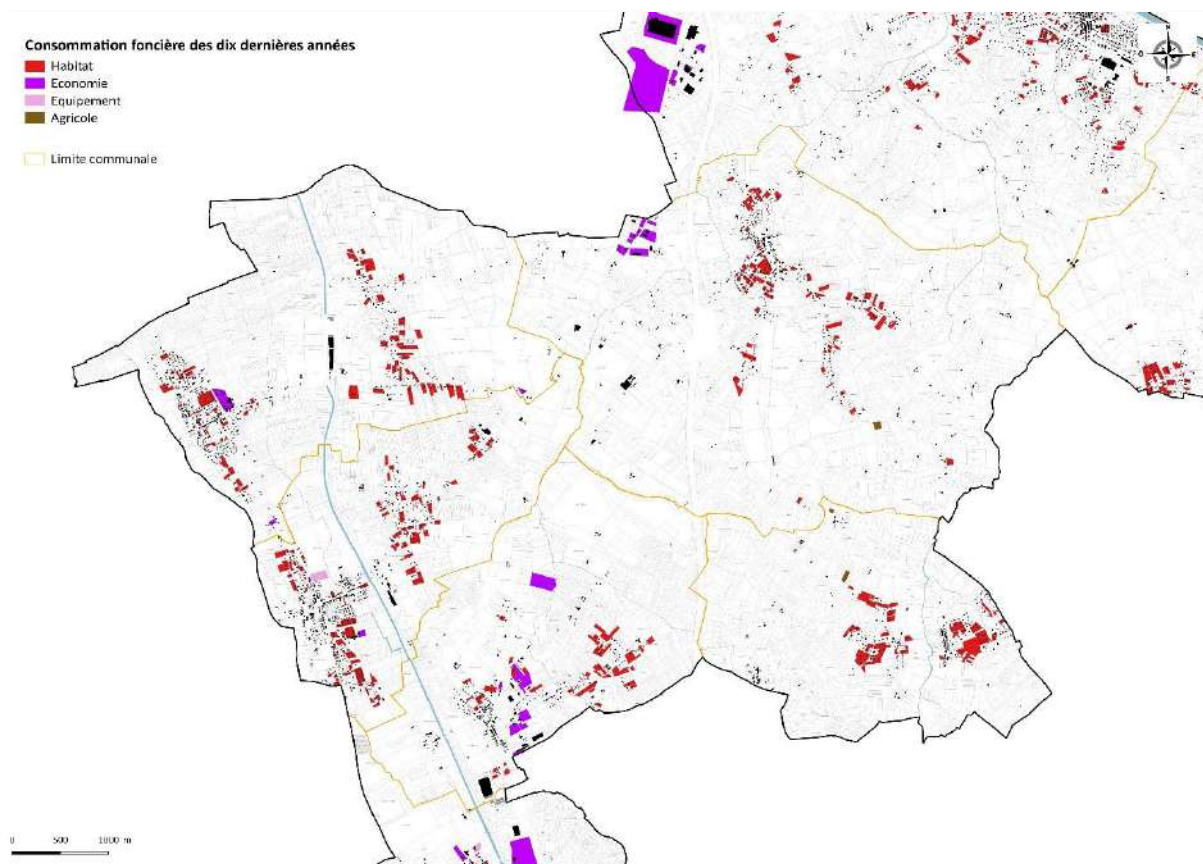
- le collège des Apprentis d'Auteuil à Dieupentale (1,3 hectare) ;
- les ateliers municipaux, les bâtiments liés au complexe sportif et l'extension du groupe scolaire à Pompignan (0,9 hectare)

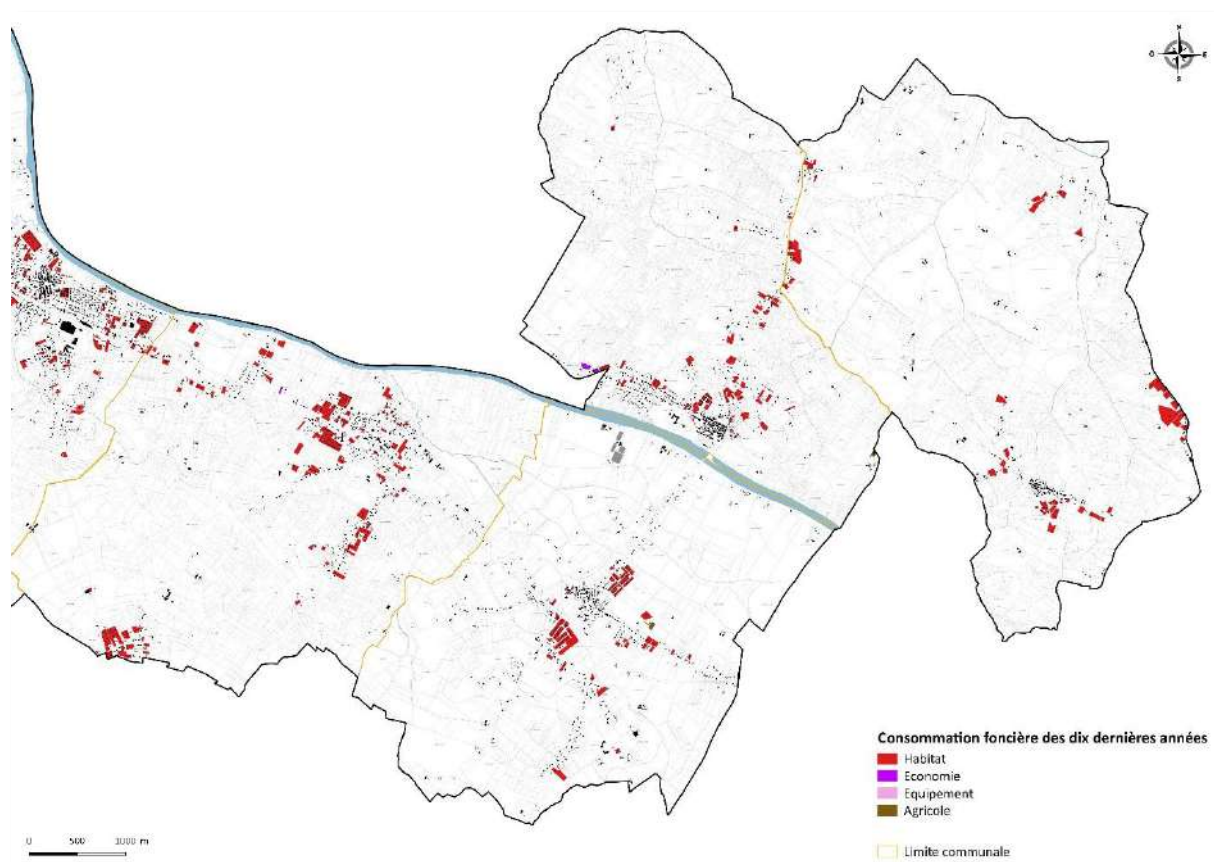
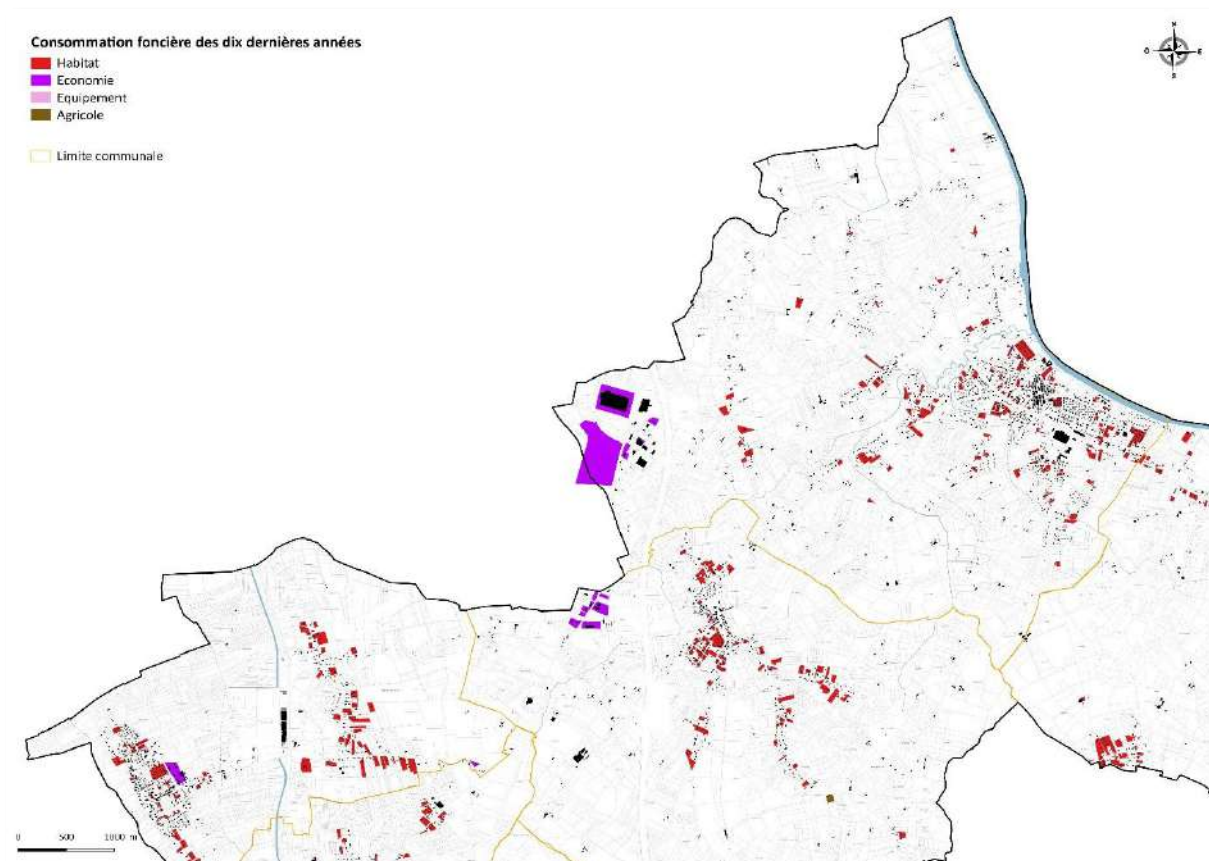
COMMUNES	SURFACE CONSOMMÉE (en ha)
BESSENS	0,29
DIEUPENTALE	1,63
GRISOLLES	0,53
LABASTIDE-SAINT-PIERRE	0,13
ORGUEIL	0,26
POMPIGNAN	0,94
VARENNES	0,06
VILLEBRUMIER	0,25
TOTAL	4,09

Près de 80% de la consommation foncière totale a été réalisée en extension du tissu urbain existant en 2010 ainsi que sur des espaces agricoles, naturels et forestiers (respectivement 3,3 hectares et 3 hectares), mais seulement **3000 m² ont été consommés sur des terres agricoles exploitées** (source : RPG 2010).

Certains équipements publics peuvent générer des nuisances, notamment sonores, d'autres sont très consommateurs d'espaces. Ceci peut expliquer cette part importante de **consommation foncière en extension urbaine**. Celle-ci peut cependant aussi révéler **un manque d'anticipation et donc du besoin d'une véritable politique foncière à moyen et long termes**.

► **Cartographies relatives à la consommation foncière des dix dernières années**





2. LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Précision méthodologique : l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis a été réalisée sur les parcelles situées au sein de l'enveloppe urbaine et qui sont considérées comme constructibles dans le projet de PLUi. A noter que ce travail a été réalisé et validé dans le cadre de la mission de « diagnostic foncier » portée par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie et la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne.

*Dans un premier temps, plusieurs **critères** ont été utilisés pour identifier le **foncier non mobilisable** au sein des enveloppes urbaines constructibles dans le présent PLUi :*

- ✓ *les **contraintes juridiques**, en raison de l'existence de règles restreignant ou supprimant toute nouvelle possibilité de constructions ou travaux (servitude d'utilité publique, zone non aedificandi, recul obligatoire depuis les axes des routes nationales et départementales, secteur dans lequel toute nouvelle construction est interdite, etc.) ;*
- ✓ *les impératifs **de protection** notamment ceux liés à la qualité paysagère et environnementale (Espace Boisé Classé, Eléments de Paysage Identifié, nature en ville, maintien de continuités écologiques au sein du tissu urbain existant, présence de zones humides, etc.) ;*
- ✓ *les **contraintes techniques** (préservation d'accès agricole, problématique d'accès routier, aménagement de bassin de rétention, etc.) ;*
- ✓ *des **caractéristiques urbaines** (enclavement en cœur d'îlot, qualité paysagère et architecturale du lieu à préserver, jardins déjà aménagés, espace public ou commun, etc.).*

Dans un second temps, il a été qualifié ce gisement foncier en différenciant notamment ce qui relève de la division parcellaire potentielle, de la dent creuse² ou de l'espace interstitiel³.

► Les capacités de densification en matière d'habitat

L'analyse des capacités de densification, à vocation d'habitat, fait apparaître un **potentiel foncier brut de 127 hectares**.

Ce potentiel doit néanmoins être analysé au regard des différents niveaux de mobilisation foncière :

- Les **dents creuses et les divisions parcellaires réalistes** pouvant accueillir une ou plusieurs constructions à court/moyen terme au sein des tissus urbains structurés. Sur le territoire, cela représente **54 hectares** d'offre foncière potentielle. A noter que la très grande majorité de ce potentiel porte sur des **jardins**, le plus souvent aménagés (potagers, arbres, vergers, annexes, etc.) mais qui peuvent, de façon réaliste, être valorisés pour accueillir une ou plusieurs constructions.
- Les **espaces interstitiels ou vides urbains** (dont la superficie des tènements fonciers est généralement supérieure à 5 000 m², qui sont inclus dans le tissu urbain existant) qui peuvent faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble plus structurées compte tenu de leur taille et leur situation stratégique. La grande majorité d'entre eux font d'ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le présent PLUi. Ces ensembles fonciers représentent un peu moins de **73 hectares**.

² Parcelle(s) ou unité(s) foncière(s) située(s) dans un tissu urbain continu, avec moins de 50 mètres de distance entre deux bâtiments

³ Secteur encadré par le tissu urbain par au moins trois limites bâties mais dont le dimensionnement et la configuration peuvent permettre la réalisation d'une opération d'aménagement structurante.

COMMUNES	POTENTIEL EN DENT CREUSE (en ha)	POTENTIEL DANS LES ESPACES INTERSTITIEL (en ha)	TOTAL POTENTIEL EN INTENSIFICATION (en ha)
BESSENS	5,4	7,0	12,5
CAMPAS	4,9	1,0	5,9
CANALS	2,0	3,0	5,0
DIEUPENTALE	4,9	3,9	8,8
FABAS	1,0	1,3	2,3
GRISOLLES	7,3	24,2	31,5
LABASTIDE-SAINT-PIERRE	9,3	18,1	27,3
NOHIC	2,1	2,7	4,9
ORGUEIL	4,5	4,4	8,9
POMPIGNAN	3,9	2,5	6,4
VARENNES	2,4	0,0	2,4
VILLEBRUMIER	6,5	4,8	11,3
TOTAL	54,3	72,8	127,1

A l'horizon du PLUi, et compte tenu du phénomène de rétention foncière (évaluée entre 20 et 50% selon les types de secteurs urbanisés) qui concerne ces secteurs constructibles (préservation des jardins d'agrément par certains propriétaires, situation d'indivision, succession problématique, etc.), le **gisement foncier en densification réellement mobilisable à l'horizon des dix prochaines années peut être estimé à environ 102 hectares.**

► **La mutation des espaces bâtis à vocation d'habitat**

Compte tenu de la **faible vacance globale** sur le territoire du Terroir de Grisolles et Villebrumier (*données INSEE 2017 : 6,3%*), le potentiel de logements pouvant être remis sur le marché s'avère relativement faible. Dans le cas présent, avec un objectif de 5% de logements vacants à l'horizon du PLUi, il est estimé à **une centaine de logements vacants** pouvant faire l'objet de réinvestissement.

A noter que la commune de Grisolles, commune particulièrement concernée par le phénomène de vacance dans son centre ancien, a identifié une quinzaine de bâtiments susceptibles d'être réhabilités (dont des bâtiments communaux) ou pouvant faire l'objet de démolition/reconstruction ; il a ainsi été estimé par la commune un potentiel d'une cinquantaine de logements pouvant être remis sur le marché à l'horizon du PLUi pour cette seule commune. Les autres communes du territoire, hors Labastide-Saint-Pierre, Dieupentale et Campsas, sont moins concernées par ce phénomène de vacance (des taux inférieurs à 6%).

► Les capacités de densification en matière économique

Les capacités de densification pour l'accueil d'activités économiques (hormis les entreprises pouvant s'installer dans le tissu urbain « banalisé ») sont estimées à environ **15 hectares**, le plus souvent au sein de zones d'activités dédiées, soit à vocation intercommunale soit communale.

Les principaux potentiels constructibles en densification sont :

- la ZAC GSL, sur le secteur Sepat 1 à Campsas (5 hectares dont une grande partie devrait être rapidement commercialisée) ;
- la ZAE le Parc 1 & 2 à Canals (environ 2,5 hectares) ;
- la ZAE Saint-Jean et le secteur économique prévu au sud de la gare de Grisolles (soit environ 2,5 hectares) ;
- la ZAE de Lauzard à Labastide-Saint-Pierre (environ 2,9 hectares, uniquement par optimisation / division parcellaire des lots déjà bâtis).

Quelques dents creuses sont également disponibles sur certaines polarités économiques du territoire, par exemple au niveau du secteur commercial situé à l'entrée nord de Pompignan ou les derniers lots disponibles au sein de la ZAE des Palanques à Bessens (vente en cours).

► La mutation des espaces bâtis à vocation économique

En ce qui concerne le **réinvestissement des friches urbaines**, peu de bâtiments ont finalement été identifiés sur le territoire mais il peut être noté quelques lieux stratégiques :

- La **distillerie Arbeau**, située dans le centre ancien de Labastide-Saint-Pierre, qui devrait faire l'objet d'un transfert d'activités, voire d'une fermeture, dans les années à venir. La commune, en partenariat avec l'EPF Occitanie, vient d'ailleurs de lancer une étude urbaine pour définir la programmation potentielle de ce site stratégique. En plus de la réalisation d'un ou plusieurs équipements publics, il est également envisagé la réalisation de logements dont le nombre exact n'est pas encore défini.
- Le **site VALEO**, situé à Labastide-Saint-Pierre, qui est actuellement reconfiguré pour accueillir des entreprises locales.
- Les **anciens silos**, situés au sud de la gare de Grisolles, qui ont été démolis récemment. Ce secteur fait l'objet d'une réflexion pour l'extension du parking de la gare ainsi que l'installation d'une entreprise au sein du hangar qui a été conservé. De même, de l'autre côté du canal latéral, d'anciens hangars de stockage ont été démolis mais le site s'avère pollué ; une étude urbaine est actuellement menée par la commune de Grisolles et l'EPF Occitanie pour définir précisément les conditions d'aménagement et la faisabilité technique de ce secteur stratégique.
- L'**ancienne discothèque** (le Big Ben), située à Grisolles, dont la vocation future n'est pas encore définie, ne connaissant pas les velléités du propriétaire actuel. Le coût de démolition du bâtiment existant risque de compromettre la faisabilité d'une opération d'aménagement ; néanmoins, il pourrait être envisagé sur ce lieu des bâtiments à vocation économique ou de services.

► Les capacités de densification en matière d'équipement

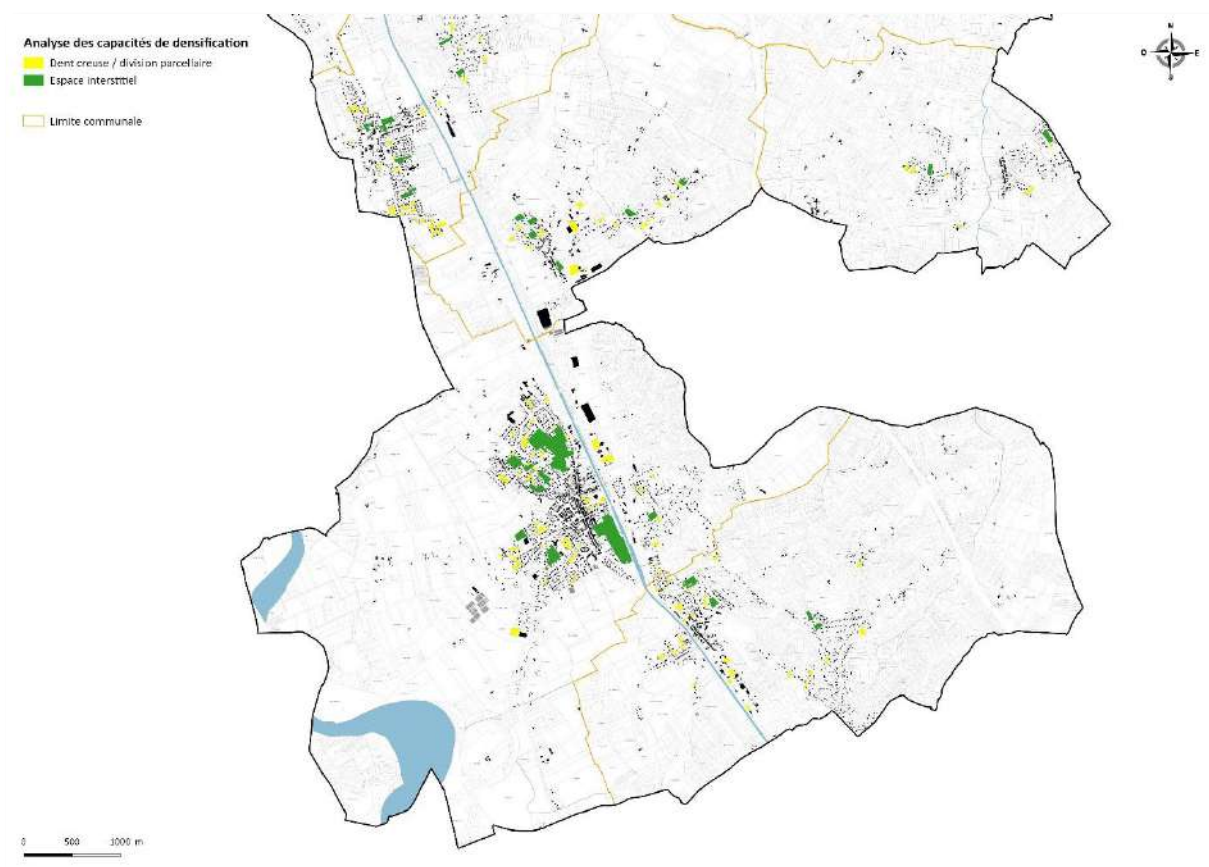
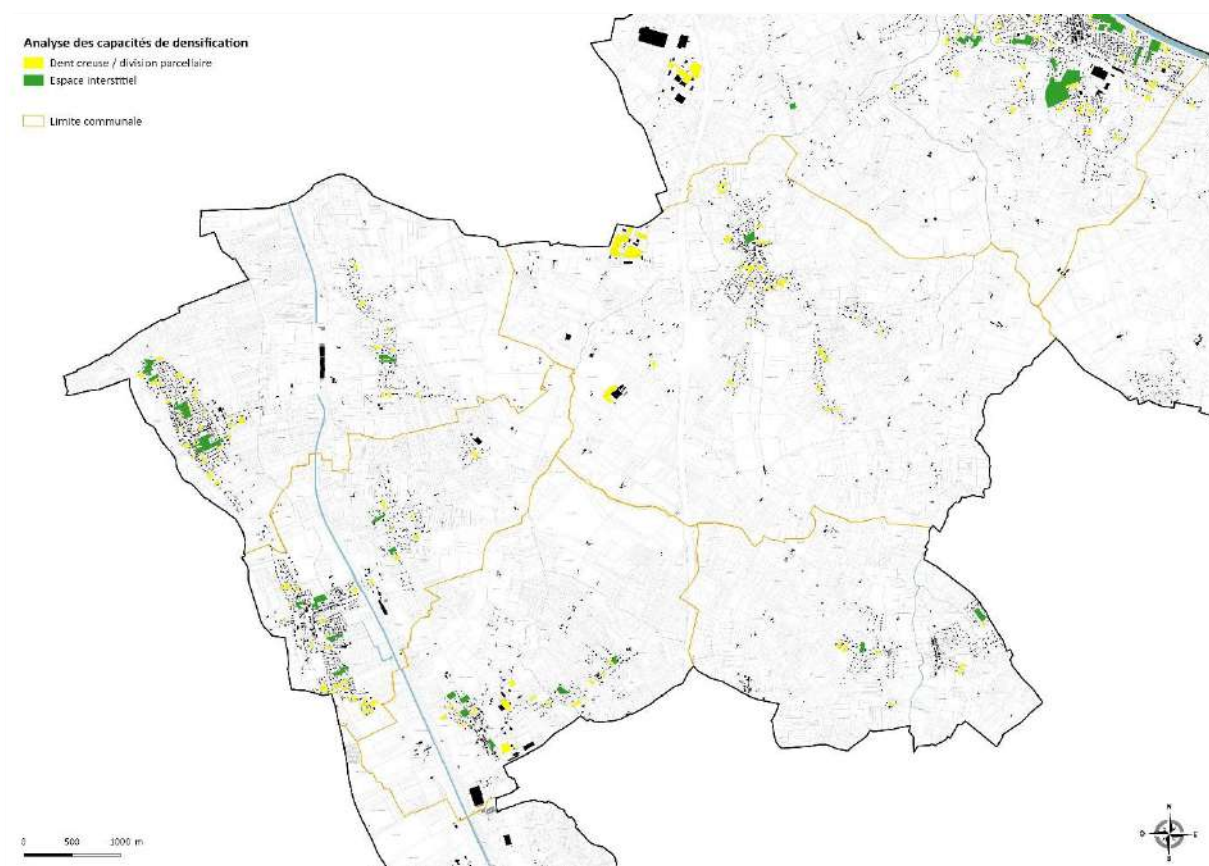
Les capacités de densification pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont estimées à environ **3,2 hectares**, et portent sur :

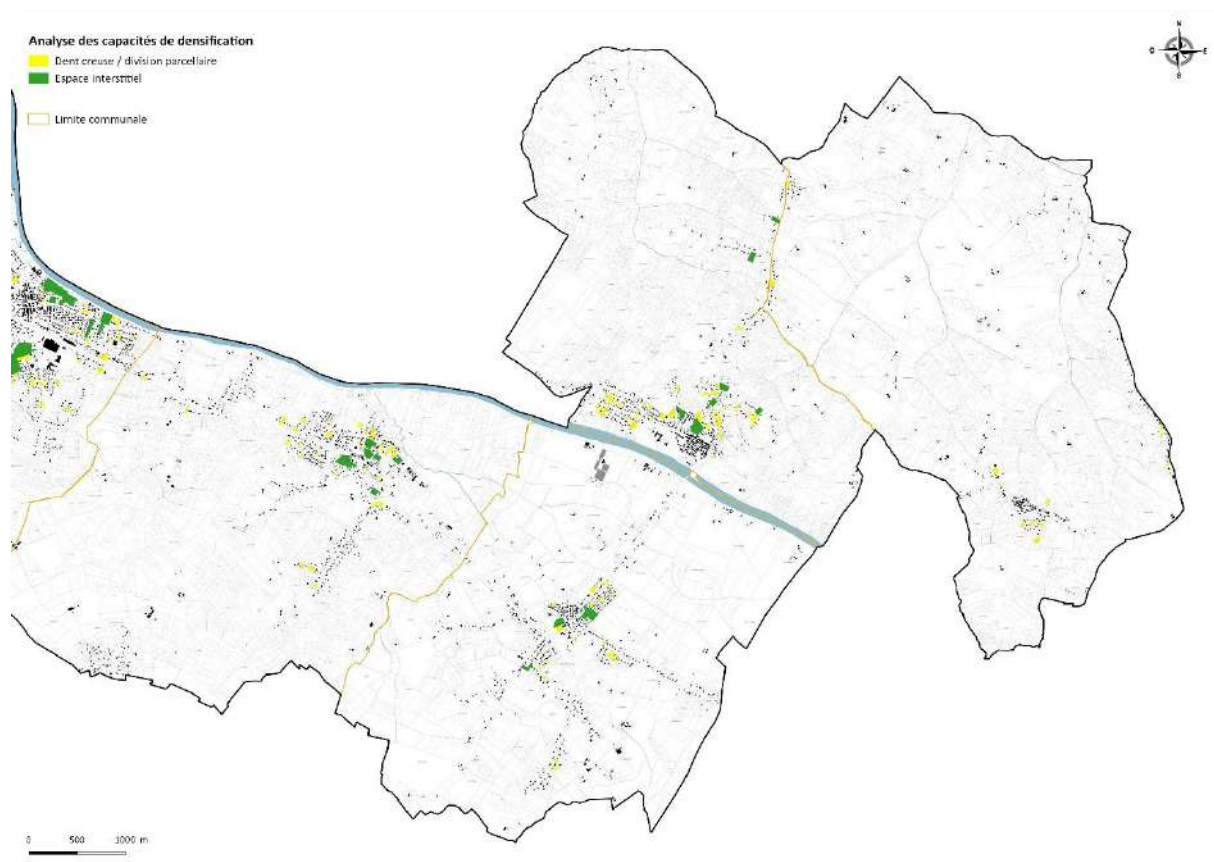
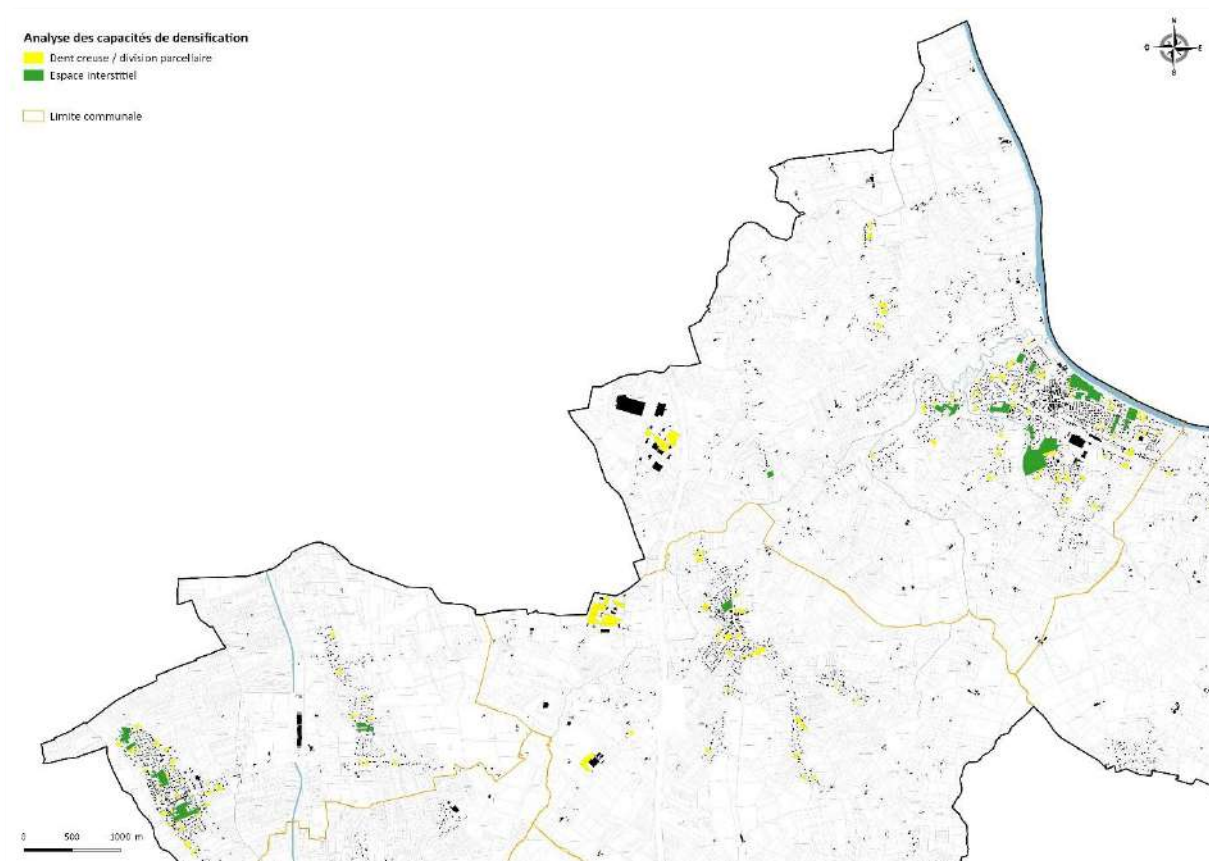
- le secteur du collège à Grisolles, qui doit accueillir un nouvel équipement sportif (de type dojo) ;
- à proximité de l'école de musique à Grisolles, qui pourrait accueillir à terme des équipements en lien avec le canal latéral (aire de camping-car, etc.) ;
- une réserve foncière communale au nord du secteur de la Rougette et à proximité immédiate du collège de Labastide-Saint-Pierre.

► La mutation des espaces bâtis relatifs à des équipements

Aucune mutation de bâtiment d'intérêt collectif n'a été identifiée sur le territoire du PLUi, même si des mutualisations pourrait être envisagées ponctuellement, notamment en ce qui concerne les équipements sportifs.

► Cartographies relatives à l'identification des capacités de densification





ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Se reporter à la pièce 1.1.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADDi, LES OAP, LE RÈGLEMENT

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADDI

Situé entre l'aire urbaine de Toulouse et celle de Montauban, le terroir de Grisolles et de Villebrumier connaît une dynamique démographique très soutenue, basée sur un fort développement résidentiel. Le développement économique quant à lui amorce depuis peu une évolution, avec la zone d'activités Grand Sud Logistique (GSL), pourvoyeuse d'emplois.

La croissance présente des avantages...

- ✓ une dynamique démographique qui permet le maintien d'un certain nombre d'équipements publics ;
- ✓ de nouveaux types d'emplois à plus grande proximité avec Grand Sud Logistique ;
- ✓ un habitat ayant une base diversifiée ;
- ✓ un maintien des centres anciens ;
- ✓ des politiques d'aménagement et de valorisation ;

... mais également des inconvénients

- ✗ des déséquilibres entre communes quant à la fréquentation des équipements et au renouvellement des populations captives, liés aux disparités de l'offre de logements ;
- ✗ des emplois peu qualifiés et des gens susceptibles de les pourvoir qui ne trouvent pas de logements à proximité ;
- ✗ une production de logements qui tend vers une trop grande homogénéité ;
- ✗ des entraves au renouvellement urbain dans les centres anciens ;
- ✗ l'oubli des espaces publics qualitatifs dans les opérations d'aménagement récentes.

Le Terroir de Grisolles et de Villebrumier a cependant choisi de mettre en commun ses atouts et de réfléchir à ses faiblesses pour essayer de faire évoluer les choses afin de **ne pas subir mais de piloter la croissance** qui ne manquera pas, au vu de sa situation, de se maintenir dans les prochaines années. L'objectif est également de préserver et valoriser les fondamentaux qui font le charme de ce territoire rural « de proximité ». Le PADDi se décline ainsi en une armature territoriale, des objectifs de développement et quatre grands axes déclinés en orientations.

L'armature territoriale présente les communes en trois groupes, essentiellement en fonction de leur taille. Cette armature est au service d'un développement maîtrisé avec, le cas échéant, des spécificités en fonction des groupes.

- Le groupe 1 est constitué des deux principaux pôles urbains structurant l'ensemble du territoire : Grisolles et Labastide-Saint-Pierre.
- Le groupe 2 est constitué des communes ayant connu le plus important développement périurbain au cours des dernières décennies et qui portent la croissance démographique du territoire : Bessens, Campsas, Canals, Dieupentale, Nohic, Orgueil, Pompignan, Villebrumier.
- Le groupe 3 est constitué de deux communes encore rurales : Fabas et Varennes.

L'hypothèse de développement démographique retenue : une croissance maîtrisée

Le territoire a connu une croissance de 2,1% en moyenne par an de 2007 à 2017 avec une modération sur la période 2012/2017 (1,6% par an en moyenne). Ce ralentissement s'explique par le fait que certaines communes ont vu leurs offres en surfaces constructibles se réduire (recours engagés sur les documents d'urbanisme de Grisolles et de Bessens, ralentissement du développement à Pompignan du fait du fuseau LGV, etc.). En conséquence, le choix des élus pour le PADDi est celui d'**une croissance mieux maîtrisée de 1,75% par an en moyenne jusqu'en 2022**, date prévue d'approbation du PLUi (*population estimée à cette date : 22 500 habitants*). A compter de cette date, **l'hypothèse de développement démographique s'appuie sur l'armature territoriale**. Un rythme de croissance différent a été attribué à chaque groupe de manière à **répondre à l'objectif de développement global souhaité pour le territoire, soit une croissance de 1,75% par an pour une population de 26 800 habitants soit environ 4 300 habitants supplémentaires en 2032**.

- **Groupe 1 : 1,9% par an** (Grisolles, Labastide-Saint-Pierre). L'objectif est ici de **maintenir une croissance forte et de rééquilibrer** celle-ci entre les deux pôles.
- **Groupe 2 : 1,7% par an** (Bessens, Campsas, Canals, Dieupentale, Nohic, Orgueil, Pompignan, Villebrumier). L'objectif est ici de **maîtriser une croissance démographique parfois plus subie que souhaitée** et dont le rythme parfois excessif peut à terme compromettre l'équilibre des communes.
- **Groupe 3 : 1,3% par an** (Fabas, Varennes). L'objectif est ici de **préserver la ruralité** de ces communes.

Pour atteindre cet objectif démographique, le PADDi table sur **un besoin de l'ordre de 1900 logements** destinés aux nouveaux habitants, au desserrement des ménages, dont environ 1800 en production de logements neufs et une centaine en remise sur le marché de logements vacants ou par changement de destination.

L'hypothèse de développement économique retenue : vers un renforcement des espaces urbains centraux

Les implantations économiques sont privilégiées dans les espaces déjà urbanisés, notamment **en renforcement des centres-bourgs**.

Le PADDi table également sur l'accueil d'une quinzaine d'entreprises par an, en zones d'activités dédiées (hors GSL) sur des surfaces de **1 200 m² en moyenne par entreprise**.

Actions envisagées pour respecter l'impératif de réduction significative de l'artificialisation des sols

La densification des zones urbanisées est privilégiée.

Les OAP sont le principal outil pour maîtriser la densification de ces espaces.

40 OAP ont été réalisées dans les zones U1, U2 et AU. Elles couvrent une superficie totale de 76 hectares (surface totale du périmètre des OAP, espaces communs et aménagements internes compris) et permettent la réalisation minimale d'environ 1010 logements (56% des logements prévus) soit une moyenne de l'ordre de 750 m² par logement créé. Si on intègre uniquement les secteurs constructibles et artificialisés (hors espaces communs / espaces verts / zone non aedificandi / secteur inondable), la surface totale s'établit à **64,6 hectares** pour une **densité moyenne nette de 640 m² par logement**.

- **Des OAP ont été réalisées afin de maîtriser l'urbanisation et la densification pour les espaces interstitiels (au-delà de 5000 m²) situés au sein des enveloppes urbaines.** La superficie totale de ces secteurs s'élève à **40,8 hectares** pour la réalisation minimum de **673 logements**, soit une densité nette de 605 m² par nouveau logement
- Les **secteurs de dimensions réduites** (de 3000 à 5000 m²) insérés au cœur du tissu urbain ont également fait l'objet d'OAP (chemin du Phare et de Messaut à Canals, Route de Bordeaux, du Général Larroque et rue des Boulbènes à Dieupentale, Chapelitou à Grisolles, rue Jean Bernard / sud à Labastide-Saint-Pierre, rue du Bourg et route de la Thomaze à Orgueil). La superficie totale de ces secteurs s'élève à **5,4 hectares** pour la réalisation minimum de **87 logements**, soit une densité nette d'environ 620 m² par nouveau logement.
- A noter que le périmètre de certaines OAP a été étendu aux zones U1 et/ou U2 limitrophes afin de permettre le désenclavement de fonds de jardins et d'en permettre la densification (OAP Capellas et Jules Ferry à Bessens, Route de Bordeaux à Dieupentale, Canal à Grisolles, Nouvelle Bastide et chemin du Pigeonnier à Villebrumier...)
- Dans la mesure où les capacités de densification des espaces urbanisés n'étaient pas suffisantes pour permettre d'atteindre l'objectif démographique souhaité, **quelques secteurs en extension urbaine** ont été retenus. Ils sont parfois situés en continuité immédiate des centres-bourgs (l'OAP « chemin de Ronde » à Campsas par exemple) ou, plus souvent de leurs extensions récentes (OAP « les Boulbènes » à Dieupentale par exemple). La superficie totale de ces secteurs s'élève à **17,5 hectares**, pour la réalisation minimum de **247 logements**, soit une densité nette minimum de 710 m² par logement.

Les plus importants secteurs urbanisés disjoints des centres-bourgs qui se sont développés en étirement le long des routes et comportant des dents creuses ont été classés en zones U3. Ils ont été délimités à l'existant sans extension. Des OAP ont été définies pour que la **densification à terme des dents creuses identifiées en zone U3 sur la base de critères objectifs** ne soit pas compromise. 132 OAP ont été réalisées pour un potentiel réaliste d'environ 200 logements (20% de rétention foncière comprise).

Les orientations du PADDi

Au cœur du PADDi, on trouve les **principes de base** suivants :

- la reconnaissance du **rôle essentiel et la place des bourgs centres** dans le développement du territoire ;
- le souci de **l'amélioration de l'attractivité du territoire** pour assurer le nécessaire renouvellement de la population ;
- **l'adaptation du niveau d'équipement** du territoire à l'accroissement de population en pérennisant leur fonctionnement ;
- le pilotage d'un type et d'un rythme de **développement urbain cohérent avec le caractère rural** du territoire.

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

Au regard d'un développement plus subi que choisi, les élus considèrent qu'il faut à la fois :

- **Reprendre la main sur les choix de développement et d'organisation spatiale du territoire**, en fondant la politique d'urbanisme sur les valeurs propres du territoire, révélées au travers des lignes de force paysagères, des structures bâties anciennes, de la qualité de certains patrimoines.
- **Reprendre la main en s'obligeant à repenser la manière de faire** pour tirer profit des paysages du territoire et de l'écriture urbaine du passé au travers de formes urbaines très différentes mais toutes efficaces, donnant de la place, au sens propre comme au sens figuré, à l'espace public.
- **Reprendre la main en s'obligeant à anticiper la réversibilité des lieux** ou bien leur capacité à évoluer.
- **Remettre sur le devant de la scène le petit paysage** des boisements, haies, fossés existants ou à créer, tout comme la protection des milieux naturels sensibles comme la nature en ville, les espaces boisés, les zones humides et autres milieux à enjeux écologiques ou tout simplement la place de l'eau qui court et celle que l'on doit gérer quand elle vient du ciel par exemple.
- **Être « raisonnable » quant aux incidences des choix d'aménagement** qui ne doivent pas conduire à exposer les populations à des risques ou des nuisances non maîtrisés, notamment dans le rapport qu'ont les nouveaux habitants avec l'agriculture.

⇒ Cet axe exprime donc la valeur que les élus reconnaissent à ce qui constitue intrinsèquement leur territoire, ses « bonnes bases ».

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

Conscients de l'importance du niveau de services dans un territoire en développement, les élus se sont positionnés sur **la nécessité de la pérennisation des équipements publics existants**, héritiers de politiques communales volontaristes et fondateurs du lien social sur le territoire.

Ils s'engagent également, avec l'intercommunalité, à une **réflexion commune sur les renforcements nécessaires**, pour éviter les créations inutiles, et sur leur localisation géographique dans l'objectif de réduire au maximum les déplacements motorisés.

Un des principaux enjeux d'aujourd'hui est la mobilité. Entre deux aires urbaines majeures, le Terroir de Grisolles et de Villebrumier est un territoire de passage, où les flux motorisés sont importants. **La rationalisation des déplacements subis est au cœur des politiques à mettre en œuvre** sur le territoire, dans la mesure des moyens de l'EPCI et des communes, au travers notamment des aires de co-voiturage, du développement de zones d'urbanisation à proximité des transports en commun (bus ou train), du développement des cheminements doux et de la sécurisation des déplacements non motorisés, du renforcement de la qualité et des aménités des centres-bourgs qui regroupent l'essentiel des équipements publics et des commerces.

⇒ Cet axe exprime la volonté de conserver un territoire attractif, qui puisse faire face aux concurrences extérieures.

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

Dans les principes de base au cœur du PADDi, les élus ont exprimé **la volonté de respecter l'armature territoriale dans les offres d'habitat, d'équipements et de services**. Sur la base des contenus exposés dans les axes précédents, ils précisent qu'au sein de chaque commune le développement repose en premier lieu sur **la densification et le renouvellement urbain des centres-bourgs** et, de manière plus limitée et très encadrée, sur le développement de secteurs urbanisés plus diffus où le choix a été fait de privilégier le comblement des dents creuses sans extension des enveloppes urbaines existantes. C'est pourquoi, dans ces quartiers, un potentiel de densification est préservé pour le futur, lorsque le territoire sera en mesure de répondre aux besoins générés par la multiplication de demandes de constructions issues de divisions parcellaires. Le choix a été également fait de **rompre avec les modes de production urbaine existants**, en introduisant des principes d'aménagement durable, des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle et en faisant reposer les projets sur les fondamentaux qui font la qualité des bourgs anciens (*voir plus haut*), et ce tout en articulant ce développement avec la démarche de PCAET notamment.

Cette stratégie n'étant pas suffisante pour atteindre l'objectif de développement démographique souhaité, et conscients d'un appauvrissement dans la mixité des habitats proposés sur le territoire, les élus ambitionnent de remédier à cela, en créant **de nouveaux quartiers (vides urbains ou extensions urbaines) où les modalités d'urbanisation sont très encadrées** et où une certaine mixité de type de logements et/ou de taille de logements est imposée dans les lieux qui s'y prêtent, ainsi qu'en proposant une offre dédiée aux personnes âgées notamment, en fonction des contextes. Les gens du voyage sont en grande partie résidentialisés sur les communes depuis de nombreuses années mais leurs implantations ne sont pas toujours conformes aux règles d'urbanisme : les élus choisissent également de remédier à cela.

⇒ Cet axe exprime le choix de mettre le projet au cœur des politiques d'urbanisme du territoire, pour imposer une réflexion différente et maîtrisée à tous les opérateurs, de l'individu au promoteur/aménageur.

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

Conscients que le territoire, dans sa constitution générale, repose aussi sur une agriculture vivante, et que l'agriculture et ses productions peuvent être mises au service du territoire et de ses habitants, les élus cherchent à **soutenir la mutation de l'agriculture vers des pratiques plus respectueuses de l'environnement**, la modernisation des exploitations et l'évolution des productions. Plus proche des besoins des habitants, l'agriculture sera ainsi mieux acceptée et respectée. Stratégie globale et de long terme, qui va bien au-delà de la planification de l'urbanisme, les élus considèrent que **la protection des terres agricoles** est une des mesures permettant de faire évoluer localement tant le secteur économique que le rapport social que les habitants entretiennent avec cette activité spécifique.

La question foncière étant au cœur de cette activité, les élus ont choisi de **faire évoluer de manière significative l'incidence foncière de l'habitat et des autres secteurs d'activité économique sur l'agriculture**. En matière d'accueil des autres activités, ils revisitent la logique d'implantation des entreprises sur le territoire : il a notamment été choisi de renforcer la présence des entreprises dans les tissus urbains banalisés (et non dédiés), tout en réservant - pour les entreprises le nécessitant - des espaces d'accueil dédiés et ciblés, à l'intérieur ou en extension modérée des zones existantes réservées à l'accueil économique les plus stratégiques aujourd'hui (notamment à Grisolles et Bessens). D'un autre côté, le développement de la ZAC Grand Sud Logistique est fortement soutenu.

Dans l'idée d'une **réversibilité des usages du foncier économique**, ils actent le potentiel de renouvellement urbain d'une partie du centre ancien de Labastide-Saint-Pierre, en lien avec l'avenir de la distillerie Arbeau (emprise foncière d'environ 9000 m²).

Soucieux des aménités d'un territoire rayonnant à la fois pour ses résidents et pour l'extérieur, les élus choisissent de **conforter les initiatives publiques et privées en faveur de la culture, des loisirs et du tourisme**, tout en maîtrisant le développement, notamment en termes d'incidences foncières.

Portés par la démarche de PCAET et par le fait d'être un territoire à énergie positive et croissance verte (dispositif TEPCV), ils soutiennent, tout en l'encadrant, le **développement des énergies renouvelables** sur le territoire.

⇒ Cet axe exprime la volonté de prendre en compte l'ensemble des secteurs de l'économie locale pour mieux articuler et valoriser entreprises et territoire.

On notera par ailleurs que certaines orientations du PADDi vont au-delà des strictes orientations déclinables dans les OAP ou le règlement, pour mieux les appuyer en termes de complémentarité. Il décline ces orientations pour les dix prochaines années. Elles pourront être reconsidérées dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne.

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

Les OAP du PLUi sont de plusieurs types.

► OAP « transversale »

Elle concerne la totalité des zones du PLUi à l'exception de la ZAC Grand Sud Logistique, qui dispose de sa propre charte, et décline des principes à respecter ou vers lesquels tendre, pour 5 thématiques en lien avec le PADDi :

- Valoriser l'identité paysagère et de biodiversité des sites de projet ;
- Définir des principes généraux d'éco-aménagement pour les constructions et espaces tant privés que publics y compris les voiries, déplacements doux et stationnements, gestion du pluvial ;
- Inciter au recours à des palettes végétales adaptées ;
- Préserver et améliorer le paysage urbain et architectural dans les centres-bourgs ;
- Donner quelques exemples de principes d'aménagement à respecter dans les secteurs U2, U3, A et N.

► OAP « commerces »

Elle est obligatoire compte tenu de l'absence de SCoT sur le territoire (*article L151-6 du code de l'urbanisme*). Cette OAP exprime les choix du PADDi en matière de commerces et de renforcement des centres-bourgs.

Les objectifs de cette OAP sont de :

- Lutter contre la dévitalisation commerciale des centres-bourgs, en concordance notamment avec les démarches « bourgs-centres » du conseil régional Occitanie menées par les communes ;
- Limiter l'évasion commerciale pour les produits de première nécessité ;
- Assurer une offre de proximité, mettant notamment en avant les ressources locales ;
- Maîtriser la consommation d'espaces dédiés à l'accueil d'activités et les déplacements.

► OAP des secteurs U1, U2 et AU

Elles ont été réalisées pour les secteurs de développement stratégiques. Elles concernent des vides urbains ou des espaces interstitiels parfois importants, le plus souvent insérés au cœur des zones urbanisées et plus rarement, afin de permettre le développement démographique souhaité pour le territoire, des secteurs en extension urbaine. En zone AU, leur périmètre a parfois été étendu en zone U1 et/ou U2 afin de permettre le désenclavement de fonds de jardins limitrophes et optimiser ainsi les gisements fonciers disponibles.

Ces OAP relèvent de l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Qu'elles se situent en zones U1, U2 ou AU, ce sont elles et non le règlement écrit, qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs concernés et garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADDi. Ce choix a été fait afin de préserver **une certaine souplesse dans l'interprétation des règles** définies du fait que l'opposabilité des OAP se manifeste en termes de compatibilité et non de conformité. Elles seront ainsi plus faciles à mettre en œuvre, conformément à la volonté du législateur d'aller **vers un urbanisme de projet**.

La **mixité des formes urbaines** (logements collectifs/intermédiaires, maisons individuelles groupées, lots à bâtir) est recherchée mais adaptée en fonction du profil des communes et du tissu urbain environnant (notamment au niveau des hauteurs maximales autorisées des constructions). Une certaine souplesse est toutefois permise sur la localisation exacte des morphologies urbaines attendues (mix voire inversement possible entre secteurs), tout en fixant une densité minimale de logements à atteindre pour chacun des secteurs. L'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble est le plus souvent exigée afin de favoriser des opérations cohérentes et compatibles avec les OAP.

Il s'agit de secteurs principalement dédiés à l'habitat mais où, compte tenu de leur localisation au cœur ou en continuité immédiate des centres-bourgs, la **mixité des fonctions** est autorisée afin de proposer un tissu urbain de qualité mêlant habitat, équipements publics et activités ne générant pas de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.

Tout en favorisant la densité, les OAP sont soucieuses de la **problématique de l'imperméabilisation des sols et de lutte contre les îlots de chaleur**, que ce soit à travers des coefficients éco-aménageables élevés et adaptés en fonction des morphologies urbaines (compris généralement entre 30% et 50%), l'obligation de réaliser des aires de stationnements éco-aménagées ou encore une optimisation des gabarits des voiries de desserte pour en limiter l'emprise (*cf les principes de voirie de l'OAP « transversale »*). Une part ou une surface minimale d'espaces communs (espace vert ou espace à dominante végétalisée) est indiquée pour la grande majorité des OAP, parfois avec des obligations de maintenir la végétation existante voire la créer. Enfin, les modalités de gestion des eaux pluviales sont indiquées lorsque la nature du site l'exige.

En matière de **mobilités**, les voiries traversantes ont été privilégiées dans la mesure du possible. Des contraintes techniques ont parfois obligé à autoriser les plateformes de retournement. Les liaisons douces au sein des secteurs d'OAP mais également les connexions avec les centres-bourgs (et les sites de transports en commun ainsi que les aires de co-voiturage) sont recherchées systématiquement ; les voies partagées (type « zone de rencontre ») sont parfois imposées afin de pacifier les circulations. Par ailleurs, la réalisation de locaux vélos est imposée pour les logements collectifs. La mutualisation du stationnement est recherchée lorsque la densité s'avère relativement importante ; les bornes de recharge électrique sont également imposées à partir de la réalisation de 15 logements collectifs.

Enfin, il a été défini un **échancier à l'urbanisation** pour l'ensemble de ces OAP, à l'échelle de chaque commune, afin de permettre un développement cohérent et « sans à-coups » du territoire. De manière générale, les **secteurs en intensification** (dents creuses ou espaces interstitiels) ont été privilégiés lors de la première phase d'ouverture à l'urbanisation. Néanmoins, une certaine **souplesse dans le phasage d'ouverture à l'urbanisation** est permise (cas de rétention foncière, maturité du projet, renforcement ponctuel des réseaux, etc.) afin de ne pas compromettre le développement du territoire. A Labastide-Saint-Pierre, l'ouverture des zones à l'urbanisation est conditionnée à la mise en conformité de la STEP, à l'exception de l'OAP « Chemin du Saoula » ne relevant pas de l'assainissement collectif (*cf. Schéma Communal d'Assainissement*).

Les OAP des secteurs U1, U2 et AU sont au nombre de 40. Elles couvrent une superficie totale de **76 hectares** et permettent la **réalisation minimale d'environ 1010 logements**, soit une surface de 750 m² par nouveau logement pour une densité brute de plus de 13 logements à l'hectare. Il y est également prévu la réalisation minimale d'environ **155 logements accessibles** (logements locatifs sociaux, accession sociale à la propriété, programme dédié aux personnes âgées ou en situation de handicap), répartis sur l'ensemble des communes hormis sur Fabas, Pompignan (en raison de la réalisation récente d'opérations de logements sociaux) et Varennes ; à noter que la part de production de

logements accessibles sera sans doute dans les faits plus élevée puisque les bailleurs sociaux locaux n'interviennent généralement qu'à partir d'une dizaine de nouveaux logements à produire sur un secteur de projet.

COMMUNE	DÉNOMINATION DE L'OAP	TYPE D'URBANISATION	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS ATTENDUS			DONT NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS CONVENTIONNÉS PRÉVUS
			ZONE U1	ZONE U2	ZONE AU	
BESSENS	rue des Capellas	Espace interstitiel	10		20	6
	rue Jules Ferry	Espace interstitiel		4	18	4
CAMPSAS	rue des Platanes	Espace interstitiel			18	4
	chemin de Ronde	Extension urbaine			82	14
	la Chênaie	Extension urbaine			14	
	route de Cave	Extension urbaine			6	
CANALS	chemins du Phare et de Messaut	Densification			10	
DIEUPENTALE	route de Bordeaux	Densification	2		16	10
	rue du Général Larroque	Densification			25	6
	la Boulbène	Extension urbaine			22	
	rue des Boulbènes	Densification		3		
FABAS	chemin de Riounet	Densification			4	
GRISOLLES	Chapelitou	Espace interstitiel		14		3
	quartier du collège	Densification			16	
	Ardeillès	Espace interstitiel		12		
	Canal	Espace interstitiel			111	30
	les Boulbènes	Espace interstitiel			105	17
LABASTIDE-SAINT-PIERRE	la Rougette	Espace interstitiel			90	10
	Jardins partagés	Espace interstitiel			25	4
	Vicdelfau	Extension urbaine			6	2
	chemin du Saoula	Extension urbaine			6	
	Bord du Tarn / rue du Bas	Espace interstitiel			71	13
	rue Jean Bernard / Nord	Espace interstitiel		10		
	rue Jean Bernard / Sud	Densification		3		
	Laborie	Espace interstitiel		8		
	chemin de la Goutte	Espace interstitiel		8		
NOHIC	rue de la République	Espace interstitiel			33	3
	Entrée de ville	Espace interstitiel			15	5
	chemin du Pigeonnier	Extension urbaine			8	
ORGUEIL	le pré Jolibert	Espace interstitiel			20	6
	les Communaux	Espace interstitiel			24	2
	rue du Bourg	Densification		4		
	route de la Thomaze	Densification		4		
POMPIGNAN	chemin de Rivals	Espace interstitiel		8		
VARENNES	rue Darre-Loc	Extension urbaine			6	
VILLEBRUMIER	Nouvelle Bastide	Extension urbaine		4	80	16
	chemin du Pigeonnier	Espace interstitiel	7		29	
	coteaux de Saint-Nauphary	Espace interstitiel			13	
	chemin du Cimetière	Extension urbaine			8	
	chemin de Marret	Extension urbaine		5		
TOTAL			19	87	901	155

► OAP des secteurs U3

Elles visent à décliner l'axe III du PADDi « Se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable » et en particulier le point 3 « Limiter le développement des quartiers disjoints » en **permettant une densification maîtrisée de ces quartiers** selon des critères objectifs de cohérence urbaine et de desserte par les réseaux ».

Ces OAP permettent de proposer, sur des quartiers qui sont un héritage des documents de planification antérieurs, une offre d'habitat différente par rapport à celle en centre-bourg, notamment des secteurs soumis à une OAP. Cette **urbanisation très encadrée** se fera selon une logique individuelle (aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée) mais dans **une optique de zéro artificialisation nouvelle**.

Les OAP favorisent **une densification raisonnée** des secteurs retenus en définissant un nombre de logements attendus pour chacun d'entre eux. Cette densification n'est pas obligatoire mais **l'implantation des premières constructions ne devra pas compromettre l'objectif de densification** défini par l'OAP, et ce en compatibilité avec le PADDi. La densité attendue est parfois adaptée aux contraintes d'aménagement spécifiques au secteur d'OAP (long chemin d'accès, gestion des eaux pluviales, préservation de boisements, pente importante, recul obligatoire depuis l'axe des routes départementales, partie non constructible en raison de servitude ou de réseaux, etc.).

Les critères retenus pour le choix de ces secteurs d'OAP ont été voulus simples et objectifs. Ainsi, seuls ont été retenus les **parcelles ou ensembles parcellaires non bâtis, d'une largeur minimum de 15 mètres** (en-deçà les possibilités d'implantation des constructions sont compromises) et **maximum de 65 mètres** (au-delà, cela s'apparente à un développement en extension urbaine : ces espaces non bâtis sont alors considérés comme des coupures à l'urbanisation qu'il a été choisi de maintenir), situés **en dents creuses** au sein des secteurs délimités en U3 (pas de parcelles en extension urbaine) et **desservis par une voie publique**. Certains secteurs n'ont pas été retenus en raison de la dangerosité de l'accès, de problème de gestion des eaux pluviales ou encore de l'insuffisance d'un ou plusieurs réseaux publics (électricité, eau potable, etc.).

Les parcelles ou ensembles parcellaires bénéficiant déjà d'une autorisation de construire n'ont pas fait l'objet d'une OAP puisque le droit à construire leur est acquis dans les délais légaux des autorisations. Cela concerne également les déclarations préalables valant division, accordées récemment.

Les **OAP des secteurs U3** sont au nombre de 132, couvrent une superficie d'environ 28 hectares et permettent la **réalisation potentielle de 250 logements** (*nombre de logements attendus à terme, hors rétention foncière éventuelle*).

COMMUNES	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS A TERME	GISEMENT FONCIER BRUT (en ha)
BESSENS	27	3,0
CAMPSAS	16	1,9
CANALS	19	2,2
DIEUPENTALE	22	2,4
FABAS	9	1,1
GRISOLLES	20	1,5
LABASTIDE-SAINT-PIERRE	30	3,5
NOHIC	12	1,4
ORGUEIL	19	2,6
POMPIGNAN	21	2,5
VARENNES	13	1,6
VILLEBRUMIER	42	4,6
TOTAL	250	28,3

► **OAP des zones AU_{ECO}**

Elles portent sur **trois secteurs majeurs de développement économique** pour le territoire : la zone de Saint-Jean à Grisolles, l'extension de la ZAE des Palanques à Bessens et l'extension de l'entreprise Liebherr à Campsas.

Ces secteurs répondent à un **besoin spécifique d'accueil de nouvelles entreprises**, au sein de zones d'activités dédiées, ou d'extension d'entreprises déjà existantes, et ce en complémentarité de l'offre foncière spécifique proposée par Grand Sud Logistique.

► **OAP « GSL »**

Située sur les communes de Campsas et de Labastide-Saint-Pierre, elle est inhérente à la **ZAC Grand Sud Logistique** dont elle décline les grands principes d'aménagement :

- Créer un paysage de grande dimension mettant en place un cadre paysager valorisant pour le développement économique et laissant une capacité d'adaptation du projet ;
- Mettre en scène des perspectives ou ménager des fenêtres visuelles, des cônes de vues depuis les axes principaux et/ ou depuis l'entrée du parc d'activité ;
- Ménager, créer des « fonds de scènes » végétaux (« les lisières boisées et forestières de la ZAC ») ;
- Ménager, créer des masses boisées pour accompagner les grands volumes bâtis. Valoriser et aménager la structure végétale existante du site ;
- Traiter les transitions avec les secteurs d'espaces agricoles et naturels. ;
- Matérialiser l'entrée principale de la ZAC.

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

► Le règlement : pièce écrite

Il fait **le choix de la logique de projet** et utilise les ressources aujourd'hui permises par le code de l'urbanisme en matière réglementaire.

Le choix a été fait de **clarifier ce qu'il est possible de faire** - ou pas - dans la zone sous forme de tableau par destinations et sous-destinations et rubriques des formulaires d'autorisations d'urbanisme pour les aménagements. Les conditions sont indiquées directement dans le tableau.

Chaque **STECAL** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) est réglementé individuellement, en raison de ses spécificités et selon les dispositions du code de l'urbanisme.

Les zones U1, U2, et U3 sont réglementées sur la base de la **forme urbaine qu'il est souhaitable de conserver, retrouver ou rectifier**. Lorsqu'il n'y a pas d'enjeux de forme urbaine, les règles sont soit très souples, soit ont des visées correctives.

Les **questions environnementales sont très présentes** dans le corps de la règle (implantation, emprise au sol, présence des énergies renouvelables, stationnements, etc.).

► Le règlement : document graphique

Le zonage fait apparaître en plus des **contours et dénominations des zones** : les limites communales, les zones *non aedificandi*, les espaces boisés classés, les protections au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme (dont les zones humides et les points de vue remarquables), les emplacements réservés, les linéaires de mixité fonctionnelle ainsi que les changements de destination.

Pour mémoire, les **deux anciennes études dérogatoires** à l'article L111-6 du code de l'urbanisme (ex L111-1-4 dit *Amendement Dupont*) réalisées à **Grisolles** sont maintenues dans le présent PLUi (*voir pièce 1.6*). Une étude dérogatoire a également été réalisée pour la **ZAC GSL**. Ces études visent à assouplir l'interdiction de construire dans la bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD813 et/ou de la RD820. Il s'agit également de définir de nouvelles règles de recul et des prescriptions et recommandations assurant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages des nouvelles constructions. Ces prescriptions sont reprises dans les pièces réglementaires du PLUi.

JUSTIFICATIONS

COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADDI

Les différents types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation déclinent un certain nombre des items du PADDi. Les tableaux ci-après présentent la cohérence entre les OAP et le PADDi.

I. Organiser le territoire de manière à valoriser son patrimoine historique et naturel et préserver ses paysages	
I-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...) <i>Affirmer le lien entre les enjeux écologiques, paysagers et agricoles sur le territoire</i> <i>Préserver les qualités paysagères et naturelles dans le respect des orientations de la charte paysagère</i> <i>Révéler et protéger le potentiel paysager et économique des espaces naturels et agricoles</i> <i>Maintenir des activités agricoles en valorisant le développement de l'agriculture respectueuse du paysage</i> <i>Mettre en place un lien physique avec le Tarn et la Garonne ; Préserver et valoriser les interfaces cours d'eau/rives</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP transversale », notamment la thématique 1 « Paysage et biodiversité » (« respecter les éléments et motifs paysagers existants ») - « OAP U1/U2/U_{ECO}/AU/AU_{ECO} » à travers le traitement paysager des interfaces avec les espaces ouverts (souvent agricoles) ainsi qu'avec le Tarn (OAP « Bord du Tarn » à Labastide-Saint-Pierre par exemple) - « OAP GSL » : à travers le principe général « créer un paysage de grande dimension mettant en place un cadre paysager valorisant pour le développement économique et laissant une capacité d'adaptation au projet »
I-2. Mettre en scène les points de vue et les panoramas sur le grand paysage et les silhouettes bâties <i>Préserver et valoriser d'un point de vue patrimonial et touristique le cadre naturel et paysager de qualité du territoire. En favoriser la découverte</i> <i>Lutter contre la confiscation à usage exclusif des points de vue intéressants du territoire</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP transversale », notamment la thématique 1 « Paysage et biodiversité » (« respecter les éléments et motifs paysagers existants ») - « OAP U1/U2/AU », à travers l'inscription de points de vue à préserver, soit sur le grand paysage, soit sur des éléments bâtis au sein ou en limite de projet (OAP « rue des Platanes » à Campsas par exemple) - « OAP U3 » à travers le choix de n'autoriser aucune extension urbaine des étirements de constructions, préservant ainsi la vue sur le grand paysage (plaine de Garonne, coteaux du Tarn, etc.)

	- « OAP GSL », à travers le principe « mettre en scène des perspectives ou ménager des fenêtres visuelles, des cônes de vue depuis les axes principaux et/ou depuis l'entrée du parc d'activités »
I-3. Préserver et valoriser les entités bâties anciennes et structurées <i>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</i> <i>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</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP transversale », notamment la thématique II « Principes généraux d'éco-aménagement » (se reporter au « traitement des limites ») - « OAP U1/U2/AU », à travers le choix de délimitation des zones, notamment celles situées en extension urbaine et donc en interface avec les espaces agricoles et naturels - « OAP U3 », en identifiant uniquement les dents creuses encore disponibles, en préservant donc les espaces agricoles et naturels de tout mitage - « OAP GSL », à travers le principe « traiter les transitions avec les secteurs d'espaces agricoles et naturels (+ secteurs d'habitations) »
I-4. Protéger le patrimoine et promouvoir la qualité urbaine et architecturale <i>Retrouver les formes urbaines traditionnelles dans les extensions d'urbanisation</i> <i>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</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP transversale », à travers la thématique I « Paysage et biodiversité », notamment sur le maintien et la création d'espaces de nature et de respiration - « OAP U1/U2/AU », à travers les orientations en matière de morphologie urbaine et de réglementation pour l'implantation des constructions (bande d'implantation, continuité/semi-continuité). - « OAP U3 », à travers le maintien des formes d'habiter au sein de ces quartiers résidentiels récents - « OAP GSL », à travers la préservation et la valorisation du château de Sépat
I-5. Améliorer l'insertion paysagère des espaces bâtis et des aménagements peu ou mal composés <i>S'appuyer sur la trame verte et la trame bleue quand cela est possible (boisements, haies fossés, rus, etc. - existants ou à créer)</i> <i>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</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP transversale », à travers la thématique I « Paysage et biodiversité », notamment les orientations « respecter la trame verte et bleue locale » ou encore « préserver les éléments et motifs végétaux ». La présentation de palettes végétales (thématique III) participe également à cette orientation du PADDi.

<i>Traiter les entrées du village et l'interface de l'urbain avec les zones agricoles et naturelles</i> <i>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</i> <i>Anticiper la réversibilité éventuelle de l'utilisation de certains espaces</i>	- « OAP U1/U2/U_{ECO}/AU/AU_{ECO} », à travers la préservation de certains motifs végétaux (arbres remarquables, haies ou boisements existants ou alignement d'arbres, etc.). Les espaces publics, notamment verts, font également l'objet d'une attention particulière (part ou surface minimum, type d'aménagement attendu parfois indiqué, etc.) - « OAP U3 », à travers le traitement paysager (haie champêtre, frange boisée) imposé pour les secteurs situés en interface avec la zone agricole - « OAP GSL », à travers les principes « créer des fonds de scènes végétaux » et « traiter les transitions avec les secteurs d'espaces agricoles et naturels (+ secteurs d'habitations) ». Il est également prévu le développement d'une « ambiance paysagère » le long de la RD820 (avec des coupes de principe)
I-6. Réfléchir aux impacts de la LGV (Ligne Grande Vitesse) sur le territoire <i>Recomposer les espaces impactés et tisser des liens de part et d'autre de l'infrastructure</i> <i>Anticiper paysagèrement le passage de cette infrastructure</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP GSL », à travers la prise en compte de l'Emplacement Réservé relatif au fuseau de la LGV, ainsi que le traitement paysager de la frange tampon
I-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 <i>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)</i> <i>Préserver les milieux à enjeux écologiques comme les zones humides et coteaux de la Garonne et du Tarn</i> <i>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</i> <i>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...</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP transversale », à travers la thématique I « Paysage et biodiversité », notamment les orientations relatives à la nature en ville (« maintenir et créer des espaces de respiration ») ainsi que la thématique II sur les principes d'aménagement des espaces publics ou communs (« principe de végétalisation des espaces dans le respect du vivant »). Il est également indiqué de « poursuivre l'accompagnement de Campagnes Vivantes sur le territoire ». - « OAP U1/U2/AU/AU_{ECO} », à travers certains secteurs qui accueillent déjà des milieux naturels sensibles, des espaces boisés ou des jardins partagés (par exemple les OAP « Jardins partagés » et « Bord de Tarn » à Labastide-Saint-Pierre, OAP « Liebherr » à Campsas, OAP « ZAE de Saint-Jean » à Grisolles)

<i>Protéger et valoriser la nature en ville : parcs, jardins, alignements, places arborées, jardins partagés...</i> <i>Restaurer les continuités écologiques détruites ou mises à mal</i> <i>Préserver les zones boisées, puits de carbone, et favoriser l'évolution des peuplements adaptés</i>	- « OAP U3 » : les arbres et haies existantes sur les secteurs identifiés sont préservés dans la mesure du possible - « OAP GSL », à travers la protection de deux masses boisées (Elément de Paysage Identifié) et d'autres secteurs boisés
I-8. Intégrer les réhabilitations existantes ou à venir des gravières/carrières ou anciennes gravières/carrières <i>Préservation des milieux à enjeux écologiques des anciennes gravières</i>	<i>Non concerné</i>
I-9. Gérer l'hydraulique pluvial au-delà des seules zones urbanisées <i>Restaurer les continuités des cours d'eau et des fossés, exutoires du pluvial</i> <i>Laisser les linéaires ouverts, accompagnés d'une ripisylve à développer</i> <i>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)</i> <i>Inciter à la réutilisation des eaux pluviales</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP transversale », à travers la thématique II portant sur les principes pour la gestion du pluvial, notamment la conception de projets d'aménagement limitant l'imperméabilisation des sols. - « OAP U1/U2/AU/AU_{ECO} », à travers notamment l'obligation de surfaces minimum non imperméabilisées ou éco-aménageables (généralement compris entre 30 et 50%), de surface ou part minimum dédiés à des espaces communs végétalisés ou encore l'obligation de réaliser une part minimum de stationnements aériens éco-aménagée. Certains secteurs font l'objet d'orientations spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales, lorsque le site l'exige (exemple de l'OAP « chemin de Ronde » à Campsas, OAP « les Communaux » à Orgueil et OAP « Nouvelle Bastide » à Villebrumier », OAP « ZAE de Saint-Jean » à Grisolles par exemple). Dans tous les cas, les dispositions générales indiquent également que « l'imperméabilisation minimale et la récupération des eaux de pluie participent de la conception du projet ». A noter que la majorité des secteurs soumis à une OAP ayant une surface supérieure à 1 hectare, une déclaration « Loi sur l'Eau » doit être déposée en ce qui concerne le rejet des eaux pluviales. - « OAP GSL », à travers les quatre bassins de rétention, existants ou à créer, prévus au sein du secteur de projet

I-10. Intégrer la notion de risques et nuisances dans les aménagements et constructions <i>Protéger les populations face aux risques naturels et notamment inondation et face aux risques sanitaires, notamment liés à l'agriculture</i> <i>Gérer le risque inondation par la préservation des transparences hydrauliques</i> <i>Exclure les secteurs d'aléa fort des zones d'urbanisation</i> <i>Encadrer l'urbanisation dans les zones de moindre exposition</i> <i>Limiter l'artificialisation des sols : gérer l'hydraulique pluvial au-delà des seules zones urbanisées</i> <i>Intégrer la notion de risques et nuisances dans les aménagements et constructions</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP U1/U2/AU », avec la prise en compte de la zone inondable pour certains secteurs de projet (par exemple l'OAP « La Rougette » à Labastide-Saint-Pierre) - L'inscription en zone AU0 du secteur des Palanques à Bessens dans l'attente d'une étude hydraulique - « OAP U3 », qui impose le recul minimum de 10 mètres de toutes constructions par rapport aux limites séparatives donnant sur une zone A ou N, afin de limiter les impacts liés aux traitements agricoles.
---	---

II. Organiser le niveau de services à la population actuellement résidente et à venir, au service de tous	
II-1. Pérenniser et renforcer les équipements publics et les mutualiser le cas échéant <i>Mettre en place une programmation en fonction des priorités de développement et des capacités financières</i> <i>Réfléchir à des réserves foncières pour des équipements, communaux et/ou éventuellement intercommunaux</i> <i>Equilibrer leur répartition sur le territoire afin de limiter les déplacements motorisés</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP U1/U2/AU » : les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans les secteurs soumis à une OAP. Certaines OAP prévoit l'accueil d'équipements publics (OAP « Chemin de Ronde », OAP « Quartier du collège » à Grisolles ou encore l'OAP « le pré Jolibert » à Orgueil)
II-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 <i>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</i> <i>Prévoir un nouveau stockage de l'eau pour la consommation humaine</i> <i>Coordonner les réalisations des deux bassins versants</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP U1/U2/AU », à travers l'échéancier prévisionnel à l'urbanisation proposé qui prévoit l'ouverture à l'urbanisation en troisième phase, voire le classement en zone AU0, de secteurs qui nécessitent un renforcement voire une création de réseau d'eau potable ou de problématique de gestion du pluvial
II-3. Accompagner le renforcement et le développement de services, aménités, équipements et commerces vivants dans les communes <i>Améliorer l'attractivité des bourgs pour assurer le renouvellement de la population</i> <i>Améliorer le fonctionnement quotidien des quartiers</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP commerces » à travers l'objectif de lutte « contre la dévitalisation commerciale des centres-bourgs, en concordance avec les démarches « bourgs-centres » de la région Occitanie »

<i>Poursuivre l'aménagement des espaces publics autour des équipements</i> <i>Préserver et valoriser les entités de nature existantes, redonner à la nature ordinaire une place et une fonction</i>	- « OAP transversale » à travers les « principes d'aménagement des espaces publics ou communs » (qualité et durabilité des aménagements, accessibilité pour tous, principe de mixité fonctionnelle) - « OAP U1/U2/AU » : les commerces et activités de services ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés. - « OAP GSL » : la création de commerce est encadrée. Il est prévu un espace public/commun au nord de la zone, en lien avec l'implantation prévue de bureaux et services
II-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 <i>Organiser le rabattement vers les lignes de transport en commun sur ou vers la Haute-Garonne (Fronton, Villemur) et vers Montauban, ainsi que vers les gares TER</i> <i>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</i> <i>Mettre en place des principes de stationnement rationnels pour les résidents, le rabattement, le co-voiturage</i> <i>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</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP transversale », principalement la thématique II qui renvoie à des principes de voirie, dont ceux portant sur les stationnements (fractionnement en « poches », accessibilité aux PMR, etc.) - « OAP U1/U2/AU », dont certaines se situent à proximité des deux gares TER (Grisolles et Dieupentale), des lignes régulières de bus, ainsi que d'aires de co-voiturage. La réalisation d'aire collective de stationnements est également demandée lorsqu'un nombre important de logements est prévu au sein du secteur d'OAP. Les liaisons piétonnes sont également prévues afin de rejoindre aisément les transports en commun ou aires de covoiturage limitrophe (exemple de l'OAP « Entrée de ville » à Nohic)
II-5. Organiser et valoriser les circulations douces dans les bourgs et entre les communes <i>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)</i> <i>Assurer la continuité des cheminements doux entre eux, dans les bourgs et entre les communes, pour les piétons et les cycles</i> <i>Faire de l'emprise de l'ancienne voie ferrée un axe vert et de circulations douces (piétons, cycles)</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP transversale », principalement à travers la thématique II qui porte sur les principes de cheminements doux (qualité des traitements, gabarit adapté, etc.) - « OAP U1/U2/U_{ECO}/AU/AU_{ECO} » : la continuité et le maillage des cheminements piétonniers sont systématiquement recherchés au sein des secteurs d'OAP, notamment pour ceux qui se situent au cœur ou à proximité immédiate des centres-bourgs ainsi que des équipements structurants (exemple des OAP

<i>Poursuivre les aménagements des voies et des espaces publics et leur accessibilité à l'ensemble des usagers (notamment pour les personnes à mobilité réduite)</i> <i>Sécuriser les routes dangereuses</i>	« Chemin de Ronde » à Campsas, « route de Bordeaux » à Dieupentale ou encore « le pré Jolibert » à Orgueil). - « OAP U3 », à travers la gestion des accès routiers (à mutualiser ou jumeler dans la plupart des cas) afin de limiter les risques d'accidents. - « OAP GSL » : une desserte par la voie ferrée pourra être développée et des principes de liaisons piétonnes et douces sont à créer au cœur de la zone et vers la gare de Montbartier (hors ZAC).
II-6. Tenir compte du déploiement du numérique sur le territoire <i>Prioriser les secteurs bénéficiant déjà ou qui bénéficieront d'ici 2022 de communications électroniques de qualité</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP U1/U2/AU » : les secteurs soumis à OAP se situent au cœur ou à proximité immédiate des centres-bourgs, et donc des réseaux numériques en cours de déploiement

III. Se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable	
III-1. Respecter l'armature territoriale (affirmant le rôle essentiel des bourgs centres) dans les offres d'habitat, d'équipements et de services	<u>Décliné dans :</u> - « OAP commerces » qui conforte notamment les pôles de proximité (Grisolles, Labastide-Saint-Pierre et Pompignan) puisqu'accueillant des locomotives alimentaires - « OAP U1/U2/AU », dont l'offre d'habitat (morphologies urbaines, densité minimum, obligation de logements sociaux, etc.) est adaptée au profil de la commune et à l'armature territoriale
III-2. Prioriser le développement dans les centres anciens en renouvellement/recyclage urbain et/ou en densification ou division parcellaire maîtrisées <i>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</i> <i>Encadrer le phénomène privé de densification de parcelles (densification douce et durable)</i> <i>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.</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP commerces » à travers les dispositions règlementaires qui doivent permettre le renforcement des centralités (interdiction d'implantation de commerces en dehors des zones U1/U2/U_{ECO} et U_{RU}, préservation des vitrines commerciales pour les communes de Grisolles et Labastide-Saint-Pierre) - « OAP transversale », à travers les principes d'occupation spatiale, notamment d'optimisation de l'espace privé (implantation du bâti, possibilité de redécoupage ultérieur du foncier) et de préservation de l'intimité des espaces privés (privilégier un « arrière » optimisé, calme et protégé des regards)

	- « OAP U1/U2/AU », à travers les lieux soumis à une OAP qui se situent, à de rares exceptions près, au cœur des centres-bourgs ou à proximité immédiate. - « OAP U3 », à travers le choix de contrôler la densification de ces secteurs souvent disjoints des centres-bourgs et surtout de ne pas les étendre afin notamment de limiter la concurrence avec les centres-bourgs.
III-3. Mettre en place une stratégie d'urbanisation volontariste en rupture avec les modes existants <i>Développer un habitat diversifié et de qualité dans un réseau d'espaces collectifs partagés</i> <i>Favoriser l'accès à un jardin vivrier et à des espaces verts</i> <i>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)</i> <i>Stopper le mitage</i> <i>Limiter le développement des quartiers diffus</i> <i>Retrouver les formes urbaines traditionnelles dans les extensions d'urbanisation</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP transversale », notamment à travers les principes d'aménagement des espaces publics ou communs, dont le principe de mixité fonctionnelle (espaces communs/publics multifonctionnels, intergénérationnels et vivants) - « OAP U1/U2/AU », à travers les différentes morphologies urbaines proposées (habitat collectif / dense / individuel) dans la majorité des secteurs soumis à une OAP. Pour les nouveaux quartiers les plus importants, des espaces communs sont souvent prévus afin de favoriser les liens sociaux. Les implantations des constructions par rapport aux voies publiques sont, dans la majorité des cas, règlementées (bande d'implantation, alignement sur rue, etc.) - « OAP U3 », à travers le choix de permettre une densification maîtrisée de ces secteurs souvent disjoints des centres-bourgs selon des critères objectifs de cohérence urbaine et de desserte par les réseaux. Diversifier ainsi l'offre en terrains à bâtir sur le territoire.
III-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	<u>Décliné dans :</u> - « OAP transversale », notamment à travers les principes d'occupation spatiale, que ce soit à l'échelle du quartier ou à la parcelle (« accrochage » de l'habitation au plus près de la rue, jardin à l'arrière et à l'abri des regards, respect du relief naturel) - « OAP U1/U2/AU », avec des morphologies urbaines et une densité minimum adaptées en fonction de la commune, de sa place dans l'armature

	territoriale, mais également de la nature du tissu urbain limitrophe
III-5. Imposer la mixité des logements (types et tailles) dans les opérations d'aménagement ; favoriser la mixité sociale et générationnelle <i>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</i> <i>Veiller à la diversité des populations accueillies en fonction de l'armature territoriale</i> <i>Poursuivre la construction de logements spécifiques pour les personnes âgées, les jeunes, les gens du voyage, les travailleurs saisonniers...</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP U1/U2/AU » : 18 OAP imposent la réalisation de logements aidés (locatifs ou accession sociale) pour un minimum de 155 logements environ. Certains OAP imposent également la réalisation de petits logements (exemple des OAP « rue des Platanes » à Campsas, « route de Bordeaux » à Dieupentale ou encore « Nouvelle Bastide » à Villebrumier) ou à l'inverse de grands logements (OAP « chemin de Rivals » à Pompignan). Il est également prévu des opérations dédiées aux personnes âgées sur certains secteurs (OAP « Canal » à Grisolles ou encore « le pré Jolibert » à Orgueil) - « OAP U3 », au sein desquelles il est prévu une offre en logement alternative à celle proposée dans les « OAP U1/U2/AU »
III-6. Accueillir selon des modalités réfléchies d'aménagement durable : en phase avec le territoire, respectueux du lien social, respectueux de l'environnement <i>Développer les réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables</i> <i>Mettre en adéquation les perspectives de développement urbain avec les réseaux de distribution d'énergie et en particulier les réseaux de chaleur</i> <i>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</i> <i>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</i> <i>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</i> <i>Promouvoir des essences végétales peu allergisantes dans les espaces publics et privés</i> <i>Réduire les émissions lumineuses nocturnes</i> <i>Favoriser et pérenniser la présence du végétal dans les milieux urbains (essences locales</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP transversale », que ce soit à travers les principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatique (conception bioclimatique, adaptation du bâti au site en se protégeant des éléments défavorables, orientation des constructions, accompagnement végétal pour améliorer le confort thermique des bâtiments). Les palettes végétales proposées doivent également limiter les risques de plantations d'espèces allergisantes. - « OAP U1/U2/AU » : il n'est pas prévu de secteur dédié à la réalisation de projet d'énergies renouvelables. En revanche, la localisation et la densité de certains secteurs de projet pourraient faciliter la faisabilité de telles installations (notamment les réseaux de chaleur). - « OAP U1/U2/U_{ECO}/AU/AU_{ECO} », à travers la préservation de certains motifs végétaux (arbres remarquables, haies ou boisements existants ou alignement d'arbres, etc.). Les espaces publics, notamment verts, font également l'objet d'une attention particulière (part ou surface minimum,

<i>adaptées au futur climat) dans une optique de rafraîchissement des espaces</i> <i>Favoriser le recyclage des matériaux de construction</i>	type d'aménagement attendu parfois indiqué, etc.) - « OAP U3 », à travers le traitement paysager (haie champêtre, frange boisée) imposé pour les secteurs situés en interface avec la zone agricole - « OAP GSL » au travers de son volet paysager (protection des boisements, création d'espaces verts et paysagers ; etc.)
---	--

IV. Soutenir les formes de développement économique cohérentes avec le projet de territoire	
IV-1. Accompagner certaines implantations économiques par une offre foncière de qualité et plurielle dans ses usages <i>Cibler les lieux ad hoc pour l'accueil des entreprises le nécessitant en zones d'activités dédiées complémentaires les unes des autres</i> <i>Poursuivre le développement de GSL (Grand Sud Logistique)</i> <i>Organiser la cohérence urbaine de l'implantation d'un supermarché déplacé sur Grisolles ; en cas de déplacement, assurer la reconversion du site délaissé</i> <i>Mettre en place une vraie politique économique à destination de toutes les entreprises, au-delà de la simple offre foncière</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP commerces » : de nombreuses dispositions dont « autoriser certains commerces dans la ZAC GSL, selon les dispositions propres à la ZAC » et « autoriser, le cas échéant, le transfert du Carrefour Market de Grisolles de sa localisation actuelle vers une zone à définir [...] et assurer la reconversion du site délaissé » - « OAP AU_{ECO} » : les zones d'extension économique font l'objet d'orientations d'aménagement afin de maîtriser de façon qualitative l'implantation de nouvelles entreprises - « OAP GSL » : les îlots à vocation d'activités sont largement majoritaires mais l'implantation de bureaux et de services sont également prévus pour permettre une diversité des fonctions. Une zone de services dédiée aux poids-lourds et une zone de services tertiaires sont également prévues.
IV-2. Permettre les implantations économiques des commerces et services en tous lieux urbains <i>Assurer la mixité fonctionnelle des tissus urbains centraux</i> <i>Prévoir et organiser le développement des tiers lieux</i> <i>Assurer le recyclage urbain des lieux économiques sans devenir et se servir du foncier comme d'une ressource économe</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP commerces », à travers l'objectif de « privilégier la proximité des lieux de vie : centres-bourgs (U1, U_{RU} et U2), [...], quartiers d'habitat et de mixité fonctionnelle en devenir (AU) pour les besoins du quotidien ». Il est également prévu de préserver les vitrines commerciales de linéaires commerciaux identifiés sur les communes de Grisolles et Labastide-Saint-Pierre

	- « OAP U1/U2/AU » : les commerces et activités de services ainsi que les bureaux y sont autorisés.
IV-3. Accompagner le développement numérique du territoire pour une accessibilité réelle et professionnelle au service des entreprises et des nouvelles formes de travail	<u>Décliné dans :</u> - « OAP U1/U2/AU » : les secteurs soumis à OAP se situent au cœur ou à proximité immédiate des centres-bourgs, et donc des réseaux numériques en cours de déploiement
IV-4. Assurer le maintien et le développement des activités agricoles <i>Respecter ou restaurer les circulations agricoles</i> <i>Stopper le morcellement par l'urbanisation des exploitations agricoles (maintenir des entités cohérentes)</i> <i>Gérer les interfaces zones agricoles / zones urbaines en évitant les conflits d'usage et les nuisances réciproques</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP transversale », à travers les principes d'éco-aménagement (« Dans la mesure du possible, des haies libres, mixtes, bocagères ou champêtres sont créées en limite de zones U/AU et A/N ») - « OAP U1/U2/AU » : les secteurs d'OAP font l'objet d'une attention particulière sur le traitement des limites des zones agricoles (création de frange arborée, d'écran végétal ou de haies champêtres), ainsi que de préservation des accès agricoles. Des zones tampons, <i>non aedificandi</i>, sont parfois prévues sur certains secteurs - « OAP U3 », à travers le traitement imposé pour les secteurs situés en interface avec la zone agricole (haie champêtre, frange boisée). Il est également imposé un recul minimum de 10 mètres de toutes les constructions par rapport aux limites séparatives donnant sur une zone A ou N, notamment afin de limiter les impacts liés aux traitements agricoles. - « OAP GSL », à travers le principe « traiter les transitions avec les secteurs d'espaces agricoles et naturels (+ secteurs d'habitations) »
IV-5. Encourager la mutation de l'agriculture vers des pratiques plus respectueuses de l'environnement, la modernisation des exploitations et l'évolution des productions <i>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...), maîtrise des friches sur les coteaux</i> <i>Organiser avec la profession agricole les modalités d'une collaboration au service du développement territorial</i>	<i>Non concerné</i>

IV-6. Accompagner le développement d'une agriculture de proximité au bénéfice du territoire et de ses habitants <i>Développer / pérenniser les filières courtes</i> <i>Promouvoir l'agriculture biologique ou raisonnée</i> <i>Anticiper les besoins fonciers pour des espaces dédiés à la production et à la distribution en circuits courts</i>	<i>Non concerné</i>
IV-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 <i>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 ...</i> <i>Permettre le développement d'une offre d'hébergements de loisirs (campings, gîtes et chambres d'hôtes...)</i> <i>Poursuivre le développement culturel du territoire</i>	<i>Non concerné</i>
IV-8. Développer les énergies renouvelables dans le respect et la valorisation des paysages <i>Poursuivre le développement des installations photovoltaïques sur les lieux de reconversion ou les supports bâtis ad-hoc dans le respect de leur intégration architecturale</i> <i>Poursuivre le développement du bois énergie et des réseaux de chaleur biomasse</i> <i>Encourager le développement du potentiel géothermique</i> <i>Permettre le développement des autres énergies renouvelables dans le respect des paysages et de l'environnement (stockage d'énergie, méthanisation...)</i>	<u>Décliné dans :</u> - « OAP transversale » : - « OAP U1/U2/AU » : il n'est pas prévu de secteur dédié à la réalisation de projet d'énergies renouvelables. En revanche, la localisation et la densité de certains secteurs de projet pourraient faciliter la faisabilité de telles installations (notamment les réseaux de chaleur). Par ailleurs, les dispositions générales indiquent que « les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont insérés au mieux dans l'aménagement urbain et/ou l'aménagement de la construction »
IV-9. Réfléchir au développement d'une économie verte sur le territoire <i>Tirer profit des multiples ressources du territoire pour organiser une filière de valorisation verte</i>	<i>Non concerné</i>

NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADDI

Nota : de nombreux points sont traités par les OAP des secteurs U1, U2 et AU dans les zones à urbaniser et certaines zones connexes.

I. Organiser le territoire de manière à valoriser son patrimoine historique et naturel et préserver ses paysages	RÈGLEMENT
I-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...) <i>Affirmer le lien entre les enjeux écologiques, paysagers et agricoles sur le territoire</i> <i>Préserver les qualités paysagères et naturelles dans le respect des orientations de la charte paysagère</i> <i>Révéler et protéger le potentiel paysager et économique des espaces naturels et agricoles</i> <i>Maintenir des activités agricoles en valorisant le développement de l'agriculture respectueuse du paysage</i> <i>Mettre en place un lien physique avec le Tarn et la Garonne ; Préserver et valoriser les interfaces cours d'eau/rives</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Le PLUi protège au titre des articles L151-19 et L151-23 (haies et lisières boisées ; points de vue « articulation coteau-plaine côté Garonne », « articulation coteau-plaine côté Tarn », « terrasses et coteaux du Frontonnais », « Tescou et coteaux de Monclar ») Le PLUi protège par l'instauration d'espaces boisés classés (masses boisées) Le PLUi protège les zones agricoles et naturelles Le PLUi protège les lignes forces par la zone Ap (Varennnes, Canals, Dieupentale et Bessens) au titre de la protection des paysages Les coteaux du Tarn rive droite sont protégés par une urbanisation très maîtrisée à l'intérieur de l'urbanisation existante ou dans des zones déjà AU des documents d'urbanisme communaux. Les coteaux de Garonne sont protégés par une zone N, des espaces boisés classés et une urbanisation maîtrisée en zone U3 PIÈCE ÉCRITE : Les secteurs A et N sont très restrictifs quant aux destinations autorisées et imposent le respect des berges de ruisseaux ou fossés mères ou demandent une insertion paysagère
I-2. Mettre en scène les points de vue et les panoramas sur le grand paysage et les silhouettes bâties <i>Préserver et valoriser d'un point de vue patrimonial et touristique le cadre naturel et paysager de qualité du territoire. En favoriser la découverte</i> <i>Lutter contre la confiscation à usage exclusif des points de vue intéressants du territoire</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Le PLUi protège au titre de l'article L151-19 (points de vue « articulation coteau-plaine côté Garonne », « articulation coteau-plaine côté Tarn », « terrasses et coteaux du Frontonnais », « Tescou et coteaux de Monclar »). PIÈCE ÉCRITE : <i>« Les éléments de paysage identifiés des articles L151-19 et L151-23 sont maintenus et entretenus. Les essences végétales qui</i>

	<i>disparaissent sont remplacées soit à l'identique, soit selon les propositions contenues dans l'OAP transversale. »</i>
I-3. Préserver et valoriser les entités bâties anciennes et structurées <i>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</i> <i>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</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : La délimitation des zones U1 « centres anciens ». La création d'interfaces paysagères par de la zone N et/ou zone A_p en limite des centres anciens (Bessens, Dieupentale, Canals, Orgueil, Nohic, Villebrumier, Varennes)
I-4. Protéger le patrimoine et promouvoir la qualité urbaine et architecturale <i>Retrouver les formes urbaines traditionnelles dans les extensions d'urbanisation</i> <i>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</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Le PLUi protège au titre de l'article L151-19 (éléments bâtis) et au titre de l'article L151-19 et L151-23 certains jardins, parcs boisés pour la nature en ville ou pour la valeur paysagère du parc Les morphologies urbaines imposées au sein des secteurs d'OAP PIÈCE ÉCRITE : <i>« Pour les éléments identifiés au titre de l'article L151-19, les travaux de rénovation/réhabilitation restituent, si nécessaire, l'intégrité du patrimoine. Leur évolution dont le changement de destination est possible, si elle ne compromet pas leur qualité intrinsèque. »</i>
I-5. Améliorer l'insertion paysagère des espaces bâtis et des aménagements peu ou mal composés <i>S'appuyer sur la trame verte et la trame bleue quand cela est possible (boisements, haies fossés, rus, ...existants ou à créer)</i> <i>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</i> <i>Traiter les entrées du village et l'interface de l'urbain avec les zones agricoles et naturelles</i> <i>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</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Voir points I.1 et I.2 Certaines zones N_{JEP} (secteur dédié aux jardins ou espaces publics) situées en entrée de ville (Bessens, Dieupentale, Canals, Villebrumier) Le traitement des interfaces avec les zones agricoles et naturelles au sein des secteurs d'OAP (écran végétal, haie champêtre, etc.) PIÈCE ÉCRITE : Voir points I.1 et I.2

<i>Anticiper la réversibilité éventuelle de l'utilisation de certains espaces</i>	
I-6. Réfléchir aux impacts de la LGV (Ligne Grande Vitesse) sur le territoire <i>Recomposer les espaces impactés et tisser des liens de part et d'autre de l'infrastructure</i> <i>Anticiper paysagèrement le passage de cette infrastructure</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Le traitement paysager, dans le cadre de la ZAC GSL, est prévu aux abords de l'emplacement réservé. PIÈCE ÉCRITE : Le traitement paysager, dans le cadre de la ZAC GSL, est prévu aux abords de l'emplacement réservé.
I-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 <i>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)</i> <i>Préserver les milieux à enjeux écologiques comme les zones humides et coteaux de la Garonne et du Tarn</i> <i>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</i> <i>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...</i> <i>Protéger et valoriser la nature en ville : parcs, jardins, alignements, places arborées, jardins partagés...</i> <i>Restaurer les continuités écologiques détruites ou mises à mal</i> <i>Préserver les zones boisées, puits de carbone, et favoriser l'évolution des peuplements adaptés</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Les zones N, N_{RE} (réservoir), N_{CO} (corridor), N_{GSL} (zones de compensation ZAC GSL), ces derniers constituant la trame verte et bleue du territoire L'inscription d'Espaces Boisés Classés (EBC) Le PLUi protège au titre de l'article L151-23, notamment les zones humides et la nature en ville (voir I.4) La préservation et la valorisation des éléments naturels présents dans certains secteurs d'OAP (arbres, espaces boisés, etc.) PIÈCE ÉCRITE : « Les éléments de paysage identifiés des articles L151-19 et L151-23 sont maintenus et entretenus. Les essences végétales qui disparaissent sont remplacées soit à l'identique, soit selon les propositions contenues dans l'OAP transversale. » Les zones N_{CO} et N_{RE} sont renforcées au niveau végétal, selon les propositions contenues dans l'OAP transversale et notamment la colonne dédiée à ces secteurs. Les constructions nouvelles ne sont pas autorisées en N_{CO} et N_{RE}, hormis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve d'insertion paysagère et de compatibilité avec la préservation écologique.
I-8. Intégrer les réhabilitations existantes ou à venir des gravières/carrières ou anciennes gravières/carrières <i>Préservation des milieux à enjeux écologiques des anciennes gravières</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Les gravières/carrières dont la vocation loisirs est retenue font l'objet de STECAL (loisirs) (Bessens, Nohic, Pompignan).

	Les gravières exploitées ou dont l'autorisation d'exploiter est toujours en vigueur sont en N_{GRAV} (gravière) (Nohic) Les autres gravières sont en N (Bessens) ou N_{RE} (Grisolles, Pompignan) PIÈCE ÉCRITE : En N_{GRAV} le commerce des matériaux issus la production est possible, comme la production de béton et assimilé et les bureaux En N_{RE} rien n'est possible hormis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
I-9. Gérer l'hydraulique pluvial au-delà des seules zones urbanisées <i>Restaurer les continuités des cours d'eau et des fossés, exutoires du pluvial</i> <i>Laisser les linéaires ouverts, accompagnés d'une ripisylve à développer</i> <i>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)</i> <i>Inciter à la réutilisation des eaux pluviales</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Les cours d'eau sont en zone N_{RE}, N_{CO}, N ou A Les secteurs soumis à une OAP (<i>Principes généraux d'éco-aménagement de l'OAP « transversale »</i>) PIÈCE ÉCRITE : Les renvois systématiques à l'OAP transversale et à l'OAP relative à la ZAC GSL sur le sujet. Dans toutes les zones, les constructions autorisées se font à 10 mètres minimum des berges de ruisseaux ou de fossés mères Les ripisylves sont protégées par le PLUi au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme La réglementation des secteurs soumis à une OAP U1, U2 et AU, intègrent cette problématique (<i>dispositions générales « La valorisation de l'eau de pluie » page 16</i>) ; Le règlement prescrit un minimum de surfaces non imperméabilisées : - U1 : 30% minimum d'espaces de pleine terre (et une dérogation spécifique) + éco-aménagement sur 50% de l'emprise des stationnements pour véhicules motorisés - U_{RU} : non règlementé du fait de la constitution actuelle - U2 : 40% d'espaces non imperméabilisées dont au moins 30% de pleine terre + minimisation des surfaces imperméabilisées par les voies d'accès ou les aires de stationnement + éco-aménagement sur 50% de l'emprise des

	stationnements pour véhicules motorisés - U3 : 60% d'espaces de pleine terre + emprise au sol maximale pour les annexes et les constructions principales en cas d'extension + éco-aménagement sur 50% de l'emprise des stationnements pour véhicules motorisés - AU : voir tableau « justification IV. Cohérence des OAP avec les orientations du PADDi » (<i>colonne relative aux espaces verts</i>) - AU_{GSL} : règlement spécifique pour le traitement des eaux pluviales
I-10. Intégrer la notion de risques et nuisances dans les aménagements et constructions <i>Protéger les populations face aux risques naturels et notamment inondation et face aux risques sanitaires, notamment liés à l'agriculture</i> <i>Gérer le risque inondation par la préservation des transparences hydrauliques</i> <i>Exclure les secteurs d'aléa fort des zones d'urbanisation</i> <i>Encadrer l'urbanisation dans les zones de moindre exposition</i> <i>Limiter l'artificialisation des sols : gérer l'hydraulique pluvial au-delà des seules zones urbanisées,</i> <i>Intégrer la notion de risques et nuisances dans les aménagements et constructions</i>	<u>PIÈCE GRAPHIQUE :</u> Les zones AU « Chapelitou » et « quartier du collège » à Grisolles sont en zone bleue du PPRi Garonne amont, et zone AU « la Rougette » à Labastide-Saint-Pierre la partie située en zone rouge du PPRi Tarn a été classée en zone N. La zone des Palanques à Bessens est classée en AU0 afin de pouvoir réaliser des études complémentaires concernant l'existence d'un risque d'inondation. Deux secteurs, situés au cœur du centre-bourg d'Orgueil, ont également été classés en zone AU0 en raison d'une problématique de gestion des eaux pluviales, et ce dans l'attente de travaux qui doivent être réalisés par la commune. <u>PIÈCE ÉCRITE :</u> <i>Pour hydraulique pluvial voir I.9</i> Le règlement de toutes les zones rappelle que les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLUi. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous condition de nécessité : cela permet de limiter la modification des écoulements, pouvant générer des risques d'inondation localisés Le rappel du règlement sanitaire départemental pour les bâtiments agricoles en A et N (nuisances).

II. Organiser le niveau de services à la population actuellement résidente et à venir, au service de tous	RÈGLEMENT
II-1. Pérenniser et renforcer les équipements publics et les mutualiser le cas échéant <i>Mettre en place une programmation en fonction des priorités de développement et des capacités financières</i> <i>Réfléchir à des réserves foncières pour des équipements, communaux et/ou éventuellement intercommunaux</i> <i>Equilibrer leur répartition sur le territoire afin de limiter les déplacements motorisés</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Les équipements publics sont possibles principalement dans les zones U1, U2, AU, U_{EQ} et AU_{EQ} Il y a une zone U_{EQ} à Dieupentale portant sur la déchetterie et son extension ainsi qu'une zone AU_{0EQ} située au sud du collège des Apprentis d'Auteuil Il y a trois zones AU_{EQ} à Grisolles : pour la création de nouveaux réservoirs d'eau potable avec un emplacement réservé (coteaux), pour l'extension de la station d'eau potable (plaine) et un autre pour la réalisation d'un équipement sportif à côté du collège. Il y a trois zones AU_{EQ} à Labastide-Saint-Pierre : pour la station d'épuration avec un emplacement réservé ; l'extension future du cimetière avec un emplacement réservé et un autre au nord de l'OAP « la Rougette » (réserve foncière communale). Une zone U_{EQ} porte sur le groupe scolaire qui fait actuellement l'objet d'une rénovation. Il y a deux zones AU_{EQ} à Nohic : l'extension du cimetière et un équipement d'entrée de ville Il y a une zone U_{EQ} avec un emplacement réservé à Varennes pour la réalisation d'un espace public et d'une aire de stationnements Il y a une zone U_{EQ} pour l'implantation future d'un centre de secours, et une autre zone U_{EQ} avec un emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration de Villebrumier. Deux emplacements réservés ont été inscrits pour la réalisation d'aires de covoiturage (à Grisolles et Nohic).
II-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 <i>Anticiper la croissance de la population, l'évolution de la demande d'eau agricole,</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Il y a une AU_{EQ} à Grisolles pour la création de nouveaux réservoirs d'eau potable avec un emplacement réservé (coteaux) et un autre AU_{EQ} pour l'extension de la station d'eau potable (plaine)

<i>l'adaptation au changement climatique par un travail de sensibilisation et une programmation de travaux adaptée</i> <i>Prévoir un nouveau stockage de l'eau pour la consommation humaine</i> <i>Coordonner les réalisations des deux bassins versants</i>	PIÈCE ÉCRITE : La conformité des aménagements à la législation en vigueur et le cas échéant au cahier des charges du syndicat ad hoc pour l'ensemble des zones
II-3. Accompagner le renforcement et le développement de services, aménités, équipements et commerces vivants dans les communes <i>Améliorer l'attractivité des bourgs pour assurer le renouvellement de la population</i> <i>Améliorer le fonctionnement quotidien des quartiers</i> <i>Poursuivre l'aménagement des espaces publics autour des équipements</i> <i>Préserver et valoriser les entités de nature existantes, redonner à la nature ordinaire une place et une fonction</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Les commerces et activités de services ne générant pas de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat sont autorisés dans les zones U1, U2, AU. La localisation des secteurs d'OAP au cœur ou à proximité immédiate des centres-bourgs. L'identification de linéaires commerciaux au titre de la mixité fonctionnelle à Grisolles et Labastide-Saint-Pierre. PIÈCE ÉCRITE : Les commerces peuvent s'installer sous conditions dans les zones U1, U2, AU, U_{ECO} et AU_{GSL} (selon les spécifications propres à la ZAC GSL).
II-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 <i>Organiser le rabattement vers les lignes de transport en commun sur ou vers la Haute Garonne (Fronton, Villemur) et vers Montauban, ainsi que vers les gares TER</i> <i>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</i> <i>Mettre en place des principes de stationnement rationnels pour les résidents, le rabattement, le co-voiturage</i> <i>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</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : La localisation des secteurs d'OAP à proximité des axes de transports en commun (gare TER de Grisolles et Dieupentale, ligne LIO de la région Occitanie) et d'aires de co-voiturage intercommunales ou communales. Deux emplacements réservés ont été inscrits pour la réalisation d'aires de covoiturage (Grisolles et Nohic). Deux autres aires de covoiturage sont prévues, à Dieupentale et Campsas, mais leurs emprises foncières appartiennent déjà à la collectivité publique. PIÈCE ÉCRITE : En U_{ECO}, les aires de stationnement sont mutualisées pour les activités situées dans un rayon de 200 mètres.
II-5. Organiser et valoriser les circulations douces dans les bourgs et entre les communes <i>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</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Des emplacements réservés pour les circulations douces (ER1 à Bessens, ER2 à Campsas, ER 1/10/13/14/17/18 à Grisolles, ER1 à Orgueil, ER1/2/4 à Pompignan, ER4/6 à Villebrumier)

<i>équipements publics et privés et liaisons avec les pôles d'emplois communaux)</i> <i>Assurer la continuité des cheminements doux entre eux, dans les bourgs et entre les communes, pour les piétons et les cycles</i> <i>Faire de l'emprise de l'ancienne voie ferrée un axe vert et de circulations douces (piétons, cycles)</i> <i>Poursuivre les aménagements des voies et des espaces publics et leur accessibilité à l'ensemble des usagers (notamment pour les personnes à mobilité réduite)</i> <i>Sécuriser les routes dangereuses</i>	Un zonage spécifique N_{VV} pour l'aménagement de la voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée Montauban / Saint-Sulpice Des principes de liaisons douces au sein de la majorité des secteurs d'OAP et dans les aménagements internes de la ZAC GSL et jusqu'à la gare de Montbartier. PIÈCE ÉCRITE : Le cheminement doux est imposé en cas de création de voirie soit en latéral de chaussée, soit en tout lieu approprié pour rejoindre le maillage piétonnier existant ou projeté en U1, U_{RU} (en tenant compte du contexte urbain), U2, U_{EQ} et AU_{EQ}
II-6. Tenir compte du déploiement du numérique sur le territoire <i>Prioriser les secteurs bénéficiant déjà ou qui bénéficieront d'ici 2022 de communications électroniques de qualité</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : La stratégie d'urbanisation tient compte de la couverture numérique du territoire actuelle et future

III. Se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable	RÈGLEMENT
III-1. Respecter l'armature territoriale (affirmant le rôle essentiel des bourgs centres) dans les offres d'habitat, d'équipements et de services	PIÈCE ÉCRITE ET PIÈCE GRAPHIQUE : Les surfaces constructibles au sein ou en continuité des bourgs-centres, emplacements réservés, mixité fonctionnelle et sociale
III-2. Prioriser le développement dans les centres anciens en renouvellement/recyclage urbain et/ou en densification ou division parcellaire maîtrisées <i>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</i> <i>Encadrer le phénomène privé de densification de parcelles (densification douce et durable)</i> <i>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.</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Les zones U1 et U_{RU}, ainsi que les secteurs d'OAP des zones AU connexes aux zones U1 Les zones U2 pour la densification maîtrisée, ainsi que secteurs d'OAP des zones AU connexes aux zones U2 Les zones U3 pour la densification maîtrisée, les secteurs d'OAP PIÈCE ÉCRITE : La gestion des divisions parcellaires à venir en U2 dans la règle relative aux implantations afin de permettre la possibilité de division parcellaire ultérieure, pour les parties excédant une superficie supérieure à : - 650 m² dans les communes de Grisolles et Labastide-Saint-Pierre, - 1000 m² dans les communes de Bessens, Campsas, Canals, Dieupentale, Nohic, Orgueil, Pompignan, Villebrumier,

	- 1200 m² dans les communes de Fabas et Varennes. La gestion des divisions parcellaires à venir en U3 dans la règle emprise au sol « Dans les secteurs d'OAP, si la parcelle ou l'unité foncière a une superficie supérieure à : 650 m² dans les communes de Grisolles et Labastide-Saint-Pierre, 1000 m² dans les communes de Bessens, Campsas, Canals, Dieupentale, Nohic, Orgueil, Pompignan, Villebrumier, 1200 m² dans les communes de Fabas et Varennes, la possibilité de division parcellaire ultérieure est prise en compte et l'implantation choisie pour les constructions ou aménagements admis doit permettre aisément la réalisation d'une future construction dans l'avenir. Dans les secteurs d'OAP, la nécessité de la prise en compte de la possibilité de division foncière ultérieure est précisée. »
III-3. Mettre en place une stratégie d'urbanisation volontariste en rupture avec les modes existants <i>Développer un habitat diversifié et de qualité dans un réseau d'espaces collectifs partagés</i> <i>Favoriser l'accès à un jardin vivrier et à des espaces verts</i> <i>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)</i> <i>Stopper le mitage</i> <i>Limiter le développement des quartiers disjoints</i> <i>Retrouver les formes urbaines traditionnelles dans les extensions d'urbanisation</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Les secteurs d'OAP U1/U2/AU (mixité sociale et fonctionnelle, morphologies urbaines denses, aménagement d'espaces communs, etc.). Une densification maîtrisée des dents creuses en U3. Des emplacements réservés pour la création et l'aménagement d'espaces publics et de jardins partagés (ER16 à Grisolles, ER2 à Orgueil, ER1/2 à Varennes, ER8 à Villebrumier).
III-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	PIÈCE GRAPHIQUE : La mixité des morphologies urbaines au sein de la grande majorité des secteurs d'OAP, avec des densités adaptées en fonction de l'armature territoriale mais aussi du tissu urbain environnant
III-5. Imposer la mixité des logements (types et tailles) dans les opérations d'aménagement ; favoriser la mixité sociale et générationnelle <i>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</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : La mixité sociale imposée dans près de la moitié des secteurs d'OAP, avec la réalisation minimum de 155 logements accessibles dont a minima 10 logements seniors prévus à Grisolles (OAP « Canal ») et 6 à Orgueil (OAP « Pré Jolibert »)) Des STECAL dédiés aux gens du voyage.

<i>Veiller à la diversité des populations accueillies en fonction de l'armature territoriale</i> <i>Poursuivre la construction de logements spécifiques pour les personnes âgées, les jeunes, les gens du voyage, les travailleurs saisonniers...</i>	PIÈCE ÉCRITE : Les règles spécifiques des STECAL
III-6. Accueillir selon des modalités réfléchies d'aménagement durable : en phase avec le territoire, respectueux du lien social, respectueux de l'environnement <i>Développer les réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables</i> <i>Mettre en adéquation les perspectives de développement urbain avec les réseaux de distribution d'énergie et en particulier les réseaux de chaleur</i> <i>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</i> <i>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</i> <i>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</i> <i>Promouvoir des essences végétales peu allergisantes dans les espaces publics et privés</i> <i>Réduire les émissions lumineuses nocturnes</i> <i>Favoriser et pérenniser la présence du végétal dans les milieux urbains (essences locales adaptées au futur climat) dans une optique de rafraîchissement des espaces</i> <i>Favoriser le recyclage des matériaux de construction</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Plusieurs aires de covoiturage sont prévues : à Campsas (en lien avec la ZAC GSL, maîtrise foncière intercommunale), Dieupentale (à proximité des équipements sportifs, maîtrise foncière communale), Grisolles (au sud de la gare, emplacement réservé n°20) et à Nohic (le long de la voie verte, emplacement réservé n°2). PIÈCE ÉCRITE : Le règlement autorise les pompes à chaleur et les dispositifs d'énergies renouvelables mais encadre leur intégration architecturale dans les zones U_{RU}, U2, U3, A et N pour les pompes à chaleurs, et U1 pour les pompes à chaleur et les dispositifs d'énergies renouvelables Le règlement impose la mise en place d'une borne de recharge électrique par tranche de 15 logements en cas d'opération d'aménagement d'ensemble à Grisolles en U1 et dans toutes les communes en U2 et dans un certain nombre de secteur d'OAP (Bessens, Campsas, Dieupentale, Grisolles, Labastide-Saint-Pierre, Nohic et Villebrumier) ; une borne de recharge électrique est demandée par zone AU_{EQ}. Le règlement renvoie systématiquement à l'OAP transversale pour le choix des essences végétales. Il prescrit que les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme soient maintenus et entretenus et que les essences végétales qui disparaissent soient remplacées soit à l'identique, soit selon les propositions contenues dans l'OAP transversale. Le règlement des zones AU_{GSL} et AU_{GSLB} précise le type de plantations et de haies à réaliser selon les recommandations de la Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale de la ZAC GSL.

IV. Soutenir les formes de développement économique cohérentes avec le projet de territoire	RÈGLEMENT
IV-1. Accompagner certaines implantations économiques par une offre foncière de qualité et plurielle dans ses usages <i>Cibler les lieux ad hoc pour l'accueil des entreprises le nécessitant en zones d'activités dédiées complémentaires les unes des autres</i> <i>Poursuivre le développement de GSL (Grand Sud Logistique)</i> <i>Organiser la cohérence urbaine de l'implantation d'un supermarché déplacé sur Grisolles ; en cas de déplacement, assurer la reconversion du site délaissé</i> <i>Mettre en place une vraie politique économique à destination de toutes les entreprises, au-delà de la simple offre foncière</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Les zones U_{ECO}, AU_{ECO}, AU_{GSL} et AU_{GSLB} PIÈCE ÉCRITE : Des règles « souples » mais fondées, pour à la fois permettre l'implantation des entreprises et épargner le foncier, en protégeant les populations alentour (exemple de l'extension de l'entreprise Gillis à Dieupentale). Une dérogation au retrait par rapport aux RD813 et/ou de la RD820 pour les Nauzes et Saint-Jean à Grisolles et pour la ZAC GSL par des études dites Amendement Dupont (L111-8 du CU). Des règles spécifiques pour la ZAC GSL
IV-2. Permettre les implantations économiques des commerces et services en tous lieux urbains <i>Assurer la mixité fonctionnelle des tissus urbains centraux</i> <i>Prévoir et organiser le développement des tiers lieux</i> <i>Assurer le recyclage urbain des lieux économiques sans devenir et se servir du foncier comme d'une ressource économe</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Les zones U1, U2, U_{ECO}, AU, AU_{GSL} La mixité fonctionnelle pour les vitrines commerciales à Grisolles et Labastide-Saint-Pierre (<i>linéaires indiqués sur les pièces graphiques</i>). PIÈCE ÉCRITE : Les autorisations d'implantation dans la limite de l'OAP « commerces » en U1, U2, U_{ECO}, AU et AU_{GSL}
IV-3. Accompagner le développement numérique du territoire pour une accessibilité réelle et professionnelle au service des entreprises et des nouvelles formes de travail	
IV-4. Assurer le maintien et le développement des activités agricoles <i>Respecter ou restaurer les circulations agricoles</i> <i>Stopper le morcellement par l'urbanisation des exploitations agricoles (maintenir des entités cohérentes)</i> <i>Gérer les interfaces zones agricoles / zones urbaines en évitant les conflits d'usage et les nuisances réciproques</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Le maintien voire le développement des zones A ou N (par rapport aux documents d'urbanisme des communes en vigueur avant le PLUi). La délimitation du zonage a tenu compte de la nécessité de préserver les accès agricoles. La modération significative de la consommation de l'espace. PIÈCE ÉCRITE : En zone U3 et dans les N « STECAL », les constructions autorisées doivent se faire à au moins 10 mètres des limites de zones A ou N.

IV-5. Encourager la mutation de l'agriculture vers des pratiques plus respectueuses de l'environnement, la modernisation des exploitations et l'évolution des productions <i>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...), maîtrise des friches sur les coteaux</i> <i>Organiser avec la profession agricole les modalités d'une collaboration au service du développement territorial</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Le PLUi protège au titre des articles L151-19 et 23 (haies et lisières boisées). PIÈCE ÉCRITE : Les secteurs A et N sont très restrictifs quant aux destinations autorisées et imposent le respect des berges de ruisseaux ou fossés mères ou demandent une insertion paysagère (<i>se reporter à la liste des cours d'eau indiquée dans la liste des SUP et concernés par la servitude A4</i>). En zone A et N, la transparence des clôtures pour le passage de la petite faune.
IV-6. Accompagner le développement d'une agriculture de proximité au bénéfice du territoire et de ses habitants <i>Développer / pérenniser les filières courtes</i> <i>Promouvoir l'agriculture biologique ou raisonnée</i> <i>Anticiper les besoins fonciers pour des espaces dédiés à la production et à la distribution en circuits courts</i>	PIÈCE ÉCRITE : Le règlement de la zone A autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
IV-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 <i>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 ...</i> <i>Permettre le développement d'une offre d'hébergements de loisirs (campings, gîtes et chambres d'hôtes...)</i> <i>Poursuivre le développement culturel du territoire</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Les zonages spécifiques N_{CANAL}, N_{VV} (voie verte), N_{JEP} et STECAL (campings, projets d'hébergements touristiques, valorisation d'anciennes gravières). La protection des panoramas emblématiques du territoire (<i>voir I.3</i>). Le PLUi protège au titre des articles L151-19 et 23. Trois STECAL pour le développement de l'offre d'hébergement touristique sont définis (communes de Canals et de Bessens), en plus des campings existants (Campsas, Grisolles, Varennes). PIÈCE ÉCRITE : Des STECAL permettent le développement des campings existants (Campsas, Grisolles, Varennes) et le développement très encadré d'activités de loisirs dans des secteurs stratégiques (Bessens, Canals, Pompignan).
IV-8. Développer les énergies renouvelables dans le respect et la valorisation des paysages <i>Poursuivre le développement des installations photovoltaïques sur les lieux de reconversion ou</i>	PIÈCE GRAPHIQUE : Le zonage spécifique N_{ENR} pour les installations déjà existantes ou en cours de réalisation (parc photovoltaïque au sol).

<i>les supports bâtis ad-hoc dans le respect de leur intégration architecturale</i> <i>Poursuivre le développement du bois énergie et des réseaux de chaleur biomasse</i> <i>Encourager le développement du potentiel géothermique</i> <i>Permettre le développement des autres énergies renouvelables dans le respect des paysages et de l'environnement (Stockage d'énergie, méthanisation...)</i>	PIÈCE ÉCRITE : Le règlement autorise les pompes à chaleur et les dispositifs d'énergies renouvelables mais encadre leur intégration architecturale dans les zones U_{RU}, U2, U3, A et N pour les pompes à chaleurs, et U1 pour les pompes à chaleur et les dispositifs d'énergies renouvelables. Les installations photovoltaïques au sol sont autorisées mais soumises à conditions dans les zones A et N.
IV-9. Réfléchir au développement d'une économie verte sur le territoire <i>Tirer profit des multiples ressources du territoire pour organiser une filière de valorisation verte</i>	

COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AVEC LES OAP

Concernant l'**OAP « transversale »**, elle vient étoffer qualitativement et illustrer les bonnes pratiques au-delà de la règle, dans les domaines qui sont les siens.

Concernant l'**OAP « commerces »**, elle reprend le règlement sur la question de la mixité fonctionnelle sur les communes de Grisolles et Labastide-Saint-Pierre. Elle s'appuie sur le zonage du U1, U_{RU}, U2, U_{ECO} et AU. Enfin, elle renforce et clarifie la pièce écrite quant aux interdictions ou autorisations commerciales.

Les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs d'**OAP des secteurs U1, U2 et AU** sont définies par l'OAP elle-même (comme le prévoit l'article R151-8 du code de l'urbanisme) : il n'y a donc pas de règlement écrit spécifique et donc pas de justifications de la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP.

Concernant les **OAP des secteurs U3**, les OAP viennent compléter ou déroger le règlement sur :

- le nombre de logement attendus à terme ;
- l'implantation autorisée des constructions (notamment celles en limite séparative lorsque la configuration de la parcelle l'exige) ;
- la sécurisation des accès routiers (nombre d'accès autorisé, accès à mutualiser ou à jumeler, positionnement de l'accès, etc.) ;
- la gestion des interfaces avec les espaces agricoles et naturels (création de haie champêtre, préservation de la frange arbustive, etc.) ;
- la préservation de certains éléments naturels ou paysagers lorsqu'ils existent (préservation d'arbres existants, conservation voire renforcement de franges arbustives, etc.).

Concernant les **OAP des zones U_{ECO} et AU_{ECO}**, les OAP viennent compléter le règlement sur :

- les accès et la gestion du stationnement,
- la gestion des eaux pluviales et de l'eau potable (zone *non aedificandi* pour le secteur de Saint-Jean à Grisolles),
- la gestion des interfaces avec les espaces urbains, agricoles et naturels (préservation et création d'espaces boisés, de franges arbustive ou champêtre).

Concernant l'**OAP « GSL »**, elle illustre les aménagements retenus par la ZAC et complète ainsi graphiquement la pièce écrite. Elle vient également conforter les zones à préserver d'un point de vue environnemental au sein de la ZAC GSL.

DELIMITATION DES ZONES

1. ZONES URBAINES

La zone urbaine est repérée par un sigle commençant par la lettre « U ». Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

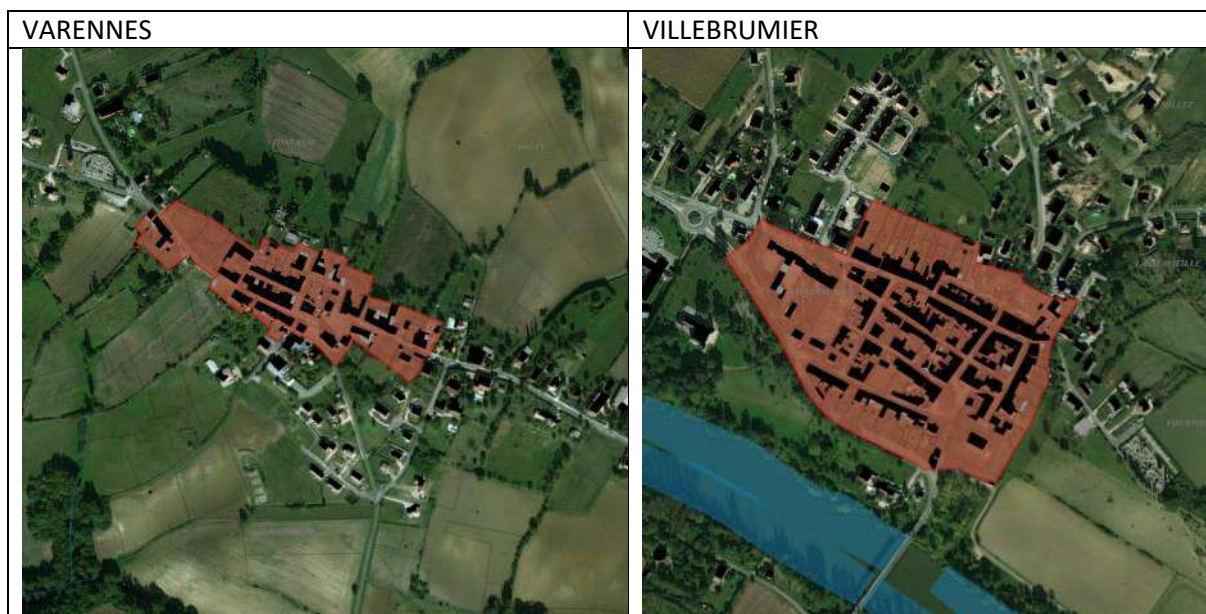
C'est la zone correspondant au **tissu urbain existant**, elle compte plusieurs secteurs en fonction des formes urbaine ou des vocations.

► Zone U1

Les **zones U1** correspondent au bâti ancien « central » des communes. Noyaux historiques des communes, leur formes urbaines traditionnelles, denses et organisées, portent l'identité rurale du territoire.







La zone U1 est le **lieu historique de la mixité d'usage** (habitat, équipements, activités). Ces formes urbaines, cette identité et cette mixité d'usage sont préservées par le PLUi. A Grisolles et Labastide-Saint-Pierre, la volonté de préserver cette mixité fonctionnelle a fait l'objet d'une réflexion spécifique s'appuyant sur l'article R151-37 4° du code de l'urbanisme avec notamment la **protection stricte des vitrines commerciales** dans certains secteurs.



Préservation des vitrines commerciales à Grisolles (photo de gauche) et Labastide-Saint-Pierre (photo de droite)

La zone U1 est bien équipée et est donc constructible, **le potentiel de densification y est cependant assez limité compte tenu de la forte densité actuelle**. Les espaces interstitiels non bâtis inclus dans leur enveloppe ont fait l'objet d'OAP pour mieux maîtriser leur urbanisation (OAP « rue des Capellas » et « rue Jules Ferry » à Bessens, OAP « route de Bordeaux » et « rue du Général Larroque » à Dieupentale et OAP « chemin du Pigeonnier » à Villebrumier).

Les zones U1 sont concernées par le règlement écrit ainsi que par l'OAP « transversale », l'OAP « commerces », les OAP « U1 », des éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, des espaces boisés classés, des emplacements réservés (ER2 à Campsas, ER1/2 à Dieupentale, ER6/7/10 à Grisolles, ER3 à Nohic, ER2 à Orgueil), les servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Les **12 zones U1** représentent une surface totale de **150,2 hectares, soit 1% du territoire du PLUi**.

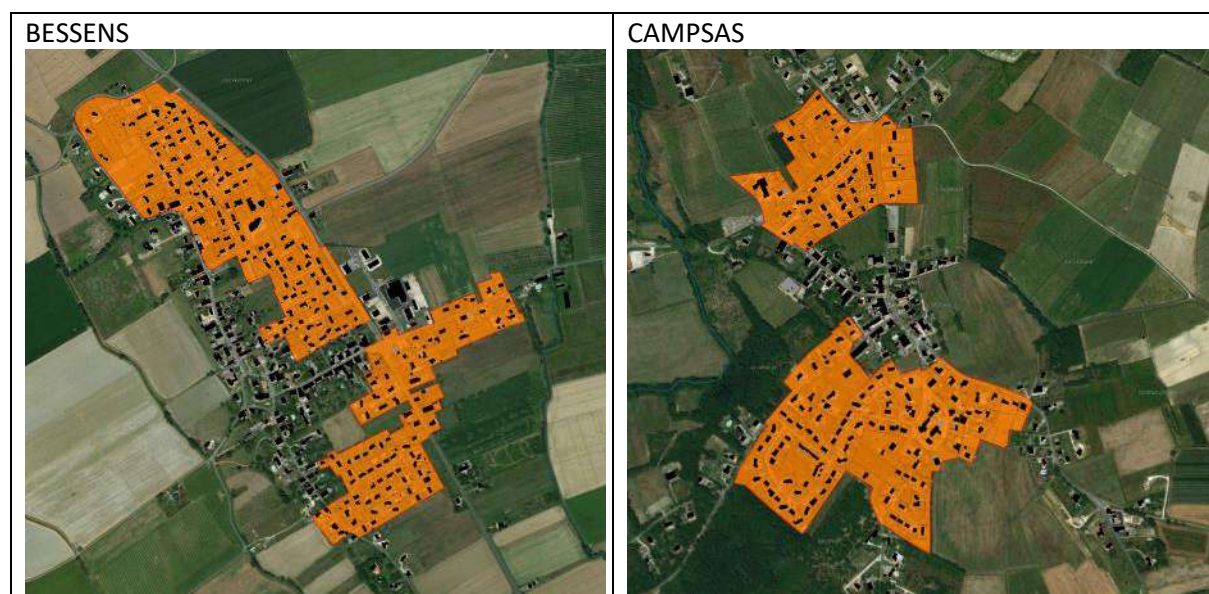
Le potentiel de densification est faible et sa mobilisation est très aléatoire. C'est pourquoi un coefficient de rétention de 50% a été appliqué aux surfaces constructibles de cette zone afin de ne pas risquer de compromettre le développement des communes en surestimant son potentiel constructible en densification à l'horizon 2032. Le gisement foncier pondéré s'élève ainsi à **3,2 hectares** pour un **potentiel de 50 nouveaux logements** (hors remise sur le marché de logements vacants), soit une moyenne attendue de **640 m² par nouveau logement**.

SURFACE ZONE U1	GISEMENT FONCIER BRUT	COEFFICIENT DE RÉTENTION	GISEMENT FONCIER PONDÉRÉ	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
150,2 ha	6,4 ha	50%	3,2 ha	50

► Zone U2

Les **zones U2** correspondent aux **extensions urbaines des communes, récentes à très récentes**. Le tissu urbain, presque exclusivement pavillonnaire, a été développé en continuité plus ou moins immédiate des noyaux villageois (zone U1). Face à la forte attractivité du territoire, ce tissu urbain s'est constitué **au gré des opportunités foncières et sans véritable plan d'organisation générale**. L'urbanisation s'est généralement faite sans tenir compte de la forme urbaine traditionnelle, mêlant opérations individuelles et opérations d'aménagement d'ensemble et laissant de nombreuses dents creuses ou espaces interstitiels non bâtis. La zone U2 est très majoritairement dédiée à l'habitat et si la mixité des fonctions y est présente, elle reste néanmoins dispersée. Le PLUi pérennise ce tissu urbain et y autorise la mixité des fonctions.

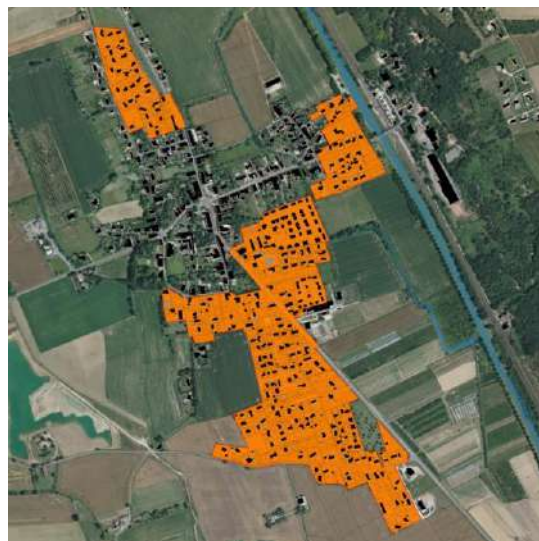
La zone U2 a été délimitée à l'existant et concerne des **secteurs contigus ou proches des centre-bourgs** (la continuité n'est pas systématique compte tenu de contraintes le plus souvent physiques (ruisseau, voie verte, etc.), et relevant souvent de l'assainissement collectif. Les espaces interstitiels non bâtis inclus dans leur enveloppe ont fait l'objet d'OAP (notamment à Labastide-Saint-Pierre et Orgueil) ou ont été classés en zone AU pour mieux maîtriser leur urbanisation, développer la diversité de l'habitat et améliorer la structuration de ce tissu urbain.



CANALS



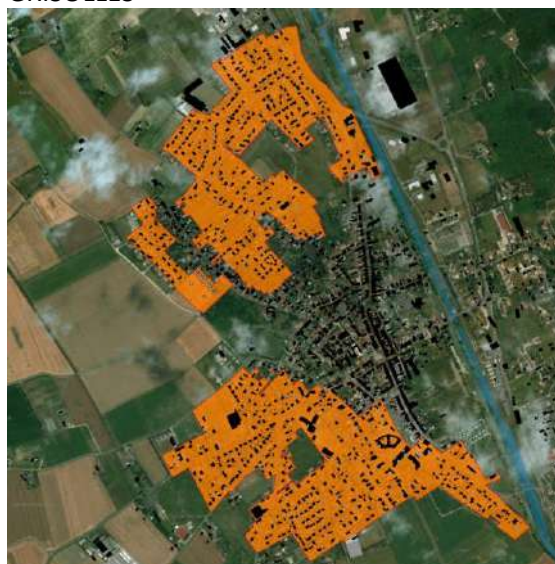
DIEUPENTALE



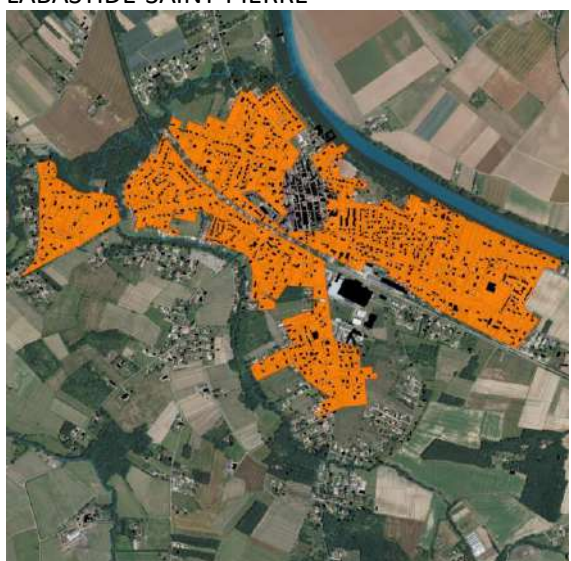
FABAS



GRISOLLES



LABASTIDE-SAINT-PIERRE



NOHIC





Les zones U2 sont concernées par l'OAP « transversale », l'OAP « commerces », les OAP « U1/U2/AU », des éléments protégés au titre de l'article L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, les SUP.

Les **27 zones U2** représentent **505,3 hectares**, soit 3,4% du territoire du PLUi.

Le potentiel de densification est important et présent depuis longtemps mais il s'agit pour partie de jardins aménagés et parcs arborés qui ne seront évidemment pas tous bâtis à l'horizon du PLUi. Une mobilisation relativement importante est cependant plus réaliste qu'en zone U1, c'est pourquoi un coefficient de rétention de 20% a été appliqué aux surfaces constructibles de cette zone afin de ne pas risquer de compromettre le développement des communes en surestimant son potentiel constructible en densification à l'horizon 2032. Le gisement foncier pondéré s'élève ainsi à environ 38 hectares pour un **potentiel de 440 logements** (hors remise sur le marché de logements vacants), soit une surface moyenne attendue de **850 m² par nouveau logement** en moyenne sur le territoire soit une densité de l'ordre de 12 logements à l'hectare (aménagements internes compris).

SURFACE ZONE U2	GISEMENT FONCIER BRUT	COEFFICIENT DE RÉTENTION	GISEMENT FONCIER PONDÉRÉ	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
505,3 ha	47 ha	20%	37,6 ha	440

► **Zone U3**

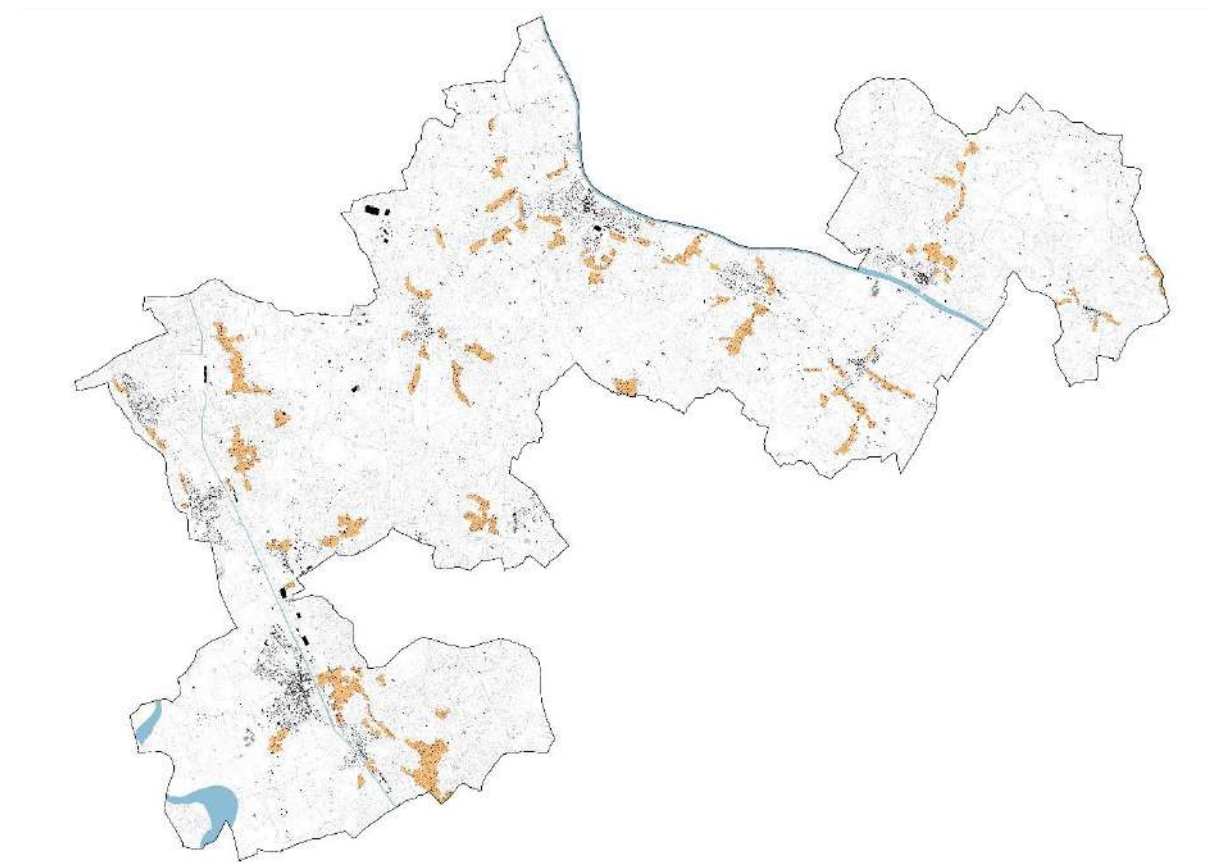
Les **zones U3** correspondent essentiellement aux plus importants secteurs urbanisés qui se sont développés en étirement le long des routes et qui sont le plus souvent disjoints des centres-bourgs. Il s'agit d'une urbanisation qui s'est développée au cours du temps, d'abord en bord de route, au fil des réseaux puis, souvent, en épaississement sur un ou plusieurs rideaux de constructions. L'urbanisation a été réalisée **au coup par coup, au gré de la demande et des opportunités foncières**.

Si l'attractivité du territoire a permis un développement important de ces secteurs, il reste encore de nombreux espaces vides, généralement laissées en friche dans l'attente d'une vente et dont la vocation agricole a de fait disparu (ces secteurs étant classés constructibles depuis longtemps dans les documents d'urbanisme en vigueur). L'urbanisation ayant été réalisée hors procédure d'aménagement et sans logique de développement organisé, ces tissus urbanisés où les maisons individuelles implantées sur des parcelles parfois très importantes règnent sans partage, apparaissent **déstructurés** et nécessitent parfois des **réajustements de réseaux difficiles à anticiper** et parfois à réaliser pour la collectivité. La mixité des fonctions et la diversité de l'habitat y sont quasiment inexistantes. Le PLUi réaffirme d'ailleurs ce caractère purement résidentiel en interdisant notamment la création d'activités dans ces quartiers afin de ne pas fragiliser les centres-bourgs.

Ces quartiers sont cependant très attractifs car ils proposent **une offre d'habitat et un cadre de vie très différents** de l'habitat proposé, plus dense, par les opérations d'aménagement d'ensemble et les centres-bourgs. Ils représentent ainsi un réservoir de densification non négligeable mais très dépendant des capacités des réseaux existants. Afin de **maîtriser et d'étaler dans le temps l'urbanisation** dans ces secteurs, des OAP spécifiques ont été élaborées (*voir le chapitre relatif aux choix retenus pour établir les OAP*).

Par rapport aux documents antérieurs, ces zones sont **redéfinies aux limites de l'urbanisation existante**, les parcelles en extension des anciens périmètres ont ainsi été reclassées en zone agricole ou naturelle. A l'intérieur du nouveau périmètre, la zone reste constructible selon **des critères objectifs très stricts**. Le choix a été fait de permettre la construction sur des parcelles ou ensembles parcellaires contigus répondant aux critères définis sur la base d'une densification adaptée aux différentes contraintes et notamment à la capacité des réseaux existants. La construction dans le cadre d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLUi n'y est pas autorisée. Ce potentiel est réel mais trop aléatoire et difficile à quantifier et maîtriser pour être valorisé dès aujourd'hui. Pour rappel, **la priorité du PLUi reste avant tout la densification et le développement des centres-bourgs**. Ce choix pourra éventuellement être revu dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi : ce potentiel est en quelque sorte préservé pour l'avenir.

Les critères retenus pour le choix des secteurs d'OAP ont été voulus simples et objectifs. Seuls ont été retenus les parcelles ou ensembles parcellaires non bâtis, d'une **largeur minimum de 15 mètres et maximum de 65 mètres**, situés en **dents creuses** (pas de parcelles en extension urbaine) et desservis par une **voie publique**. Des adaptations ont été faites soit en raison de la dangerosité de l'accès, soit de problème de gestion des eaux pluviales ou encore d'insuffisance des réseaux par exemple.



Les **87 zones U3** représentent une surface totale de **613 hectares**, soit plus de 4% du territoire du PLUi. Les zones U3 sont concernées par l'OAP « transversale », les OAP « U3 », des éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, des emplacements réservés (ER5/6 à Dieupentale, ER4 à Nohic, ER7 à Orgueil, ER4 à Varennes, ER à Villebrumier), les SUP.

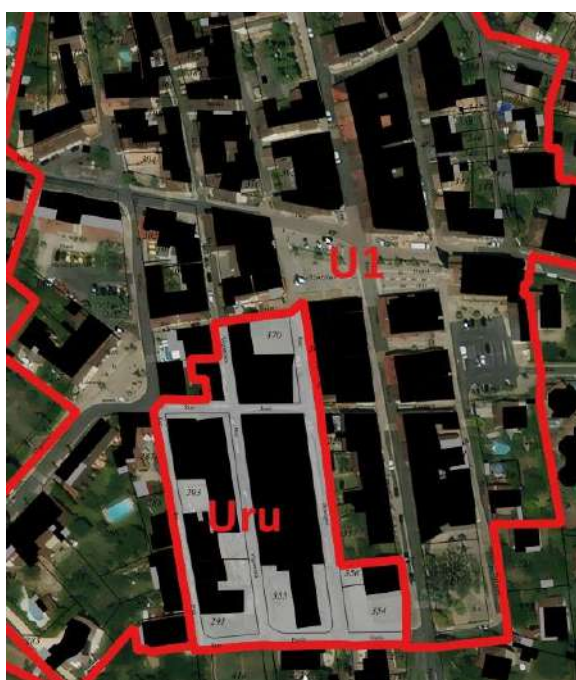
Au sein des zones U3, il a été identifié 132 secteurs d'OAP permettant la réalisation potentielle, à terme, de 250 logements. Une mobilisation relativement importante de ce gisement foncier est attendue compte tenu de la forte demande d'habitants sur ces secteurs : c'est pourquoi un coefficient de rétention de 20% a été appliqué aux surfaces constructibles de cette zone. Ainsi, le potentiel réaliste à l'horizon 2032 est évalué à **200 logements**, soit une **moyenne inférieure à 1150 m²** par nouveau logement.

SURFACE ZONE U3	GISEMENT FONCIER BRUT	COEFFICIENT DE RÉTENTION	GISEMENT FONCIER PONDÉRÉ	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
612,5 ha	28,3 ha	20%	20 ha	200

► Zone U_{RU}

La **zone U_{RU} (renouvellement urbain)** correspond à une partie actuellement occupée par une activité économique (la distillerie Arbeau), à Labastide-Saint-Pierre sur plusieurs îlots de la bastide.

Il s'agit d'un secteur identifié au titre du renouvellement urbain (*cf. PADDi IV-2*). L'objectif de cette zone est de préparer l'évolution de ce secteur vers des vocations plus compatibles avec sa localisation au cœur du bourg-centre (notamment compte tenu du risque d'explosion de l'activité actuelle). La commune vient d'ailleurs d'engager une **étude urbaine**, accompagnée par l'EPF Occitanie, pour définir la programmation possible de ce secteur stratégique : la réalisation d'un équipement public majeur (type musée), d'un espace public fédérateur (type halle), l'implantation de commerces ou encore de logements y sont éventuellement prévus.



La **zone U_{RU}** représente **0,9 hectare**, soit 0,01% du territoire du PLUi. La zone U_{RU} est concernée par l'OAP « transversale », l'OAP « commerces » et un emplacement réservé (ER3).

Il est à ce jour difficile d'évaluer précisément le nombre potentiel de nouveaux logements au sein de la zone U_{RU} : néanmoins, compte tenu de la diversité attendue des fonctions mais également des hauteurs de constructions autorisées, le potentiel peut être évalué à environ 15 logements.

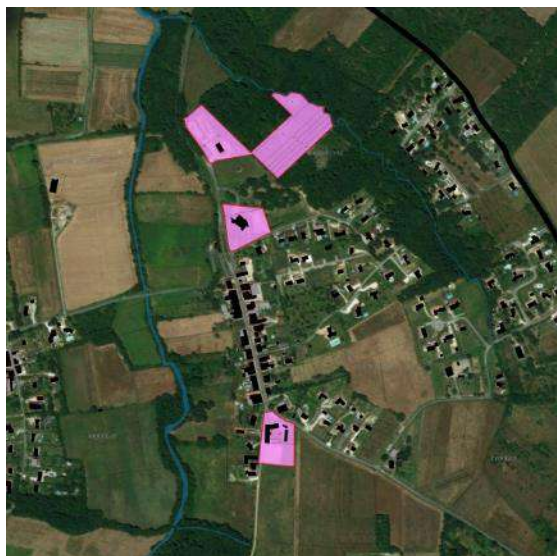
► **Zone U_{EQ}**

La **zone U_{EQ} (équipements)** correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics situés en dehors des centres-bourgs des communes (cf. PADDi II-1 ; II-3). A noter que les équipements situés au cœur du tissu urbanisé ont été maintenus en zone de mixité urbaine U1 ou U2.

Dans cette zone, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement.



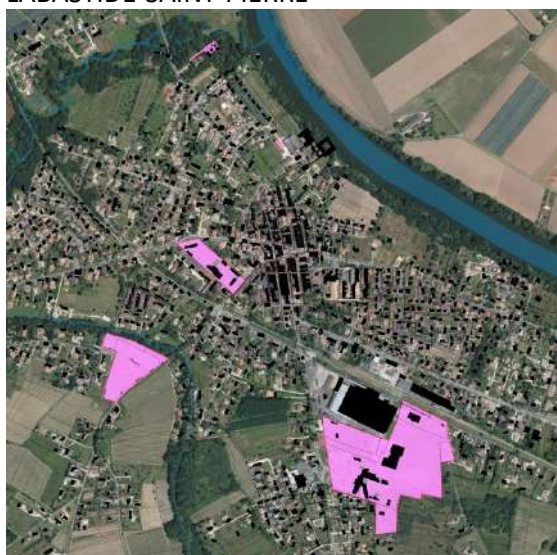
FABAS



GRISOLLES



LABASTIDE-SAINT-PIERRE



NOHIC

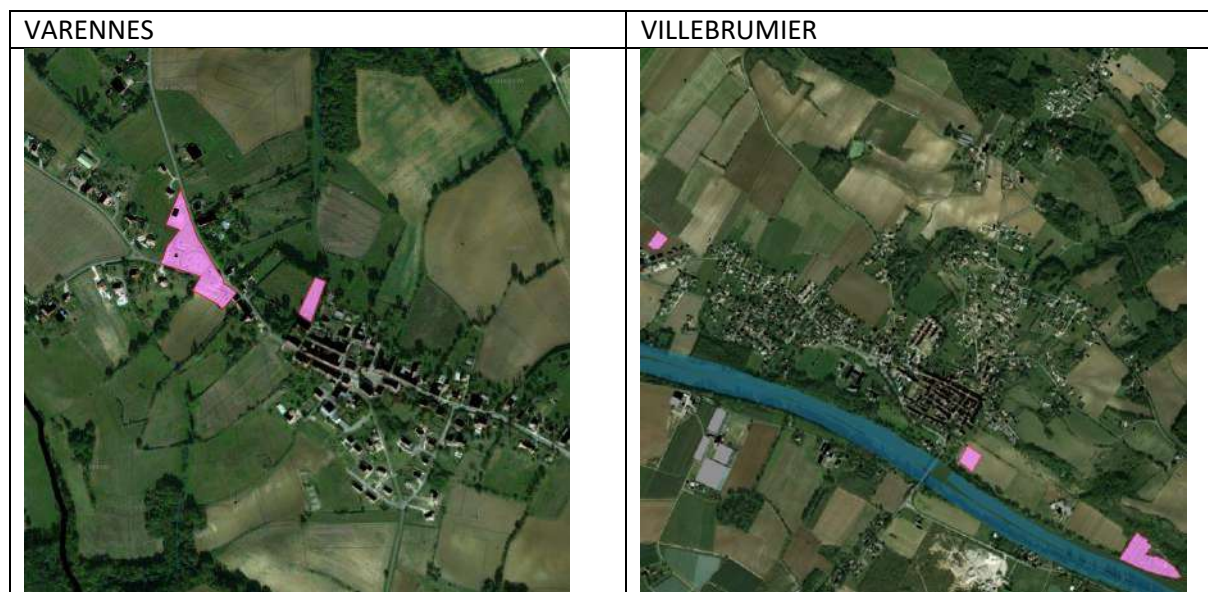


ORGUEIL



POMPIGNAN



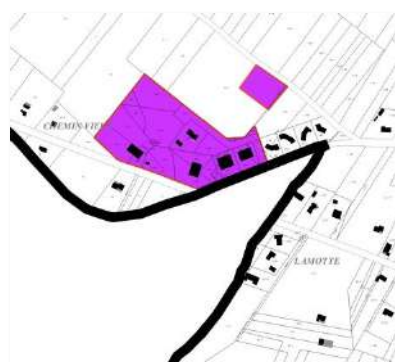
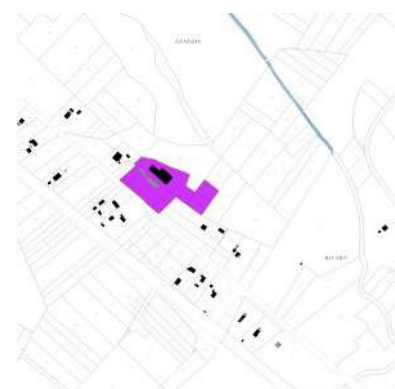
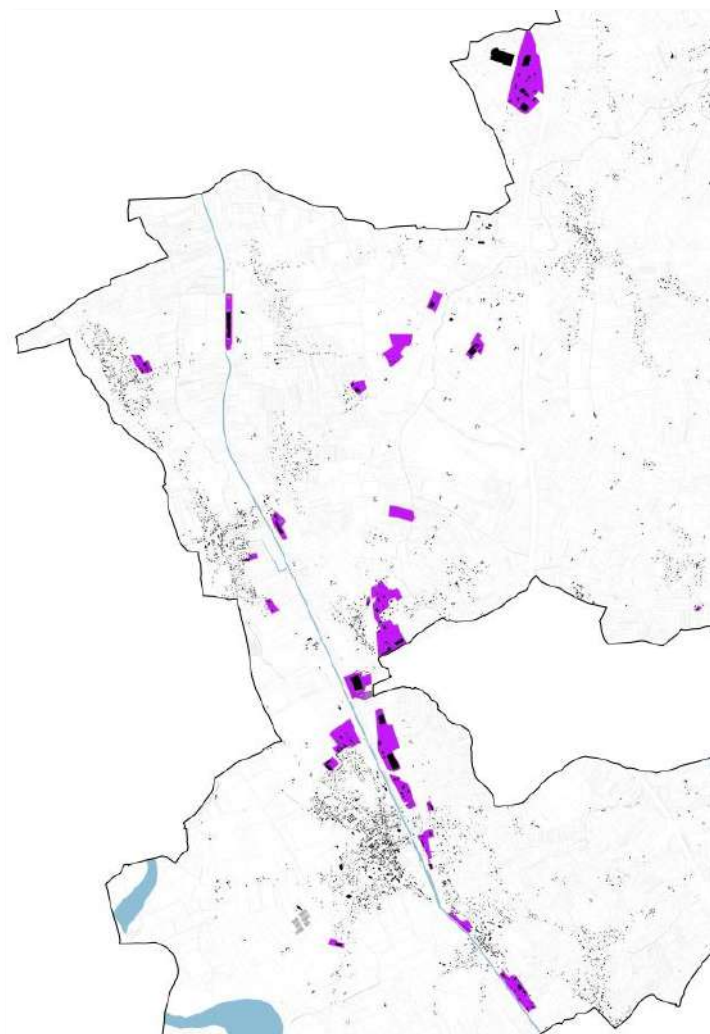


Les **44 zones U_{EQ}** représentent une surface totale de **70,4 hectares**, soit environ 0,5% du territoire du PLUi. Elles sont concernées par l'OAP « transversale », des éléments protégés au titre de l'article L151-19 (chapelle située au chemin de Lapeyrière à Bessens, un lavoir à Nohic), des emplacements réservés (ER4 à Dieupentale, ER8 à Grisolles, ER4 à Labastide-Saint-Pierre, ER1 à Varennes, ER9 à Villebrumier), les SUP.

► **Zone U_{ECO}**

La **zone U_{ECO} (économie)** correspond aux espaces dédiés à l'activité économique (n'ayant pas nécessairement fait l'objet d'un permis d'aménager) de compétence intercommunale ou communale (cf. PADDi IV-1).

Elles sont en très grande majorité situées le long de la RD813 et RD820. La plupart des zones sont d'ores et déjà occupées par une ou plusieurs entreprises. Compte tenu des projets en cours, ces secteurs ne présentent que peu de potentiel d'accueil de nouvelles entreprises, hormis au sein de la ZAE le Parc 1 & 2 à Canals.



Corridors économiques le long des RD (photo ci-dessus)

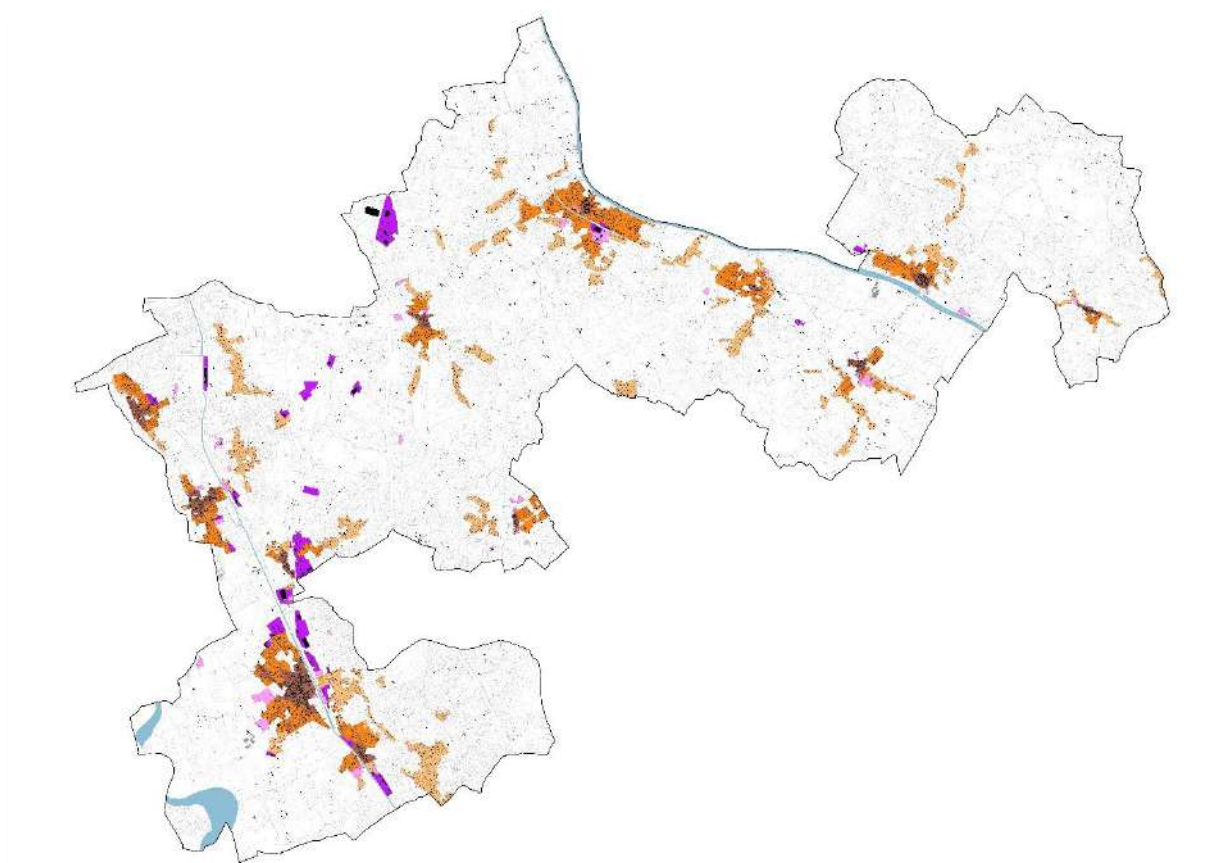
Ancien site de Valeo et commerces à Labastide-Saint-Pierre (en haut à droite)

Casse automobile à Orgueil (au milieu à droite)

ZAE les Pradasses à Villebrumier (en bas à droite)

Les **31 zones U_{ECO}** représentent une surface totale de **152,1 hectares**, soit 1% du territoire du PLUi. Les zones U_{ECO} sont concernées par l'OAP « transversale », l'OAP « commerces », des emplacements réservés (ER6 à Labastide-Saint-Pierre, ER99 relatif au fuseau LGV), deux études « amendement Dupont » (Las Nauzes et Saint-Jean à Grisolles) et les SUP.

► **EN SYNTHÈSE**



ZONES DU PLUi	SURFACE DU ZONAGE (en ha)	PART (en %)	GISEMENT FONCIER BRUT (en ha)	GISEMENT FONCIER PONDÉRÉ (en ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIEL
U1	150,2	1,02	6,4	3,2	50
U2	505,3	3,42	47,0	35,5	440
U3	612,5	4,14	28,8	23,0	200
U _{RU}	0,9	0,01	-	-	15
Sous-total Habitat/Mixte	1268,9	8,58	82,2	61,7	705
U _{ECO}	152,1	1,03	15,3	15,3	-
Sous-total Economie	152,1	1,03	15,3	15,3	-
U _{EQ}	70,4	0,48	9,1	9,1	-
Sous-total Equipement	70,4	0,48	9,1	9,1	-
TOTAL ZONE U	1491,4	10,1	106,6	86,1	705

Les **zones U** représentent une surface totale de **1491,4 hectares, soit 10,1% du territoire du PLUi**. Le bilan de répartition témoigne de l'étalement urbain existant sur le territoire, avec une part des (petits) cœurs historiques qui s'élève à seulement 10% des zones urbaines et une part des quartiers d'habitations disjoints ainsi que des étirements de constructions (zones U3) qui s'élève à plus de 40% de celles-ci. Il doit être précisé que les zones U n'intègrent pas les constructions isolées ou les petits regroupements en zones agricoles ou naturelles.

Le potentiel au sein des zones U, à l'horizon du PLUi, est évalué à peu plus de **700 logements**, auquel il faut ajouter une **centaine de logements vacants** qui devraient être remis sur le marché (*dans l'hypothèse où la collectivité souhaite atteindre 5% de logements vacants de son parc actuel*), soit un total d'environ **800 logements**. Le gisement foncier réellement mobilisable à l'horizon du PLUi est quant à lui évalué à environ 62 hectares, soit une **densité moyenne de 770 m² par nouveau logement prévue au sein des zones U** (*remise sur le marché de logements vacants et aménagement interne des opérations d'aménagement compris*).

En ce qui concerne le **gisement foncier à vocation économique en zone urbaine**, il est évalué à un peu plus de 15 hectares, permettant **l'accueil potentiel d'une centaine d'entreprises** à l'horizon du PLUi.

Enfin, les capacités de densification au sein des **zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif** sont évaluées à environ **9 hectares**.

2. ZONES A URBANISER

Les **zones à urbaniser** sont repérées par un sigle commençant par les lettres « AU ». Peuvent être classés dans ce type de zone les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones correspondent aux **espaces destinés à être équipés et urbanisés à court et moyen termes**. La vocation principale de ces zones est l'accueil d'habitat, d'activités et d'équipements publics.

La zone comprend deux secteurs :

- **L'urbanisation immédiate est autorisée dans les secteurs AU** où les différents réseaux nécessaires (voirie, eau, électricité et, le cas échéant assainissement) existent à la périphérie immédiate des terrains concernés avec des caractéristiques suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter.
- **L'urbanisation est différée dans les secteurs AU0** compte tenu de leur sous-équipement actuel. L'ouverture de ces secteurs est subordonnée à une modification du PLUi. Ce délai permettra de mûrir les projets et d'étaler la croissance dans le temps du PLUi au-delà de l'échéancier prévu pour les OAP des zones AU ouvertes à l'urbanisation.

► Zone AU

Les **zones AU** correspondent aux espaces de projet du PLUi. De dimensions et de localisations variées, leur urbanisation, organisée et encadrée, par des OAP (intégrant parfois les zones U1 et/ou U2), constitue un enjeu stratégique pour le développement du territoire.

Elles sont au nombre de 32 et peuvent être classées en plusieurs catégories :

- Les secteurs de dimensions réduites (généralement inférieurs à 5000 m²) et insérés au cœur du tissu urbain. Il s'agit ici d'optimiser l'occupation des sols afin de favoriser une densification raisonnable et parfois une structuration du quartier dans lesquels elles s'intègrent. L'intégration au tissu urbain environnant a été prise en compte afin de préserver l'identité des quartiers (OAP « chemins du Phare et du Massaut » à Canals, OAP « route de Bordeaux » et « rue du Général Larroque » à Dieupentale, OAP « quartier du collège » à Grisolles). La superficie totale de ces secteurs (hors zone U1 / U2) s'élève à 3,7 hectares pour la réalisation minimum de 71 logements, soit une densité d'environ 520 m² par nouveau logement.
- Les vides urbains importants insérés au cœur du tissu urbain. La densification de ces espaces stratégiques est l'enjeu central de ce PLUi. La perméabilité, le développement des circulations douces, la qualité architecturale, environnementale et paysagère, la diversité de l'habitat et la mixité fonctionnelle y sont essentielles. Ils doivent s'intégrer au bourg et, dans la mesure du possible, en améliorer son fonctionnement. Ces secteurs sont tous situés en continuité immédiate et cohérente des zones U1 et U2. La superficie totale de ces secteurs s'élève à 34,7 hectares pour la réalisation minimum de 592 logements, soit une surface moyenne attendue 590 m² par nouveau logement soit une densité de l'ordre de 17 logements à l'hectare.
- Les secteurs en extension urbaine : dans la mesure où les capacités de densification des espaces urbanisés n'est pas suffisante pour permettre d'atteindre l'objectif démographique souhaité, des secteurs en extension urbaine ont été retenus. Ils sont parfois situés en

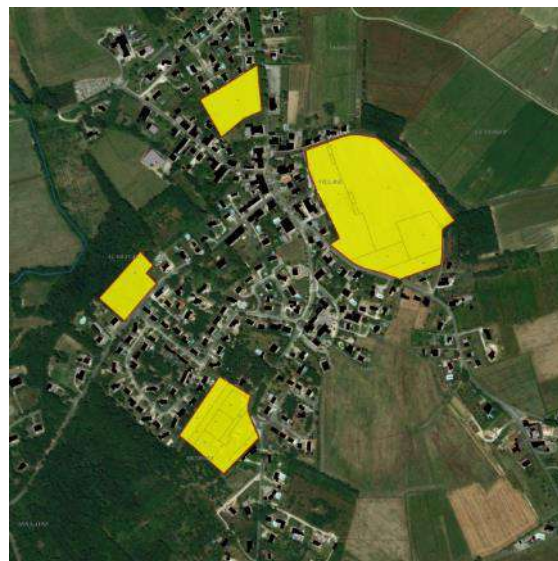
continuité immédiate des centres-bourgs (l'OAP « chemin de Ronde » à Campsas par exemple) ou, plus souvent de leurs extensions récentes (OAP « les Boulbènes » à Dieupentale par exemple). Les OAP qui encadrent leur urbanisation reprennent les mêmes exigences de qualité qu'au cœur du tissu urbain. La superficie totale de ces secteurs s'élève à 17,5 hectares, pour la réalisation minimum de 238 logements, soit une densité minimum de 735 m² par logement.

Un **échancier d'ouverture à l'urbanisation** des zones AU a été créé afin de permettre un développement cohérent et « sans à-coups » du territoire (*se reporter au chapitre « Choix retenus pour établir les OAP »*).

BESSENS



CAMPSAS



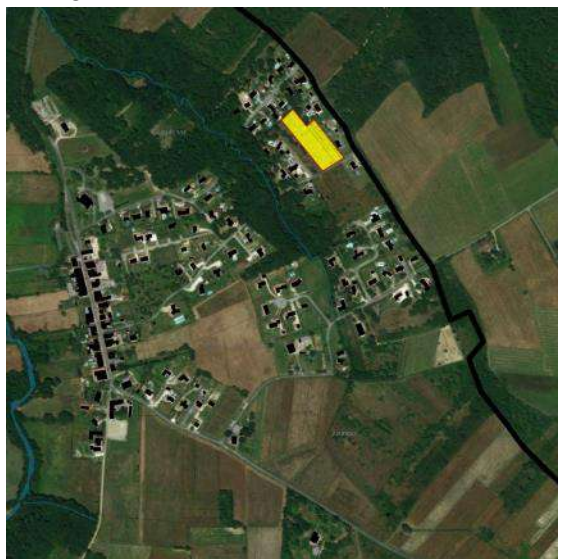
CANALS



DIEUPENTALE



FABAS



GRISOLLES



LABASTIDE-SAINT-PIERRE 	NOHIC 
ORGUEIL 	POMPIGNAN <i>Absence de zone AU</i>
VARENNES 	VILLEBRUMIER 

Les **32 zones AU** représentent une surface totale de **65 hectares**, soit moins de 0,5% du territoire du PLUi. Les zones AU sont concernées par les OAP définissant leurs conditions d'aménagement et d'équipement, l'OAP « transversale », des éléments protégés au titre de l'article L151-19 et 23 (arbres remarquables, espace vert ou boisé à préserver), des emplacements réservés (notamment pour créer ou élargir des accès routiers et aménager des cheminements doux), les SUP.

Il est considéré que toutes les zones AU ont vocation à être urbanisées à l'horizon du PLUi, il n'est donc pas appliqué un coefficient de rétention. Ainsi, il est prévu la réalisation minimum de **901 nouveaux logements** au sein des zones AU, au regard des dispositions réglementaires des OAP, soit une surface moyenne attendue de 700 m² par nouveau logement, soit une densité de l'ordre de 14 logements à l'hectare (aménagements internes compris).

SURFACE ZONE AU	GISEMENT FONCIER BRUT	COEFFICIENT DE RÉTENTION	GISEMENT FONCIER PONDÉRÉ	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
65 ha	63,3 ha ⁴	-	63,3 ha	901

► Zone AU0

Les **zones AU0** correspondent à des secteurs qui ne sont pas ou insuffisamment desservis par l'ensemble des réseaux, ou qui sont en attente d'études complémentaires, et qui représentent un potentiel de développement à moyen terme. Ils concernent les communes de Bessens, Dieupentale, Orgueil et de Pompignan.



A Bessens, cela concerne le secteur des Palanques. Compte tenu du risque d'inondation identifié par la commune et les riverains sur une partie de la zone, il a été décidé de classer ce secteur de développement en zone à urbaniser fermée, dans l'attente d'une étude hydraulique.

⁴ Certains secteurs soumis à une OAP ne sont pas totalement constructibles (Elément de Paysage Identifié, zone inondable, etc.) et ne sont pas comptabilisés en tant que gisement foncier.



A Dieupentale, le secteur concerné se situe entre le collège des Apprentis d'Auteuil et le centre-ancien de la commune, en arrière de la salle des fêtes actuelle. Son urbanisation nécessitant à la fois une extension du réseau d'eau potable, un élargissement de la rue de la Mothe (emplacement réservé n°2) ainsi qu'une reprise des fossés pluviaux, la zone a été classée en AU0.



A Orgueil, deux espaces interstitiels ont été classés en zone à urbaniser fermée, dans l'attente de réalisation de travaux par la collectivité concernant le réseau d'eaux pluviales.

A Pompignan, la quasi-totalité des surfaces potentiellement disponibles sur cette commune est aménagée ou est en cours d'aménagement, la commune doit maintenant gérer ce très fort développement et n'a pas besoin de plus de surfaces à très court terme. Par ailleurs, le territoire est très contraint (risque d'inondation de la plaine de Garonne, boisements protégés sur les coteaux, nuisances sonores de la RD820, etc.) et l'ensemble des espaces contigus aux zones U1 et U2 qu'il était possible d'aménager l'ont été ces dernières années. La seule hypothèse de développement significatif cohérente se situe donc dans les coteaux. De ce fait, et afin de permettre à la commune de gérer sa croissance, deux secteurs d'urbanisation à moyen terme (AU0) sont prévus. La superficie de ces secteurs s'élève à 12,2 hectares. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.



- En limite de Grisolles, la zone n'est actuellement desservie ni par le réseau d'eau potable ni par le réseau routier (le chemin rural n°9, situé au sud-ouest, n'est aujourd'hui pas adapté pour l'aménagement de l'ensemble de la zone). Elle a donc été classée en zone AU0.



- Sur le plateau de la commune, situé le long de la route de Fronton, au lieu-dit Biscarolles, ce secteur n'est actuellement pas desservi par l'assainissement collectif (le réseau se situe néanmoins à moins de 600 mètres, en gravitaire). La commune de Pompignan souhaite le raccordement de cette zone pour permettre une densification suffisante et cohérente.

Les **6 zones AU0** représentent une surface totale de **12,2 hectares**, soit moins de 0,1% du territoire du PLUi.

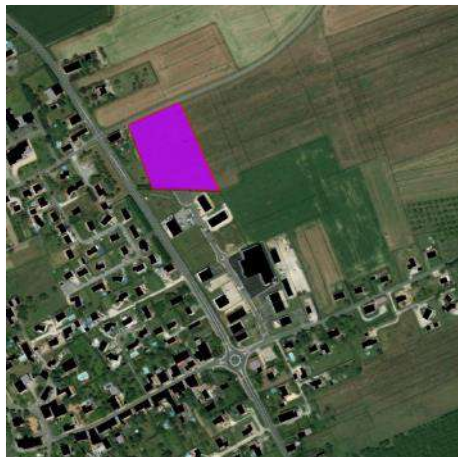
Il est considéré que toutes les zones AU0 ont vocation à être urbanisées à l'horizon du PLUi, il n'est donc pas appliqué un coefficient de rétention ; il y est prévu la réalisation d'environ **170 nouveaux logements**, soit une surface moyenne attendue de 720 m² par nouveau logement, soit une densité de l'ordre de 14 logements à l'hectare (aménagements internes compris).

SURFACE ZONE AU0	GISEMENT FONCIER BRUT	COEFFICIENT DE RÉTENTION	GISEMENT FONCIER PONDÉRÉ	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
12,2 ha	12,2 ha	-	12,2 ha	170

► **Zone AU_{ECO}**

Les **zones AU_{ECO} (économie)** correspondent à un potentiel de développement à court ou moyen termes.

Au nombre de quatre, elles se situent :



- Au **nord de la ZAE des Palanques** à Bessens, suite à la vente des derniers lots disponibles situés en zone U_{ECO}. Sa superficie totale s'élève à 12 000 m².



- A Campsas, avec une zone pour laquelle il s'agit de permettre **l'extension de l'entreprise Liebherr** et/ou de ses sous ou co-traitants aéronautiques et une autre pour permettre le **développement de l'entreprise Lauer TP**, qui a son siège à proximité. La superficie totale de ces deux zones représente 51 500 m².



- Au niveau de la **ZAE de Saint-Jean** à Grisolles, au sud du lotissement industriel en cours d'aménagement. Il s'agit également d'anticiper la probable annulation du classement des parcelles AM49 et AM50 en zone N du PLU communal. A noter que ce secteur est concerné par un Amendement Dupont, réalisé lors de l'élaboration du document d'urbanisme de Grisolles. La superficie totale de la zone est de 41 100 m², mais environ un tiers est inconstructible en raison de la proximité de la RD820 (se reporter à l'*Amendement Dupont* réalisé pour ce secteur).

Les **4 zones AU_{ECO}** représentent une surface totale de **10,5 hectares**, soit 0,07% du territoire du PLUi.

► Zone AU_{ECO}



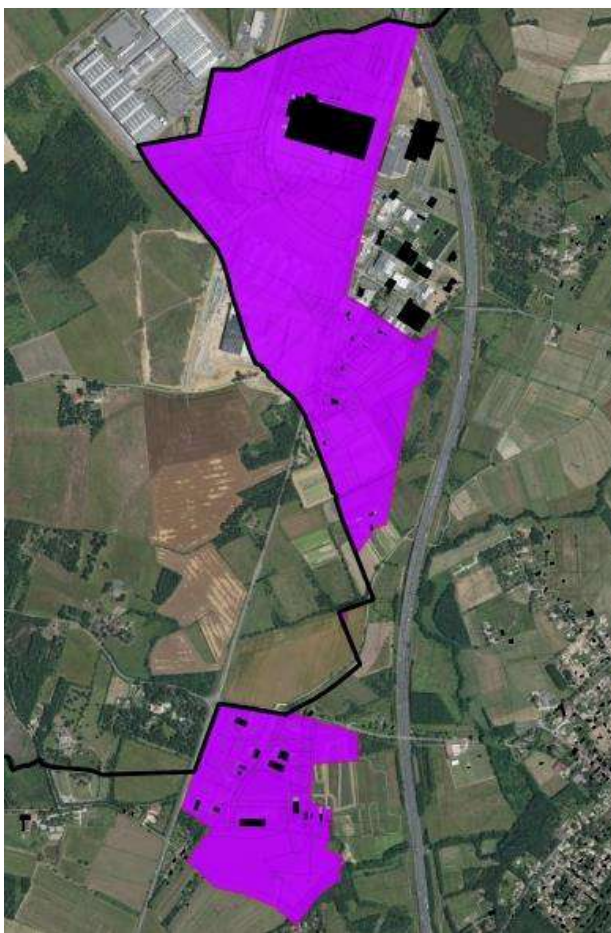
Une zone AU_{ECO} (économie) est créée au **sud de la gare de Grisolles et des anciens silos** récemment démolis.

Située entre le canal latéral, la voie ferrée et la RD820, l'aménagement de cette zone permettra à la fois de proposer **une offre foncière complémentaire** aux deux autres ZAE présentes sur la commune (Les Nauzes et Saint-Jean, au sein desquelles il ne reste que peu de possibilités d'implantations d'entreprises), mais également de **requalifier cette entrée de ville**, longtemps marquée par la présence de silos métalliques en très mauvais état. Dans l'attente d'une solution technique pour la desserte de ce secteur, soit depuis la RD820 soit depuis le futur parking de la gare, la zone est classée en AU_{ECO}.

La superficie totale de la zone AU_{ECO} représente 8500 m². Elle est libre de toute construction.

► Zone AU_{GSL} et AU_{GSLB}

Les zones AU_{GSL} et AU_{GSLB} correspondent à la ZAC Grand Sud Logistique. (cf. PADDi IV-I)



La zone AU_{GSL}, qui comprend un secteur AU_{GSLB}, est destinée à l'accueil d'activités économiques et correspond aux terrains inclus dans le périmètre de la ZAC de la plateforme logistique départementale.

Le secteur AU_{GSLB}, situé au sud de la RD50, est destinée à accueillir des activités industrielles, des bureaux, des services, des commerces (de surface limitée), de l'artisanat, des équipements publics et collectifs.

La **zone AU_{GSL}** représente une superficie totale de 82,7 hectares, la **zone AU_{GSLB}** 28,7 hectares, soit un total de **111,4 hectares** (moins de 0,8% du territoire du PLUi). Elles sont concernées par les documents de la ZAC, l'OAP « GSL », une étude amendement Dupont et des éléments protégés par le PLUi.

Ces zones sont déjà en grande partie occupées. Il reste des lots non aménagés d'une part entre la ZA de Lauzard et Sépat et d'autre part à l'ouest de la RD 820, pour un total d'environ 24,6 hectares.

► **Zone AU_{EQ}**

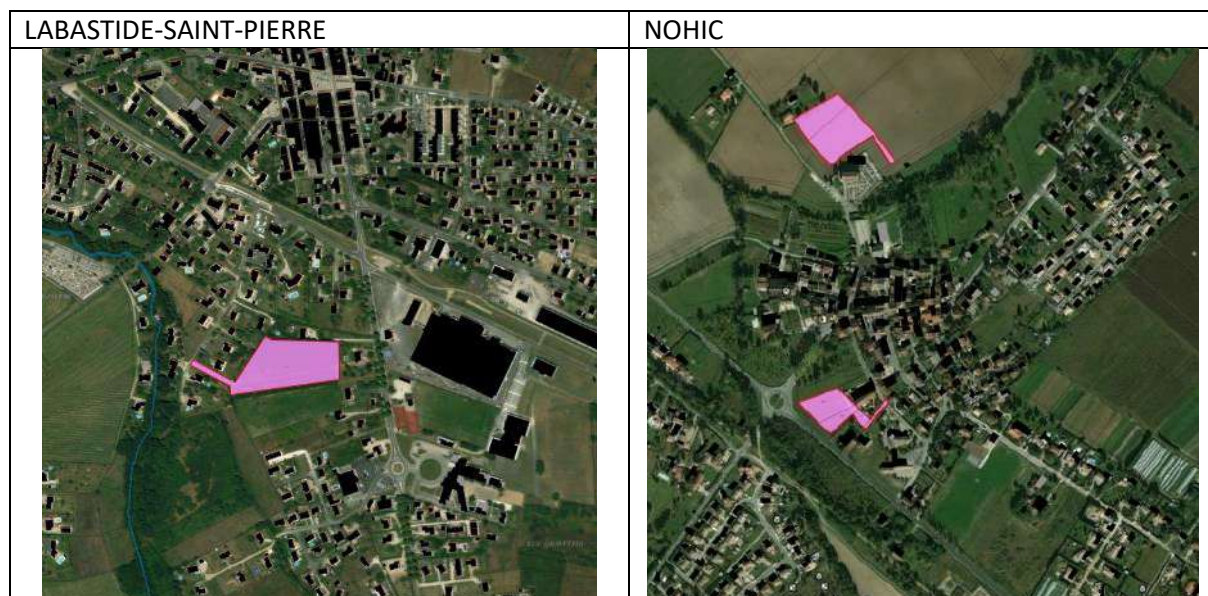
Les **zones AU_{EQ} (équipement)** correspondent aux espaces de projets pour des équipements publics du PLUi, à savoir :

- la création de réservoirs d'eau potable (ER20) et l'extension de l'usine de traitement de l'eau potable à Grisolles ;
- la réalisation d'un équipement sportif (ER4) à proximité immédiate du collège de Grisolles ;
- la réalisation d'un équipement public (réserve foncière communale) situé au nord de l'OAP « la Rougette » et à proximité du collège de Labastide-Saint-Pierre ;
- l'extension de la station d'épuration à Labastide Saint Pierre ;
- l'extension de cimetière (ER1) ainsi que des équipements publics (notamment en lien avec le groupe scolaire) à Nohic.

Elles se situent souvent à proximité des zones U_{EQ}. (PADDi II-1 ; II-2 ; II-3)

GRISOLLES





Les **7 zones AU_{EQ}** représentent une superficie totale de **7,7 hectares** (toutes libres de constructions), soit 0,06% du territoire du PLUi. Les zones AU_{EQ} sont concernées par l'OAP « transversale », les OAP « U1/U2/AU » (OAP « quartier du collège » à Grisolles), des emplacements réservés, les SUP.

► **Zone AU0_{EQ}**

Une zone AU0_{EQ} (équipement) est créée au nord de la salle des fêtes de Dieupentale et au sud du collège des Apprentis d'Auteuil.

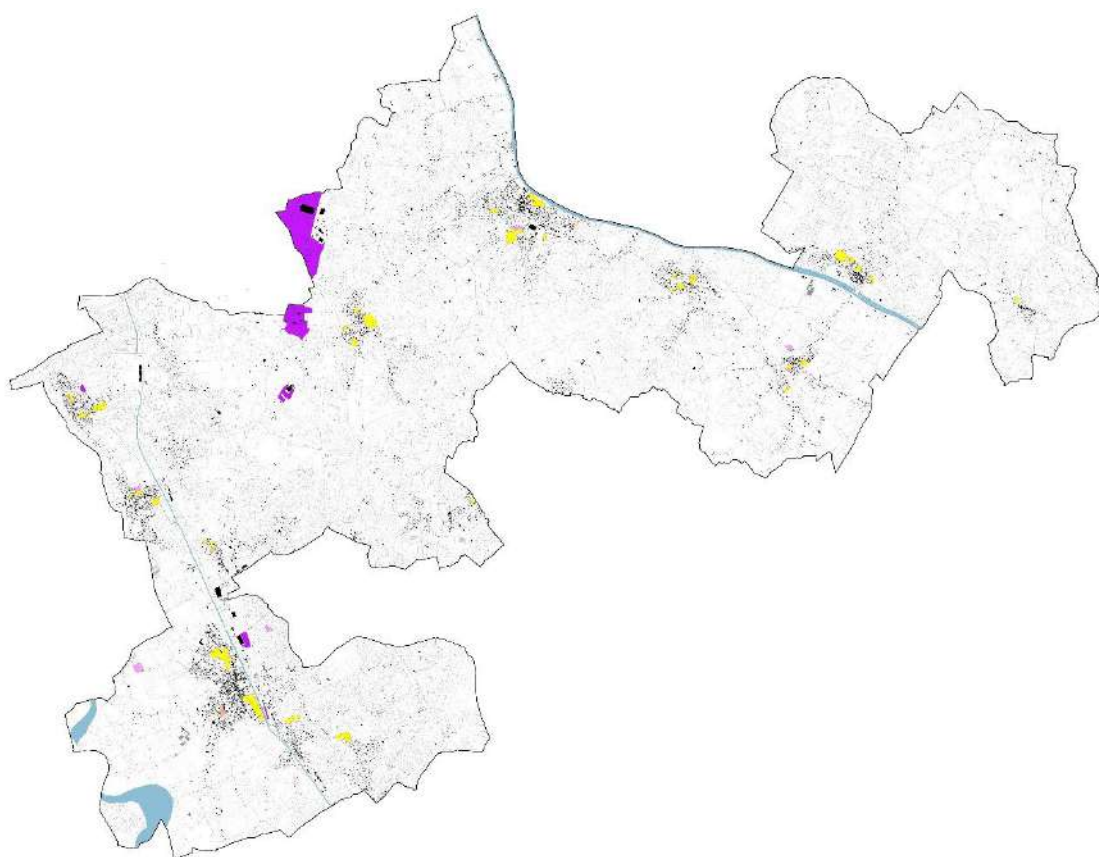


Il s'agit d'une **réserve foncière** afin d'anticiper les besoins de la commune en matière d'équipements publics, et éventuellement répondre à ceux du collège des Apprentis d'Auteuil.

Ce secteur n'étant pas raccordé au réseau d'eau potable et la rue de la Mothe devant être élargie (emplacement réservé n°2), il a été classé en AU0_{EQ}.

La superficie de cette zone s'élève à 10 480 m².

► EN SYNTHÈSE



ZONES DU PLUi	SURFACE DU ZONAGE (en ha)	PART (en %)	GISEMENT FONCIER BRUT (en ha)	GISEMENT FONCIER PONDÉRÉ (en ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIEL
AU	65,0	0,44	65	65	901
AU0	12,2	0,08	12,2	12,2	170
Sous-total Habitat/Mixte	77,2	0,52	77,2	77,2	1071
AU _{ECO}	10,5	0,07	10,5	10,5	-
AU0 _{ECO}	0,8	0,01	0,8	0,8	-
AU _{GSL}	82,7	0,56	11,9	11,9	-
AU _{GSLB}	28,7	0,19	12,7	12,7	-
Sous-total Economie	122,8	0,83	35,9	35,9	0
AU _{EQ}	7,7	0,05	7,7	7,7	-
AU0 _{EQ}	1,0	0,01	1,0	1,0	-
Sous-total Equipement	8,7	0,06	8,7	8,7	0,0
TOTAL ZONE AU	208,7	1,4	121,8	121,8	1071

L'ensemble des **zones AU** représentent **208,7 hectares**, soit seulement 1,4% du territoire du PLUi. 54% de ces surfaces concernent la ZAC GSL qui ne représentent pourtant seulement 20% du potentiel constructible total. 41% des surfaces concernent les secteurs de développement du territoire prévus pour l'accueil de nouveaux habitants (zones principalement dédiées à l'habitat et aux équipements) pour 70% du potentiel constructible. Enfin, 5% des surfaces correspondent aux autres zones d'activités du territoire pour 9% du potentiel constructible.

Le potentiel au sein des zones AU et AU0, à l'horizon du PLUi, est évalué à **environ 1070 nouveaux logements minimum**, soit une surface moyenne de **720 m² par nouveau logement**, soit une densité de l'ordre de 14 logements à l'hectare (aménagements internes compris). Les zones AU font systématiquement l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui doivent permettre de s'assurer de la cohérence et la qualité des projets. A noter que 27,2 hectares, soit 35% du gisement foncier total des zones AU et AU0, portent sur des secteurs en extension au regard de l'enveloppe urbaine existante, et 24 hectares, soit 31% des zones AU et AU0, portent sur des terres agricoles déclarées à la PAC (*source : RPG 2019*).

En ce qui concerne l'offre foncière en matière économique (hors GSL), elle est évaluée à environ 11 hectares, permettant ainsi **l'accueil potentiel de plus de 80 entreprises** si on se réfère aux objectifs affichés dans le PADDi. Sur la ZAC GSL, le potentiel constructible restant est estimé à moins de 25 hectares.

Enfin, près de 9 hectares sont prévus pour **l'extension ou la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif**, en lien avec le développement démographique prévu par le territoire à l'horizon 2032.

Ainsi, la volonté d'accueillir plus d'habitants sur un foncier plus économe et celle d'accueillir différemment les entreprises sur un foncier plus économe (*cf. PADDi « Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »*) est bien retranscrite à travers les zones à urbaniser.

3. ZONES AGRICOLES

La **zone agricole** est repérée par un sigle commençant par la lettre A. Peuvent être classés dans ce type de zone les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**.

► Zone A

La zone « A » concerne **les terres et bâtiments nécessaires à l'activité agricole mais englobe également les constructions isolées ou en petits groupes qui ne sont pas ou ne sont plus liées aux activités agricoles**.

Les **habitations pourront faire l'objet d'extensions et d'annexes à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère** du site et de respecter les règles édictées par le règlement écrit du PLUi. Conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les prescriptions définies précisent la **zone d'implantation** et les **conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes** et permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Dans ce territoire majoritairement de plaine, les terrains sont globalement de bonne valeur agronomique et les activités agricoles restent un des fondements de l'économie, des paysages et de l'identité du territoire, mais elles sont cependant menacées par les mutations que connaît celui-ci. En conséquence, la protection des terres agricoles est un enjeu fort du PLUi.



La superficie totale de la zone A s'élève à **9 129,3 hectares**, soit près de 62% du territoire du PLUi.

► **Zone A_p**



Ce secteur est totalement inconstructible à l'exception des **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**. Les rares constructions existantes incluses dans ces secteurs ont été détournées et classées en zone leurs autorisant la réalisation sous conditions d'extensions et d'annexes.

La zone agricole comporte un **secteur A_p (paysage) de protection des paysages ou des avant-plans des villages**, en plaine de Garonne (Bessens, Dieupentale, *photo de gauche*), sur la terrasse de Garonne (Canals, *photo du milieu*) et les coteaux du Tarn (Varennnes, *photo du bas*). (cf. PADDi I-2 ; I-3 ; I-4 ; I-7).



La superficie de la zone A_p s'élève à **64,9 hectares**, soit moins de 0,5% du territoire du PLUi.



Secteur protégé au titre des paysages, à Varennes

► **Zone A_{PE}**



La zone agricole compte également un secteur **A_{PE}** correspondant au **poste de transformation électrique** de Grisolles.

La superficie de la zone A_{PE} s'élève à **13,3 hectares**, soit moins de 0,1% du territoire du PLUi.

► **A STECAL**

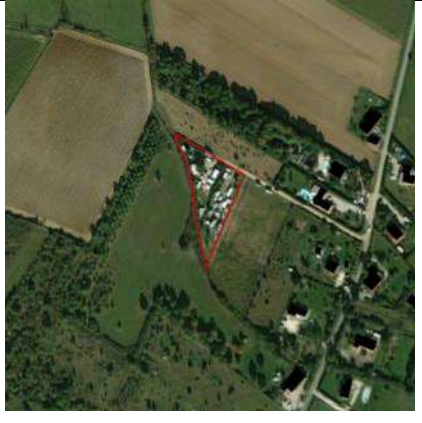
Le PLUi peut, à titre exceptionnel, délimiter dans la zone agricole des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ainsi, 19 **STECAL ont été créés en zone A**, représentant une superficie totale de **16,7 hectares**, soit 0,11% du territoire du PLUi.

DÉNOMINATION	LOCALISATION	OBJET
Abes1		Secteur devant accueillir un local de 130 m ² pour l'association de chasse (abri de chasse, chambre froide), ainsi qu'une aire de stationnements. A noter qu'il s'agit d'une réserve foncière communale.
Abes2		Il s'agit de permettre la création d'hébergements touristiques et d'activités en lien avec le lac de Lapeyrière (pêche, valorisation des zones humides, cheminements piétons). Il est prévu la création de 10 chalets à vocation touristique, d'une salle commune de réception, d'un local de stockage de matériel, d'un logement de fonction, et d'un bassin pour chevaux (balnéothérapie), Le changement de destination des bâtiments existants (dans le respect du volume existant) compatible avec la vocation du STECAL.
Acam1		Secteur accueillant des familles issues de la communauté des gens du voyage et sédentarisées au lieu-dit Beillou. Aucune nouvelle famille en dehors des 14 familles signataires du protocole d'accord entre la commune et les résidents (26 juin 2009) ne devra s'implanter hormis les visiteurs de passage dont le séjour n'excédera pas 3 mois.

Acam2		Secteur correspondant à un camping situé sur la commune de Campsas (lieu-dit La Tisarne). Un projet de développement du camping actuel est prévu sur la frange sud-est. Toutes constructions et installations liées au maintien et au développement de cette activité sont autorisées sous condition
Acan1		Secteur accueillant une chasse privée avec restauration et location de salles au lieu-dit le Périgal. Constitué d'un ensemble de bâtiments existants autour d'un corps de ferme. Permettre l'aménagement des bâtiments existants pour réaliser des logements pour les propriétaires occupants, ainsi que des aménagements liés à l'activité exercée. Pas de nouvelle construction autorisée.
Acan2		Ancien restaurant situé le long de la RD820 au lieu-dit Bouchonnes. Permettre la réouverture du restaurant avec les aménagements inhérents, modification des bâtiments existants et/ou construction de nouveaux bâtiments liés à l'activité de la restauration et de l'hôtellerie.
Alab1 et Alab2		Terrains destinés à l'habitat des familles concernées par une procédure de RHI, pendant la période d'intervention et de constructions sur le STECAL définitif. Les familles ont été identifiées dans l'étude de faisabilité d'une opération de RHI bidonville par Soliha et Caths en octobre 2017 qui a servi de base à la délibération n°8 du conseil municipal de Labastide-Saint-Pierre du 9 février 2018. Leur décomposition et la décohabitation potentielle a été examinée dans le cadre de la mission « Etude de calibrage RHI » menée par Urbanis.

Alab3, Alab5, Alab7		Terrains destinés à l'habitat des familles concernées par une procédure de RHI, pendant la période d'intervention et de constructions sur le STECAL définitif. Les familles ont été identifiées dans l'étude de faisabilité d'une opération de RHI bidonville par Soliha et Caths en octobre 2017 qui a servi de base à la délibération n°8 du conseil municipal de Labastide-Saint-Pierre du 9 février 2018. Leur décomposition et la décohabitation potentielle a été examinée dans le cadre de la mission « Etude de calibrage RHI » menée par Urbanis.
Anoh1		Secteur accueillant sept caravanes de forains en période de repos, une auto-construction et les manèges au lieu-dit chemin des Bruges. Permettre la régularisation des implantations existantes, et la création de deux pièces de vie et de sanitaires. Le règlement du STECAL prescrit des emprises au sol maximales pour les constructions et les annexes.
Aorg1		Secteur accueillant des familles sédentarisées au lieu-dit les Granges. Permettre la régularisation des implantations existantes à savoir : – Parcelle D810 : 2 mobil-homes dont un va être remplacé prochainement – Parcelle D811 : 1 chalet en bois Le règlement du STECAL prescrit des emprises au sol maximales pour les constructions et les annexes.
Aorg2		Secteur accueillant des familles issues du voyage et sédentarisées au lieu-dit route du Stade. Permettre la régularisation des implantations existantes à savoir un mobil home et un bâti sans fondation. Le règlement du STECAL prescrit des emprises au sol maximales pour les constructions et les annexes.

Aorg3		Secteur accueillant trois caravanes de forains en période hivernale, au lieu-dit la Nauzette. Permettre la régularisation des implantations existantes.
Avar1		Secteur correspondant à un camping situé sur la commune de Varennes. Toutes constructions liées au maintien et au développement de cette activité sont autorisées sous condition. L'implantation des constructions se fera à 10m minimum des limites séparatives et des fonds périphériques du STECAL.

► **EN SYNTHÈSE**



ZONES DU PLUi	SURFACE DU ZONAGE (en ha)	PART (en %)
A	9129,3	61,76
A _p	64,9	0,44
A _{PE}	13,3	0,09
A STECAL	16,7	0,11
TOTAL ZONE A	9224,2	62,4

Les **zones A** représentent **9 224,2 hectares**, soit 62,4% du territoire du PLUi. Les zones A simples dominent très largement, alors que les STECAL représentent 0,1% des terres agricoles.

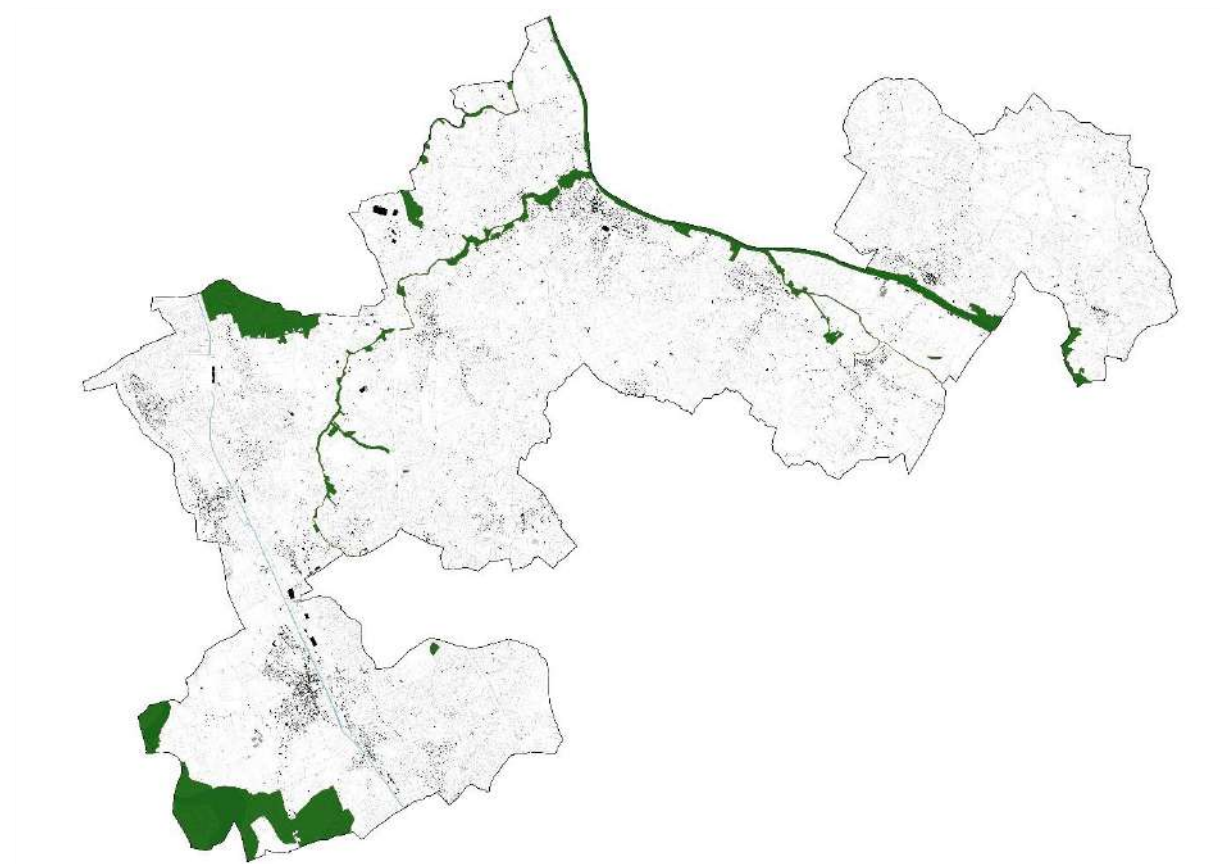
Pour chaque STECAL, l'emprise foncière est contenue dans le minimum permettant la réalisation du projet ou la régularisation des situations d'occupation du sol ou de constructions existantes.

4. ZONES NATURELLES

La **zone naturelle et forestière** est repérée par un sigle commençant par la lettre N. Peuvent être classés dans ce type de zone les secteurs équipés ou non, **à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt**, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N concerne des espaces particulièrement variés.

► Zone N_{RE}

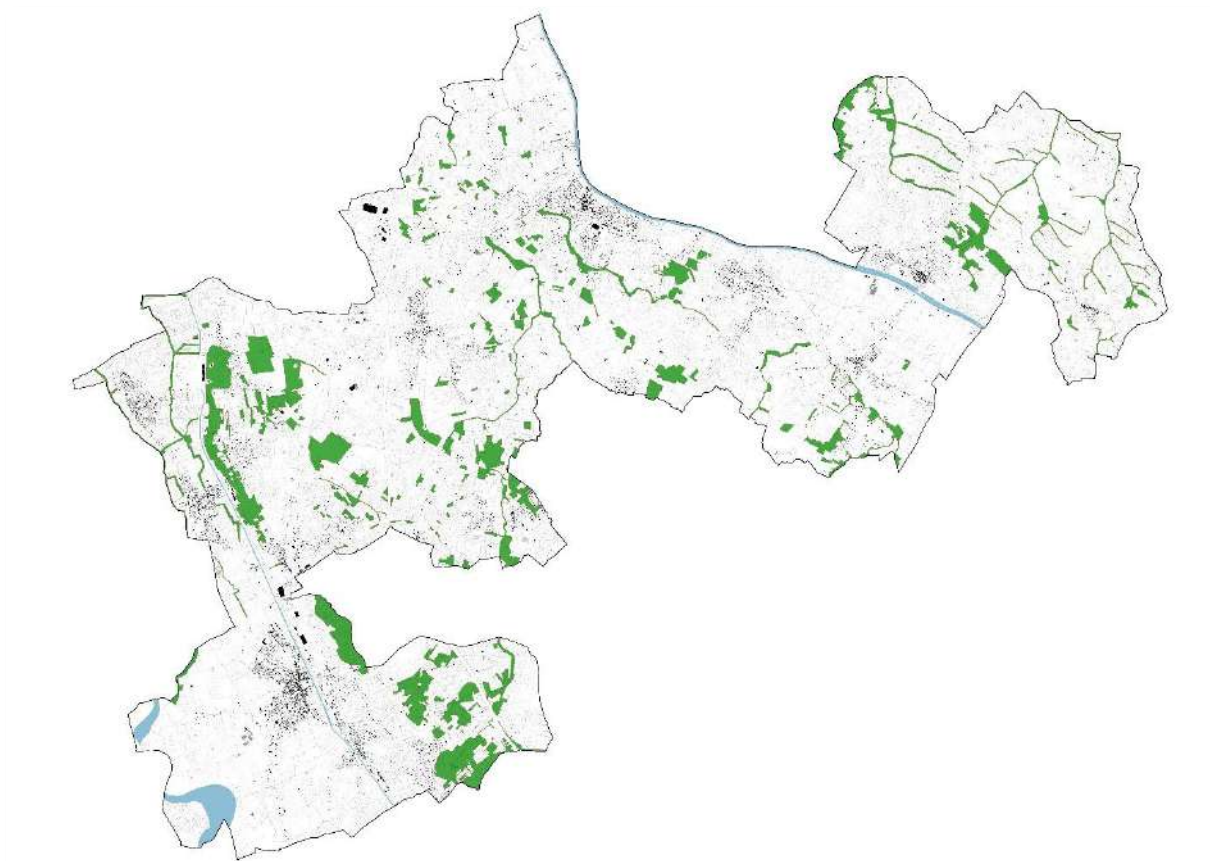
La **zone N_{RE} (réservoir)** correspond aux parcelles concernées par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), une **protection environnementale** (Natura 2000, APB) ou un **inventaire** (ZNIEFF de type I, Espace Naturel Sensible, ZICO) ou de stations de flore protégées. Certaines parcelles incluses en ZNIEFF de type II ont également été classées en N_{RE} du fait de leur importance écologique (boisements en bordure de la gravière de Nohic, continuités boisées de la ripisylve sur des parcelles voisines du Tarn ou de la Garonne). Les cours d'eau identifiés par le SDAGE en tant que réservoirs écologiques ont également été classés en N_{RE} avec une extension aux parcelles voisines quand elles constituent une continuité boisée avec la ripisylve. A noter qu'une exception est faite pour les parcelles incluses à la ZNIEFF de type I du Bois de Reyniès sur la commune de Villebrumier : ces parcelles sont incluses en bordure de la ZNIEFF et ont plutôt un rôle d'interface, elles ont donc été classée en N_{CO}. (cf. PADDi I-1 ; I-7)



Les **14 zones N_{RE}** représentent une superficie totale de **894,6 hectares**, soit 6% du territoire du PLUi.

► Zone N_{co}

La zone **N_{co} (corridor)** correspond à la **trame verte et bleue** définie par l'état initial de l'environnement et inclut les **espaces boisés ou friches** (non déclarées à la PAC) participant à la constitution des corridors. L'ensemble des autres **cours d'eau** (non identifiés en tant que réservoir) ont également été classés en N_{co} avec une extension aux parcelles voisines quand elles constituent une continuité boisée avec la ripisylve. (cf. PADDi I-1 ; I-7 ; I-9)

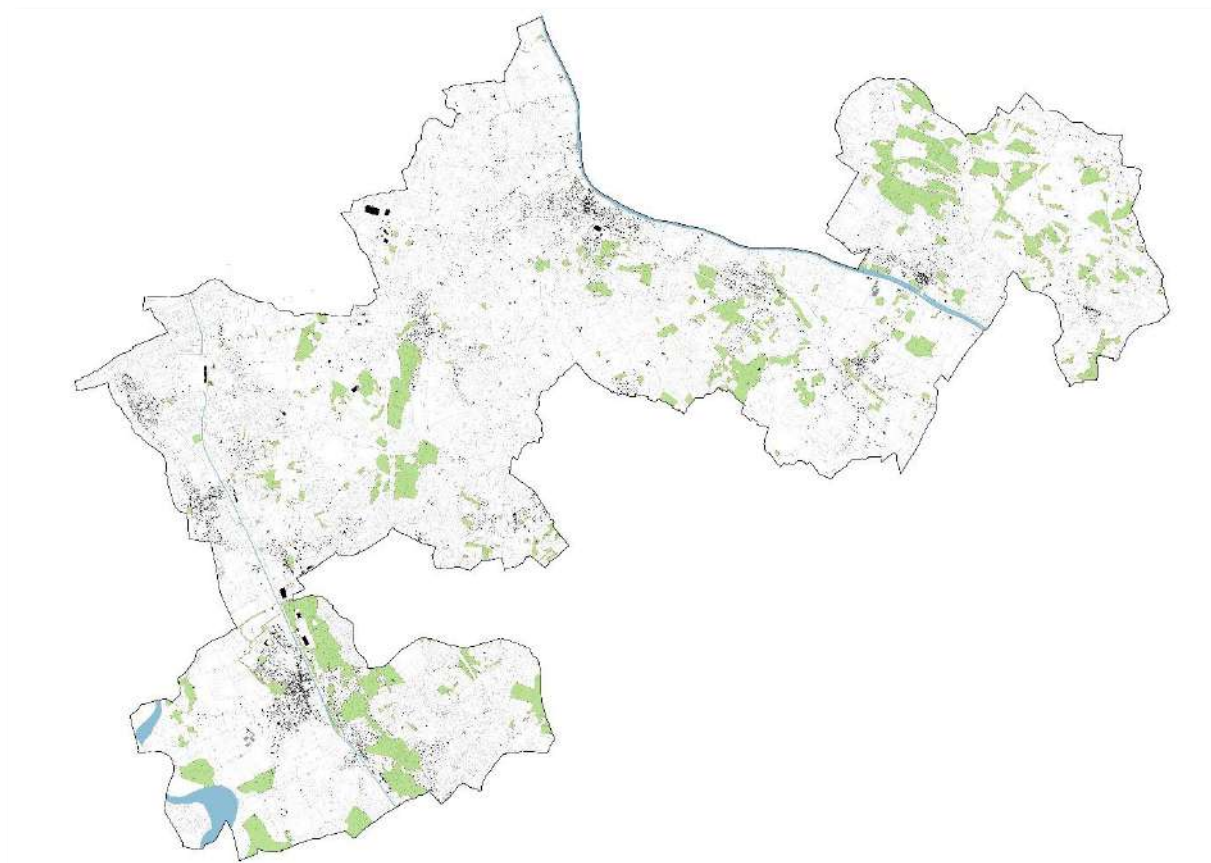


Les **179 zones N_{co}** représentent une superficie totale de **1245 hectares**, soit 8% du territoire du PLUi.

► Zone N

Les **zones N** correspondent à des **espaces naturels** (éventuellement boisés) non-inscrits en tant qu'espaces agricoles ou urbains et non soumis à un indice N_{RE} ou N_{co}, ni à un lieu spécifique (canal latéral, voie verte), et n'accueillant pas d'installations de production d'énergie renouvelable. Certains secteurs se situent en zone urbaines correspondant essentiellement à des espaces de nature en ville ou de gestion des eaux pluviales.

Les **280 zones N** représentent une superficie totale de **1438,5 hectares**, soit 10% du territoire du PLUi.



► Zone N_{GSL}



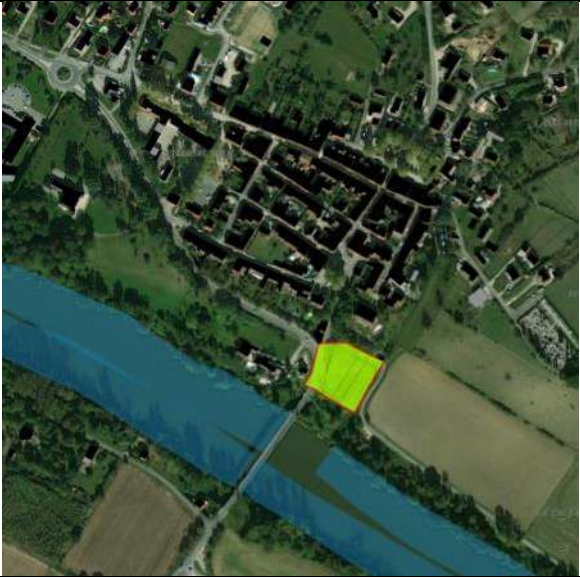
La zone **N_{GSL}** correspond, sur le territoire de l'ex -communauté de communes du Terroir de Grisolles et de Villebrumier, aux espaces de compensation de la ZAC GSL. (cf. PADDi IV-1)

La zone **N_{GSL}** représente une superficie totale de **4,2 hectares**, soit 0,03% du territoire du PLUi.

► **Zone N_{JEP}**

Les zones **N_{JEP}** (**jardins, espaces publics**) correspondent à la **nature en ville**, aménagée ou non, à des jardins partagés existants ou en projet (par exemple au lieu-dit Chapelitou à Grisolles, ou à la Rougette à Labastide-Saint-Pierre), des bandes vertes tampons avec la RD813, des espaces verts de lotissements ou encore des interfaces avec les espaces agricoles. (cf. PADDi II-9 ; III-3)



GRISOLLES	LABASTIDE-SAINT-PIERRE
	
NOHIC	VARENNES
	
VILLEBRUMIER	
	

Les 18 zones **N_{JEP}** représentent **une superficie totale de 17,5 hectares**, soit 0,1% du territoire du PLUi.

► **Zone N_{CANAL}**

La zone **N_{CANAL}** correspond à l'emprise du **canal latéral à la Garonne**. (cf. PADDi I-1 ; I-2 ; IV-7)

Les plantations d'arbres et les zones humides qui sont associées au canal sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme par le PLUi.

La zone **N_{CANAL}** représente une superficie totale de **85 hectares**, soit moins de 0,6% du territoire du PLUi.

► **Zone N_{VV}**

La zone **N_{VV} (voie verte)** correspond à l'emprise de l'**ancienne voie de chemin de fer**. (cf. PADDi I-1 ; II-5 ; IV-7)

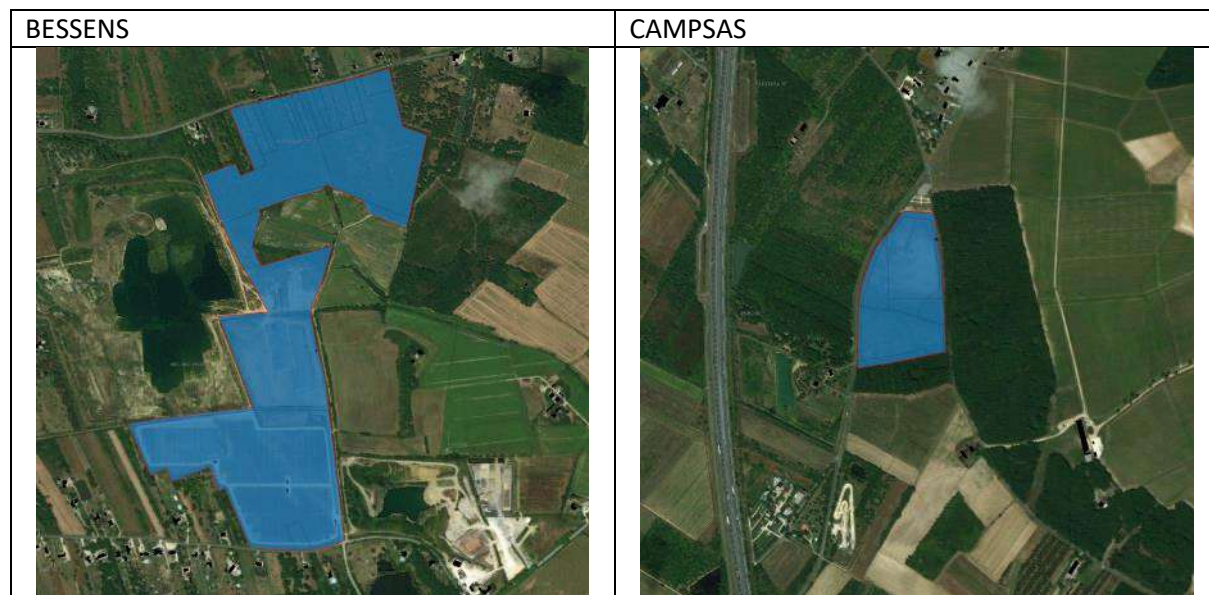
Les arbres/haies qui sont associés à cette emprise sont protégés par le PLUi.

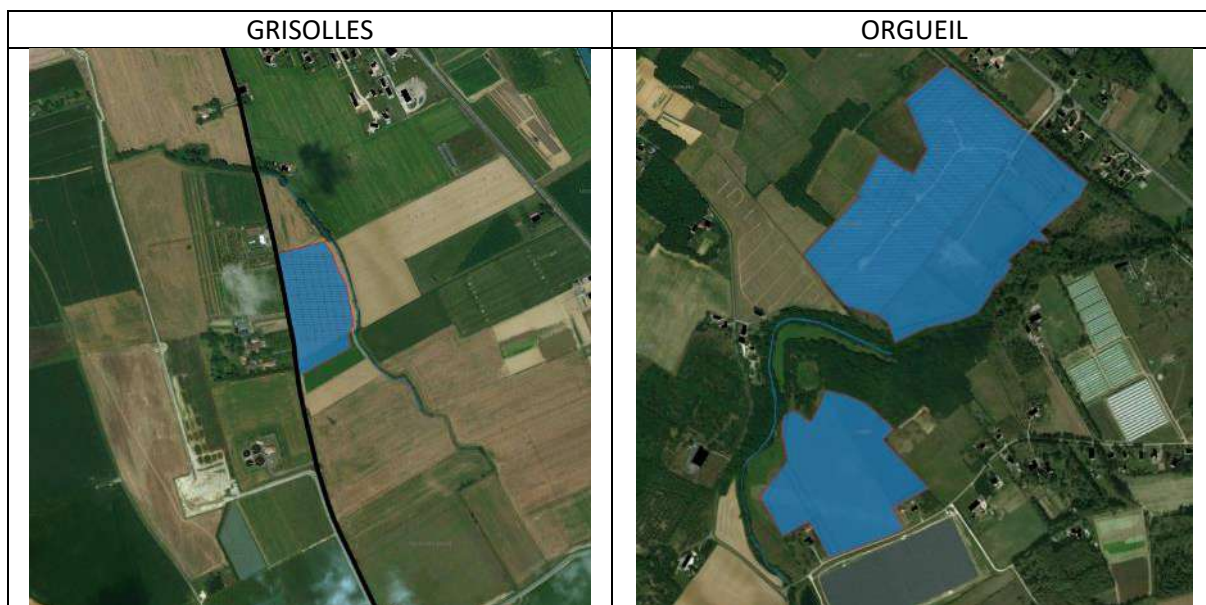
La zone **N_{VV}** représente une superficie totale de **29,6 hectares**, soit 0,2% du territoire du PLUi.

► **Zone N_{ENR}**

La zone **N_{ENR} (énergies renouvelables)** correspond à des secteurs existants de production d'énergie renouvelable (cf. PADDi IV-8)

Ces secteurs se situent uniquement sur les communes de Bessens, Campsas, Grisolles et Orgueil.





Les 5 zones **N_{ENR}** représente une superficie totale de **75,1 hectares**, soit 0,5% du territoire du PLUi.

► **Zone N_{GRAV}**

La zone **N_{GRAV} (gravières)** correspond aux gravières en exploitation ou autorisées sur la commune de Nohic. (cf. PADDi I-8)



La zone **N_{GRAV}** représente une superficie totale de **63,7 hectares**, soit 0,4% du territoire du PLUi.

► **N STECAL**

A l'intérieur des zones naturelles, **cinq secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** ont été définis et représentent au total **4,3 hectares**. Ces secteurs permettent le développement d'une offre en hébergement et activités touristiques plutôt haut de gamme. (cf. PADDi IV-7)

Les objets des STECAL sont :



- **Ngr1** (à proximité de la RD820) correspond au camping présent sur la commune de Grisolles, situé dans un environnement boisé.

- Toutes constructions et installations liées au maintien et au développement de l'activité de camping existante sont autorisées sous condition.



- **Nbes1** : secteur prévu pour l'aménagement d'une ancienne gravière en espace de loisirs. Il est prévu d'accueillir une activité de restauration de type guinguette (150 m² avec la terrasse), un local de stockage pour du matériel de location (30 m²) ainsi qu'une aire de stationnement.

A noter qu'il s'agit d'une réserve foncière communale.

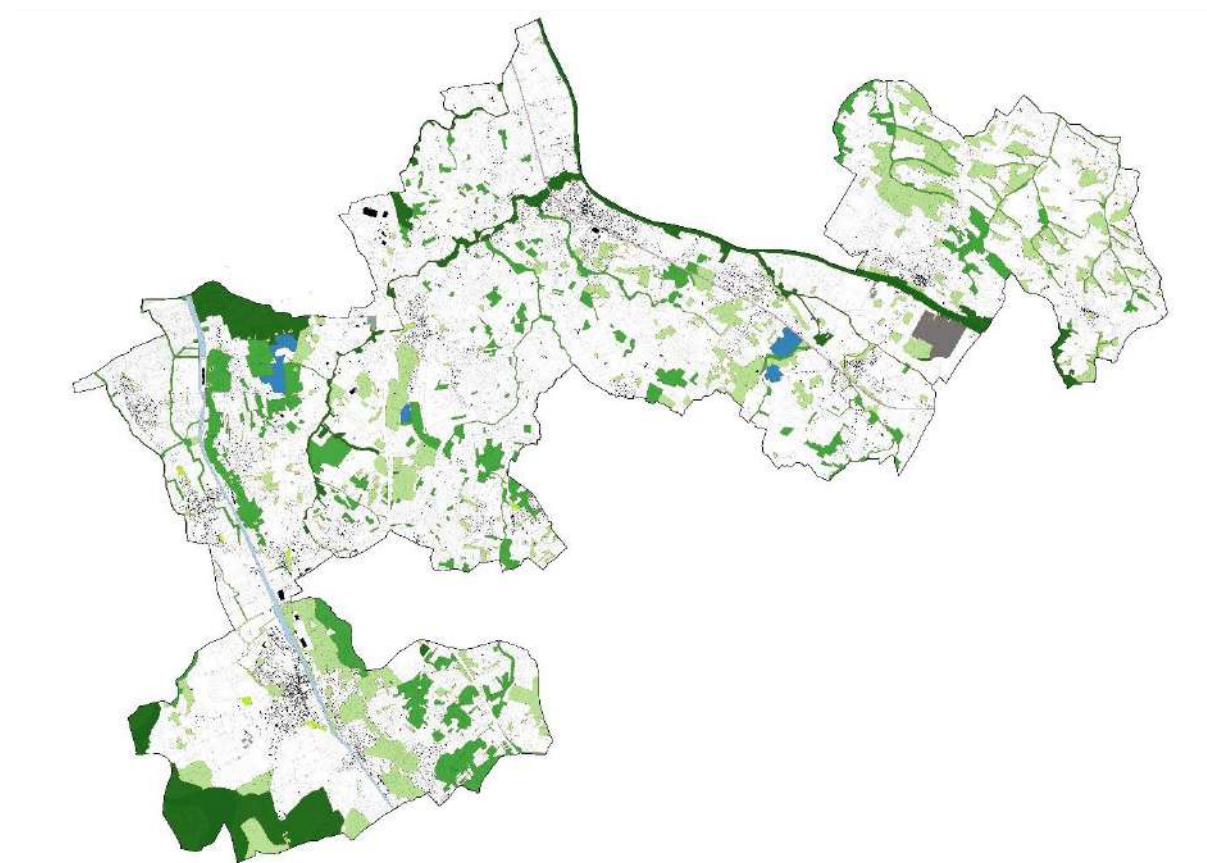


- **Norg1** (*château Peyrot au lieu-dit le Roudié, 5 chambres d'hôtes 4 épis, 13 couchages*), il s'agit de permettre la création d'une piscine couverte adaptée à l'établissement, un spa, un hammam, une salle de sport et de massage.
- **Norg2** (*château Peyrot au lieu-dit le Roudié, 5 chambres d'hôtes 4 épis, 13 couchages*), il s'agit de permettre la création d'une salle de réception façon orangerie sur l'ancien terrain de tennis et d'un accès pour les cuisines situées dans le château.



- **Npomp1** correspond au projet de développement de loisirs sur une ancienne gravière. Sont ainsi prévus tout aménagement lié au projet de reprise de l'activité de loisirs : conteneurs pour accueil, bureau, cuisine, stockage de matériel, sanitaires, chalets pour l'hébergement du personnel, terrasse en bois, cheminements et stationnement..., pour une emprise au sol maximum de 250 m². Les constructions devront respecter les autorisations et interdictions du PPRI.

► **EN SYNTHÈSE**



ZONES DU PLUi	SURFACE DU ZONAGE (en ha)	PART (en %)
N	1438,5	9,73
N _{CO}	1245,0	8,42
N _{RE}	894,6	6,05
N _{GSL}	4,2	0,03
N _{JEP}	17,5	0,12
N _{ENR}	75,1	0,51
N _{GRAV}	63,7	0,43
N _{CANAL}	85,0	0,58
N _{VV}	29,6	0,20
N _{STECAL}	4,3	0,03
TOTAL ZONE N	3857,5	26,1

Les **zones à vocation naturelle** représentent une superficie totale de **3 857,5 hectares**, soit 26,1% du territoire du PLUi.

Les zones N simples dominant, mais à poids presque équivalent aux zones N_{co}.

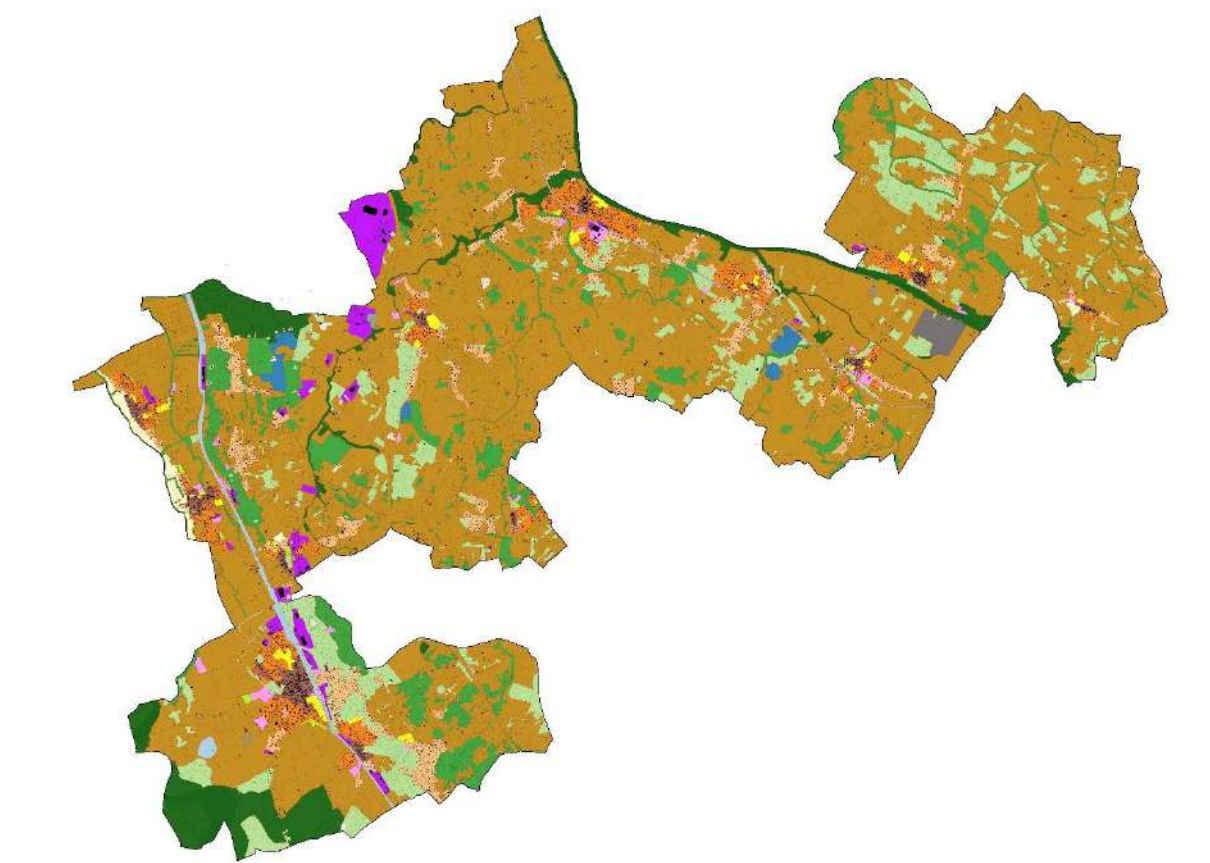
Les zones spécifiques, de superficie réduite, ont un poids relatif relativement identique sur le global.

Pour chaque **STECAL**, l'emprise foncière est contenue dans le minimum permettant la réalisation du projet.

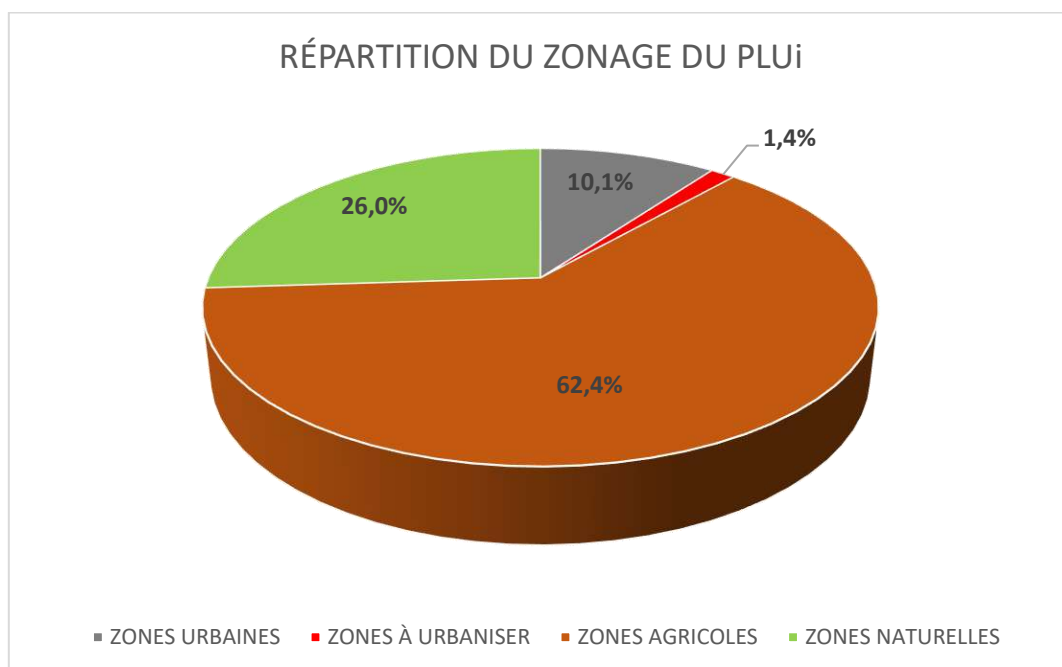
5. SYNTHÈSE DES ZONES DU PLUi

ZONES DU PLUi	SURFACE DU ZONAGE (en ha)	PART (en %)	GISEMENT FONCIER BRUT (en ha)	GISEMENT FONCIER PONDÉRÉ (en ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIEL
U1	150,2	1,02	6,4	3,2	50
U2	505,3	3,42	47,0	35,5	440
U3	612,5	4,14	28,8	23,0	200
U _{RU}	0,9	0,01	-	-	15
Sous-total Habitat/Mixte	1268,9	8,58	82,2	61,7	705
U _{ECO}	152,1	1,03	15,3	15,3	-
Sous-total Economie	152,1	1,03	15,3	15,3	-
U _{EQ}	70,4	0,48	9,1	9,1	-
Sous-total Equipement	70,4	0,48	9,1	9,1	-
TOTAL ZONE U	1491,4	10,1	106,6	86,1	705
AU	65,0	0,44	65	65	901
AU0	12,2	0,08	12,2	12,2	170
Sous-total Habitat/Mixte	77,2	0,52	77,2	77,2	1071
AU _{ECO}	10,5	0,07	10,5	10,5	-
AU0 _{ECO}	0,8	0,01	0,8	0,8	-
AU _{GSL}	82,7	0,56	11,9	11,9	-
AU _{GSLB}	28,7	0,19	12,7	12,7	-
Sous-total Economie	122,8	0,83	35,9	35,9	0
AU _{EQ}	7,7	0,05	7,7	7,7	-
AU0 _{EQ}	1,0	0,01	1,0	1,0	-
Sous-total Equipement	8,7	0,06	8,7	8,7	0,0
TOTAL ZONE AU	208,7	1,4	121,8	121,8	1071
A	9129,3	61,76			
A _p	64,9	0,44			
A _{PE}	13,3	0,09			
A STECAL	16,7	0,11			
TOTAL ZONE A	9224,2	62,4			
N	1438,5	9,73			
N _{CO}	1245,0	8,42			
N _{RE}	894,6	6,05			
N _{GSL}	4,2	0,03			
N _{JEP}	17,5	0,12			
N _{ENR}	75,1	0,51			
N _{GRAV}	63,7	0,43			
N _{CANAL}	85,0	0,58			
N _{VV}	29,6	0,20			
N STECAL	4,3	0,03			
TOTAL ZONE N	3857,5	26,1			
TOTAL	14781,8	100,00	228,4	207,9	1776

Nota : à ce potentiel de nouveaux logements situés en zone U et AU, il faut ajouter la mobilisation potentielle d'une centaine de logements vacants ainsi qu'une dizaine de changements de destination à vocation d'habitat à l'horizon 2032.



Au global, le zonage du PLUi est ventilé de la façon suivante :



6. LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

► Emplacements Réservés (*article L151-41 du code de l'urbanisme*)

En dehors du fuseau de la LGV (182,6 hectares), **66 emplacements réservés** sont inscrits sur le règlement graphique du PLUi, pour une surface totale de **16,1 hectares** ; la grande majorité de ces emplacements réservés se situe dans le tissu déjà urbanisé.

Ces emplacements réservés répondent à de nombreux **objectifs du PADDi**, notamment en matière de :

- **Mobilités douces** (*« organiser et valoriser les circulations douces dans les bourgs et entre les communes », « développer les activités de loisir et de découverte urbaine et/ou de pleine nature »*), avec la réalisation de nombreuses liaisons piétonnes et/ou cyclables : ER1 à Bessens, ER2 à Campsas, ER 1/10/13/14/17/18 à Grisolles, ER1 à Orgueil, ER1/2/4 à Pompignan, ER4/6 à Villebrumier
- **Accès routiers** vers les secteurs de développement prévus à court, moyen et long termes (*« poursuivre les aménagements des voies et des espaces publics et leur accessibilité à l'ensemble des usagers »*) : ER2/3/5/6/11/12/15 à Grisolles, ER5/6 à Labastide-Saint-Pierre (accès vers des secteurs de projet), ER3 à Dieupentale, ER4 à Nohic et ER3/4 à Varennes (maintien d'accès vers de futurs secteurs de projet)
- **Sécurité routière** (*« sécuriser les routes dangereuses »*) : ER2/5/6 à Dieupentale, ER7 à Grisolles, ER3 à Nohic, ER3/4/5/6 à Orgueil et ER5 Villebrumier
- **Fuseau LGV** : ER99 qui traverse les communes de Campsas, Canals, Labastide-Saint-Pierre et Pompignan
- **Gestion du stationnement** (*« mettre en place des principes de stationnement rationnels pour les résidents, le rabattement, le co-voiturage »*) : ER4 à Dieupentale (parking de la gare), ER19 (lien avec le canal latéral et la voie verte) et ER21 (aire de co-voiturage en lien avec la gare TER) à Grisolles, ER2 (aire de co-voiturage) à Nohic, ER1 à Varennes
- **Aménagement et extension d'équipements publics** (*« réfléchir à des réserves foncières pour des équipements, communaux et/ou éventuellement intercommunaux », « poursuivre l'aménagement des espaces publics autour des équipements »*)
 - Extension de groupe scolaire : ER1 à Dieupentale
 - Besoin en équipements sportifs : ER1 à Campsas, ER4/8 à Grisolles
 - Equipements publics divers ou mixtes : ER2 à Labastide-Saint-Pierre, ER2 à Nohic
 - Extension de stations d'épuration : ER1 à Labastide-Saint-Pierre, ER9 à Villebrumier
 - Extension de cimetière : ER4 à Labastide-Saint-Pierre, ER1 à Nohic, ER3 à Pompignan, ER7 à Villebrumier
 - Gestion des déchets : ER7 à Orgueil
- **Aménagement d'espaces publics** (*« 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 », « 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 »*)
 - Espaces publics : ER16 à Grisolles, ER2 à Orgueil, ER1 à Varennes
 - Jardins partagés : ER2 à Varennes, ER8 à Villebrumier
- **Renouvellement urbain** (*« 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 », « assurer le recyclage urbain des lieux économiques*

sans devenir et se servir du foncier comme d'une ressource économe ») : ER3 à Labastide-Saint-Pierre (site de la distillerie Arbeau)

- **Besoin en eau potable** (« prévoir un nouveau stockage de l'eau pour la consommation humaine ») : ER20 à Grisolles (ouvrage de stockage)
- **Gestion des eaux pluviales** (« gérer l'hydraulique pluvial au-delà des seules zones urbanisées ») : ER9 à Grisolles, ER1/2/3 à Villebrumier
- **Maintien des accès agricoles** (« respecter ou restaurer les circulations agricole ») : ER1 à Canals

COMMUNE	NUMÉRO	DÉNOMINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE (en m²)
BESSENS	1	Aménagement d'une piste cyclable le long de la route de Toulouse	commune de Bessens	380
CAMPSAS	1	Extension des équipements sportifs	commune de Campsas	16560
	2	Aménagement d'une liaison piétonne entre la route du château d'eau et la rue de la Treille - largeur : 2,5 mètres	commune de Campsas	125
CANALS	1	Maintien de l'accès agricole	commune de Canals	120
DIEUPENTALE	1	Extension du groupe scolaire	commune de Dieupentale	3670
	2	Elargissement du chemin de la Mothe - largeur 3 mètres	commune de Dieupentale	615
	3	Réalisation d'une voie d'accès - largeur : 5 mètres	commune de Dieupentale	1055
	4	Extension du parking de la gare de Dieupentale	Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne	2540
	5	Aménagement routier de sécurité à l'intersection de la route de Montauban et le chemin de Margastau	Conseil Départemental 82	435
	6	Aménagement routier de sécurité à l'intersection de la route de Montauban et le chemin de Lapeyrière	Conseil Départemental 83	20
GRISOLLES	1	Aménagement d'un cheminement piétonnier - largeur : 5 mètres	commune de Grisolles	3200
	2	Création d'une voie d'accès à l'équipement public - largeur : 6 mètres	commune de Grisolles	1480
	3	Réalisation d'une liaison piétonne et d'un accès routier - largeur : 8 mètres	commune de Grisolles	290
	4	Création d'un équipement sportif et d'une aire de stationnements	commune de Grisolles	10300
	5	Création d'une voirie d'accès à l'OAP "Canal" - largeur : 20 mètres	commune de Grisolles	910
	6	Réalisation d'un accès futur de l'OAP "Canal" et aménagement hydraulique - largeur : 5 mètres	commune de Grisolles	740
	7	Aménagement routier de sécurité à l'intersection de la rue de Lumel et la rue des Déportés	commune de Grisolles	170
	8	Aménagement de terrains de sports	commune de Grisolles	13960
	9	Aménagement hydraulique pour la gestion des eaux pluviales	commune de Grisolles	3600
	10	Aménagement d'une liaison piétonne entre la rue Ardeillès et le chemin bas des Ardeillès - largeur : 5 mètres	commune de Grisolles	1130
	11	Aménagement d'une voirie de liaison entre l'avenue Albert Camus et rue de Boulbènes - largeur : 10 mètres	commune de Grisolles	1340
	12	Amorce de voirie pour la desserte de l'OAP "les Boulbènes" - largeur : 9 mètres	commune de Grisolles	190
	13	Aménagement de voies douces au sein de l'OAP "les Boulbènes"	commune de Grisolles	4130
	14	Aménagement d'une liaison piétonne entre la route d'Agen et la rue des Nauzes	commune de Grisolles	900
	15	Aménagement d'une voie d'accès à l'OAP "les Boulbènes" - largeur : 6 mètres	commune de Grisolles	640
	16	Aménagement d'un espace vert public	commune de Grisolles	565
	17	Création d'une liaison piétonne - largeur : 5 mètres	commune de Grisolles	175
	18	Aménagement d'une liaison piétonne - largeur : 5 mètres	commune de Grisolles	200
	19	Aménagement d'une aire de stationnements	commune de Grisolles	985
	20	Réalisation d'un ouvrage de stockage d'eau traitée	Syndicat Mixte Assainissement Garonne	11100
	21	Aménagement d'une aire de co-voiturage	communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne	1400
LABASTIDE-SAINT-PIERRE	1	Extension de la station d'épuration	commune de Labastide-Saint-Pierre	1090
	2	Création d'un équipement public et aménagement d'une esplanade	commune de Labastide-Saint-Pierre	4280
	3	Projet de renouvellement urbain, création d'équipements à destination du public, commerces, services et logements	commune de Labastide-Saint-Pierre	8170
	4	Extension du cimetière	commune de Labastide-Saint-Pierre	9520
	5	Réalisation d'un accès routier à l'OAP "la Rougette"	commune de Labastide-Saint-Pierre	290
	6	Aménagement d'une connexion de voirie entre la rue de Venise et la zone GSL - largeur : 20 mètres	communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne	3630

COMMUNE	NUMÉRO	DÉNOMINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE (en m²)
NOHIC	1	Extension du cimetière	commune de Nohic	8810
	2	Aménagement d'une aire de co-voiturage	communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne	1950
	3	Accès et extension du secteur d'équipement public	commune de Nohic	795
	4	Elargissement du giratoire pour le passage des autocars	commune de Nohic	30
	5	Création d'une amorce de voie depuis la rue Pierre de Coubertin - largeur : 7 mètres	commune de Nohic	450
ORGUEIL	1	Aménagement d'une liaison piétonne - largeur : 3 mètres	commune d'Orgueil	155
	2	Aménagement de l'entrée de ville et de l'entrée nord de l'OAP "le pré Jolibert"	commune d'Orgueil	760
	3	Aménagement routier de sécurité à l'intersection de la rue Grand Rue et la route de la Rivière	commune d'Orgueil	90
	4	Aménagement routier de sécurité à l'intersection de la route de Lavaur et la route de la Rivière	commune d'Orgueil	85
	5	Aménagement routier de sécurité à l'intersection de la route de Lavaur et la route de la Thomaze	commune d'Orgueil	85
	6	Aménagement routier de sécurité à l'intersection de la rue Grand Rue et la route de la Thomaze	commune d'Orgueil	105
	7	Aménagement d'un point de collecte de déchets	commune d'Orgueil	570
POMPIGNAN	1	Aménagement d'un cheminement piétonnier - largeur : 5 mètres	commune de Pompignan	3280
	2	Aménagement d'une liaison piétonne en frange sud du quartier Saint- Clair - largeur : 1,5 mètre	commune de Pompignan	200
	3	Extension du cimetière	commune de Pompignan	1500
	4	Aménagement d'une liaison piétonne le long de la route d'Ondes - largeur : 3 mètres	commune de Pompignan	3620
VARENNES	1	Aménagement d'un espace public et d'une aire de stationnements	commune de Varennes	2150
	2	Aménagement d'un espace public	commune de Varennes	5120
	3	Création d'une amorce de voie depuis la rue de la Gouny - largeur : 6 mètres	commune de Varennes	315
	4	Création d'une amorce de voie depuis la rue des Auriols - largeur : 5 mètres	commune de Varennes	340
VILLEBRUMIER	1	Aménagement hydraulique pour la gestion des eaux pluviales	commune de Villebrumier	820
	2	Aménagement hydraulique pour la gestion des eaux pluviales	commune de Villebrumier	400
	3	Transfert des ateliers municipaux et aménagement hydraulique pour la gestion des eaux pluviales	commune de Villebrumier	2450
	4	Aménagement d'une liaison piétonne entre la route de Monclar et le chemin du Pigeonnier - largeur: 3 mètres	commune de Villebrumier	230
	5	Aménagement routier de sécurité à l'intersection de la route de Monclar et le chemin de la crête	commune de Villebrumier	560
	6	Aménagement d'une liaison piétonne entre le chemin de Fourtous et la route de Varennes - largeur: 3 mètres	commune de Villebrumier	640
	7	Extension du cimetière	commune de Villebrumier	2410
	8	Aménagement de jardins partagés	commune de Villebrumier	3620
	9	Extension de la lagune	commune de Villebrumier	10065
CANALS, CAMPSAS, LABASTIDE-SAINT-PIERRE, POMPIGNAN	99	Aménagement de la Ligne à Grand Vitesse	RFF	1825850

► **Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques et d'intérêt général (article R151-31 2° et R151-34 1° du code de l'urbanisme)**

Trois secteurs avec interdiction de constructibilité pour des raisons d'intérêt général sont inscrits sur le règlement graphique du PLUi (*tramé en rouge*) :

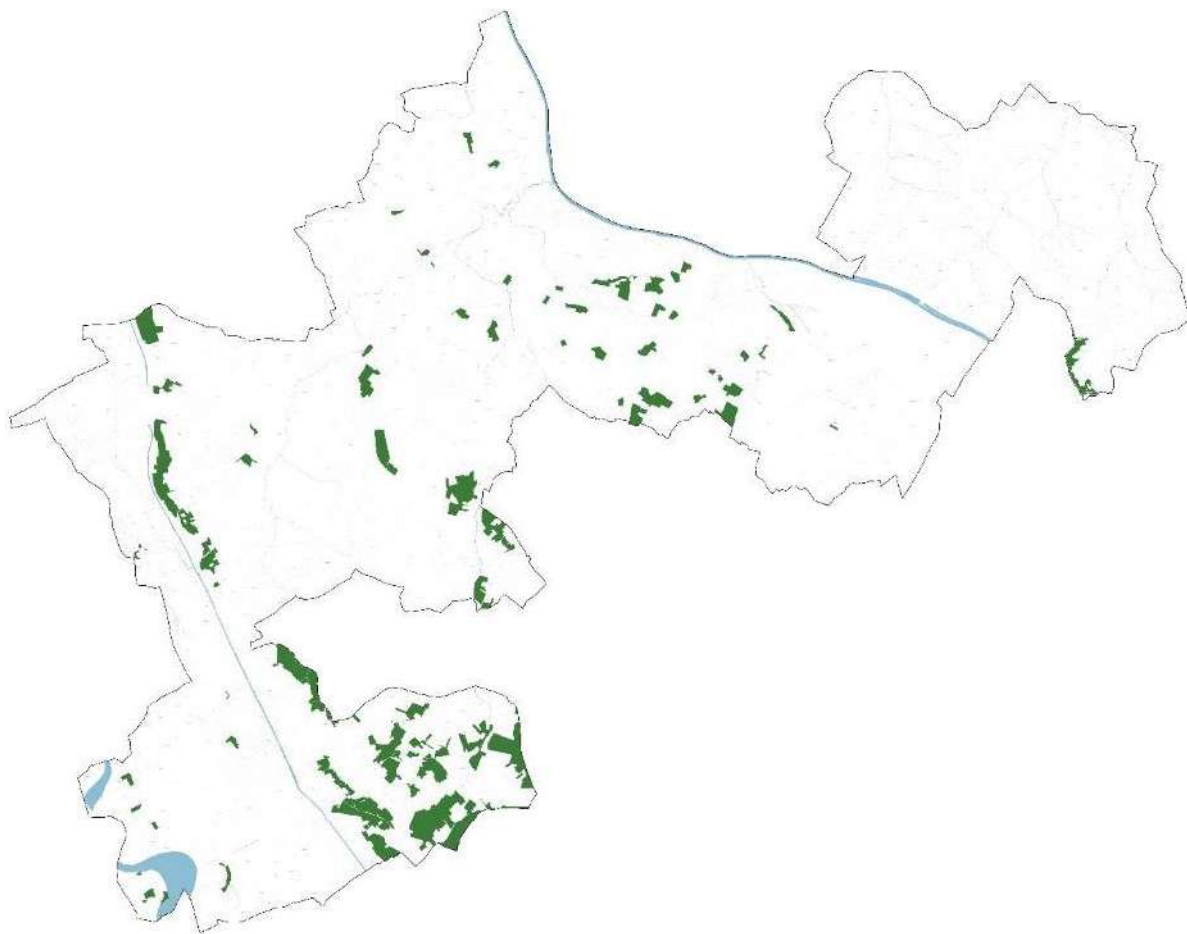
- Au nord-est de la zone AU_{ECO} de Saint-Jean, située au lieu-dit Coste Curte à Grisolles, afin de préserver **l'accès à des canalisations d'eau potable** desservant 17 communes du syndicat mixte (parcelle AM48) ;
- Au niveau d'un **fossé à préserver** à Orgueil (parcelle D5) afin de répondre à l'objectif du PADDi « *restaurer les continuités des cours d'eau et des fossés, exutoires du pluvial* » ;
- Au niveau du réseau d'irrigation qui est présent au sein de l'OAP « coteaux de Saint-Nauphary » à Villebrumier.



► **Les espaces boisés classés (article L113-1 du code de l'urbanisme)**

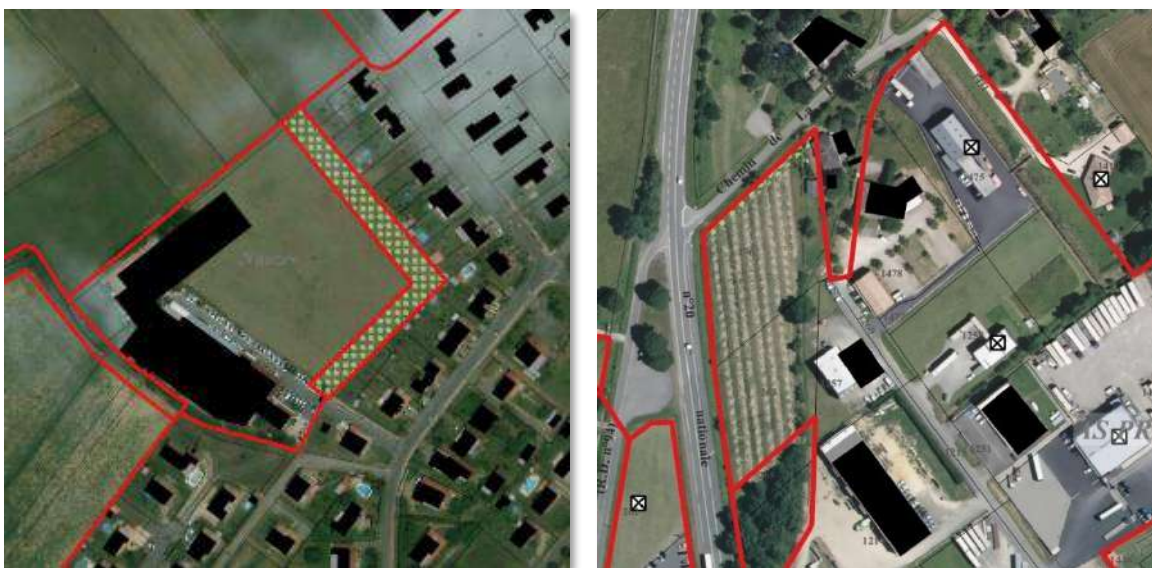
111 secteurs d'espaces boisés classés (EBC) sont inscrits sur le règlement graphique, pour une surface totale de **639 hectares soit 4,3% du territoire du PLUi**.

La grande majorité de ces espaces boisés classés correspondent à de vastes masses boisées situées sur les **coteaux de Garonne et du Tarn**, ainsi qu'au niveau de **secteur agricole** (plaine de Garonne à Grisolles, vallée du Tarn à Campsas, Fabas, Labastide-Saint-Pierre, Orgueil et Nohic), et participent à la préservation des continuités écologiques.



Certains **parcs boisés remarquables** situés dans le tissu urbain ont également été protégés (ancien château des marquis de Pompignan datant du XVIII^{ème} siècle, château de Fontanas à Grisolles, trois parcs publics et privés situés dans le centre ancien de Dieupentale).





A noter que **deux Espaces Boisés à créer** ont été inscrits :

- au lieu-dit les Nauzes à Grisolles (*photo de gauche*), et correspond à un écran végétal à réaliser afin de gérer l'interface entre une entreprise et le tissu urbain environnant ;
- le long du chemin de Lalande à Canals (*extrait de droite*), au nord de la parcelle A276 située dans la zone Ueco, afin de traiter paysagèrement l'entrée du bourg.

► **Les éléments de paysage identifiés (articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme)**

De nombreux éléments de paysage ont été identifiés sur le règlement graphique du PLUi, conformément aux articles L151-19 (patrimoine bâti) et L151-23 (patrimoine écologique) du code de l'urbanisme, afin de répondre à certains objectifs du PADDi.

Ils sont de plusieurs ordres :

- Pour des **motifs d'ordre patrimonial et architectural** (*« préserver et valoriser les entités bâties anciennes et structurées », « protéger le patrimoine et promouvoir la qualité urbaine et architecturale », « révéler pour les préserver et les valoriser les silhouettes bâties des bourgs anciens dans le grand paysage »*). Il s'agit soit de **bâtiments anciens remarquables** (fermes ou anciennes fermes, granges, maisons bourgeoises, châteaux, chartreuses, chapelles, pigeonniers, etc.), en plus ou moins bon état, ou de **petits édifices** (cabanes de vigne, puits, lavoirs, calvaires, statue, etc.) à préserver de toute démolition. Le règlement écrit indique que *« les travaux de rénovation/réhabilitation respectent l'intégrité du patrimoine »*.



- Pour le **maintien des continuités écologiques** (*« préserver les milieux naturels sensibles, réservoirs écologiques sur le territoire », « s'appuyer sur la trame verte et la trame bleue quand cela est possible », « préserver les milieux à enjeux écologiques comme les zones humides », « s'appuyer sur l'importance du réseau hydrographique pour renforcer et/ou créer des continuités écologiques », « affirmer le lien entre les enjeux écologiques, paysagers et agricoles sur le territoire », « préserver et valoriser les interfaces cours d'eau/rives »*). Ces EPI portent sur des **zones humides**, des **ripisylves** le long des principaux cours d'eau, des **haies agricoles ou champêtres** à préserver ainsi que sur des **arbres ou alignements d'arbres** remarquables.



Préservation de la ripisylve et des zones humides présentes le long du ruisseau de la Pengaline à Orgueil



Préservation d'alignements d'arbres et de haies sur le plateau de Lapeyrière à Dieupentale

- Pour la **préservation des paysages** (« préserver et valoriser d'un point de vue patrimonial et touristique le cadre naturel et paysager de qualité du territoire », « lutter contre la confiscation à usage exclusif des points de vue intéressants du territoire »). Ainsi, quatre secteurs ont été identifiés et portent sur l'« **articulation coteau-plaine côté Garonne** », « **articulation coteau-plaine côté Tarn** », « **terrasses et coteaux du Frontonnais** », « **Tescou et coteaux de Monclar** »



Point de vue sur la plaine de Garonne depuis les coteaux de Grisolles (RD49 et chemin des crêtes)



Point de vue sur le paysage viticole du Frontonnais à Campsas (route des Vignes)



Point de vue sur la plaine du Tarn depuis les coteaux de Villebrumier (route de Saint-Nauphary)



Point de vue sur les collines du Tescou à Varennes (route de la Gayre)

- Pour la **nature en ville** (« protéger et valoriser la nature en ville : parcs, jardins, alignements, places arborées, jardins partagés... », « préserver les zones boisées, puits de carbone », « conserver des cœurs d'îlots ouverts et végétalisés, jardinés et assurer leur mise en réseau », « préserver et valoriser les entités de nature existantes, redonner à la nature ordinaire une place et une fonction »). Ces EPI portent sur des **espaces boisés**, souvent publics, **jardins arborés ou des potagers** privés à préserver ainsi que des **espaces non bâtis à protéger**. Le règlement écrit indique qu'ils doivent être « *maintenus et entretenus* » et que « *les essences végétales qui disparaissent sont remplacées soit à l'identique, soit selon les propositions contenues dans l'OAP transversale* ».



Des espaces non bâtis à préserver, exemples du centre ancien de Dieupentale (gauche) et Varennes (droite)

► **Les bâtiments susceptibles de changer de destination (article L151-11 du code de l'urbanisme)**

Le PLUi peut identifier des bâtiments qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 du code de l'urbanisme) : **18 bâtiments ont été identifiés à ce titre**. Les bâtiments identifiés sont desservis par les différents réseaux et bénéficient d'un cadre de vie très attractif.

Ces changements de destination seront toutefois **soumis à l'avis conforme de la CDPENAF** au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

COMMUNE	NUMÉRO	LOCALISATION	PHOTO
CAMPSAS	1		
CAMPSAS	2		
FABAS	3		
FABAS	4		

FABAS	5		
FABAS	6		
FABAS	7		
ORGUEIL	8		
ORGUEIL	9		

ORGUEIL	10		
ORGUEIL	11		
ORGUEIL	12		
ORGUEIL	13 (au nord)		
ORGUEIL	14 (au sud)		

POMPIGNAN	15		
POMPIGNAN	16		
VILLEBRUMIER	17		
VILLEBRUMIER	18		

► **Secteur de mixité fonctionnelle** (articles L156-16 et R151-37 4° du code de l'urbanisme)

Deux communes, Grisolles et Labastide-Saint-Pierre, sont concernées par des secteurs de mixité fonctionnelle portant sur des **linéaires commerciaux à préserver**. Les secteurs se situent :

- A Grisolles :
 - du 28 rue Adrien Hébrard compris au 2 rue Adrien Hébrard compris dont l'angle sur rue Antoine de Larroque jusqu'à la rue Balat Biel ;
 - du 8 rue Géraud Seignouret compris au 13 rue Adrien Hébrard compris ;
 - du 7 rue Adrien Hébrard compris jusqu'à l'avenue de la République, halle comprise ;
 - 2 et 3 esplanade de la Liberté ;
 - 1 place du Parvis jusqu'à l'angle de la rue de l'Abbé de Rosset ;
 - du 19 rue François Faugères compris vers la rue Guyenne et Gascogne jusqu'au 7 compris ;

- du 20 rue François Faugères compris vers la rue Guyenne et Gascogne jusqu'au 2 compris ;
- du 5 place Bernard Marceillac compris au 2 rue Guyenne et Gascogne compris.
- A Labastide-Saint-Pierre :
 - Les façades nord, ouest et sud de la place de la République ;
 - Du 14 rue Charles Caperan compris au 2 rue Charles Caperan compris ;
 - Du 16 rue Pasteur compris au 4 rue Pasteur compris et du 7 rue Pasteur compris au 15 rue Pasteur compris.

Le règlement écrit indique que « les vitrines commerciales existantes à la date d'approbation du PLUi sont conservées, que le local ait, ou non, un usage commercial. Le changement de destination est interdit. La suppression de la vitrine commerciale est interdite. Le changement d'enseigne est possible. La rénovation est possible. La restauration est possible. L'évolution en une nouvelle vitrine commerciale mieux adaptée à l'activité et à l'environnement est possible. ».

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN AU REGARD DES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES

1. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS CHIFFRES, TOUTES VOCATIONS CONFONDUES

► Modération de la consommation d'espaces

Quel que soit la nature de l'occupation du sol, **268 hectares ont été artificialisés** ces dix dernières années (*se reporter au chapitre relatif à l'analyse de la consommation foncière des dix dernières années, page 10 du présent rapport*). Le **projet de PLUi** prévoit quant à lui une artificialisation d'environ **228 hectares**, toutes vocations confondues (habitat, économie, équipement) et hors rétention foncière, soit une **baisse de 15% de l'artificialisation**.

Néanmoins, la modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers⁵ s'avère dans les faits plus importante : 204 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés ces dix dernières années, 152 hectares devraient être consommés à terme selon le projet de PLUi, soit une **modération de 25%** conformément à l'objectif indiqué dans le PADDi.

► Lutte contre l'étalement urbain

Ces dix dernières années, **158 hectares ont été urbanisés en extension** de l'enveloppe urbaine (ou dite « tache urbaine ») existante en 2010. Le projet de PLUi prévoit la **consommation foncière d'environ 80 hectares en extension urbaine**, toutes vocations confondues, soit une **baisse de l'ordre de 50%** par rapport au rythme des dix dernières années.

De même, si on compare la **surface totale des zonages constructibles** entre les documents d'urbanisme communaux et le projet de PLUi, la réduction est de l'ordre de 231,5 hectares, représentant ainsi une **baisse globale de 13% de l'étalement urbain potentiel**.

⁵ L'analyse a porté sur les parcelles ou ensembles parcellaires encore disponibles pour l'accueil d'habitats naturels pour la faune et la flore ainsi que la production alimentaire (que les terres agricoles soient déclarées à la PAC ou non). Ainsi, n'ont pas été intégrées les dents creuses ainsi que les jardins privatifs clôturés (division parcellaire potentielle comprise).

2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE D'HABITAT

► Modération de la consommation d'espaces

Au cours de la période 2010/2020, **192 hectares** ont été artificialisés pour la construction d'environ **1540 logements**, selon une moyenne de **1 250 m²** par logement créé, soit une densité légèrement supérieure à 8 logements à l'hectare sur l'ensemble du territoire du PLUi. Pour rappel, le PADDi s'appuie sur la volonté de ramener cette consommation à une moyenne maximum de 850 m² par nouveau logement, soit une densité de l'ordre de 12 logements à l'hectare sur l'ensemble du territoire du PLUi.

Le PLUi prévoit environ **159 hectares de zones constructibles disponibles** (139 hectares en intégrant le phénomène de rétention foncière) ayant une vocation principale d'habitat pour un potentiel minimum d'environ **1 880 logements** (remise sur le marché de logements vacants et changements de destination compris), **soit une moyenne de 850 m² par nouveau logement** (voir tableau page 111). La **réduction de l'artificialisation des espaces** pour les dix années à venir s'élève ainsi à un peu plus de **30 hectares** par rapport à la décennie précédente, tout en permettant la réalisation d'un nombre supérieur de logements (plus de 300).

En ce qui concerne la **consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers**, le projet de PLUi en prévoit environ 97 hectares, soit une **réduction de l'ordre de 30% par rapport aux dix dernières années**.

► Lutte contre l'étalement urbain

Les zones urbaines et à urbaniser des **documents d'urbanisme communaux en vigueur avant le PLUi** du Terroir de Grisolles et Villebrumier couvraient une superficie de **1 551,5 hectares** (zones urbaines et à urbaniser confondues). Ces zones se répartissaient de la manière suivante :

- Zones urbaines (U, Nb, Ah) : 1340,5 hectares, soit 86% de l'ensemble ;
- Zones à urbaniser (AU, AU0, AU2, AU3, 1NA, 2NA...) : 211 hectares, soit 14% de l'ensemble.

Le zonage du PLUi ramène ces surfaces à **1 346,1 hectares** (zones urbaines et à urbaniser confondues), soit une **réduction de 205,4 hectares**. Ces zones se répartissent de la manière suivante :

- **Zones urbaines** (U1, U2, U3, U_{RU}) : **1268,9 hectares**, soit 94% de l'ensemble
- **Zones à urbaniser** (AU, AU0) : **77,2 hectares**, soit 6% de l'ensemble.

Le resserrement des zones constructibles prévu par le PADDi génère donc une **diminution de l'étalement urbain potentiel de plus de 200 hectares, soit une baisse de 13 %**. Cette réduction est essentiellement le fait de la diminution des zones à urbaniser (-133,8 hectares), généralement situées en extension urbaine dans les documents d'urbanisme communaux, ainsi que la délimitation à l'existant des quartiers disjoints et des étirements de constructions (pas d'extension urbaine prévue pour ces secteurs). Ainsi, la densification des zones équipées est clairement privilégiée par le PLUi.

Pour rappel, ces dix dernières années, 93 hectares ont été consommés en extension de l'enveloppe urbaine. Celle prévue par le PLUi s'établit à seulement 32 hectares, soit une **baisse de de 65% des espaces consommés au-delà du tissu urbain existant**. Il s'agit donc d'un effort important réalisé par la collectivité pour réduire dans les prochaines années son étalement urbain et son impact sur les terres agricoles, naturelles et forestières.

3. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE ECONOMIQUE

► Modération de la consommation d'espaces

La surface totale artificialisée ces dix dernières années pour des constructions à vocation économique s'élève à près de **63 hectares**, dont 53 hectares en extension urbaine. A noter que hors la ZAC GSL, cette consommation foncière s'élève à 26,5 hectares, dont 18 hectares en extension urbaine.

Le PLUi prévoit un **potentiel constructible de 51,2 hectares** (dont 24,6 hectares dédiés à la ZAC GSL), soit une **réduction de l'artificialisation de près de 20%**.

En parallèle, le PLUi prévoit un peu plus de **38 hectares de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers**, représentant ainsi une **modération de l'ordre de 35%**.

Au sein des **documents d'urbanisme communaux en vigueur**, 45 hectares étaient encore potentiellement disponibles en zones U et 25 hectares en zones AU, soit un potentiel constructible total de **70 hectares** à vocation économique (hors GSL). L'objectif inscrit dans le PADDi d'« **économiser 44 hectares à l'horizon 2032 pour accueillir autrement les entreprises** » est donc atteint : **la réduction effective est de 43,4 hectares**. A noter que les surfaces consommées sur la ZAC GSL n'ont pas été intégrées à la définition de cet objectif car elles répondent à l'axe « *Soutenir les formes de développement économique cohérentes avec le projet de territoire* » du PADDi, dans son orientation « *Poursuivre le développement de Grand Sud Logistique (GSL)* ». La **ZAC GSL est le moteur du développement actuel et futur du territoire** et il ne saurait être question de le freiner ; néanmoins, le PLUi s'est attaché à **maîtriser les surfaces dédiées à l'économie**.

► Lutte contre l'étalement urbain

Les documents d'urbanisme communaux en vigueur avant le PLUi du Terroir de Grisolles et de Villebrumier regroupaient **196,3 hectares de zonage à vocation économique** (hors GSL) : 128,8 hectares en zone urbaine et 67,5 hectares en zone à urbaniser. Le **PLUi** prévoit de réduire ces zones pour **ventiler l'accueil économique différemment**, et ramène la surface des zones économiques (hors GSL) à **163,4 hectares** (152,1 hectares en zone U_{ECO} et 10,5 hectares en zone AU_{ECO} et 0,8 hectare en zone AU0_{ECO}). Le resserrement des zones constructibles à vocation économique génère ainsi une **diminution de l'étalement urbain potentiel de l'ordre de 17 %**.

Enfin, la consommation foncière prévue en extension de l'enveloppe urbaine existante s'élève à environ 36 hectares (ZAC GSL compris), soit **une diminution de près de 35% par rapport aux dix années précédentes**.

4. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE D'EQUIPEMENT

► Modération de la consommation d'espaces

Entre 2010 et 2020, **4,1 hectares** ont été artificialisés pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le PLUi prévoit une artificialisation de **17,7 hectares**, dont 9,1 hectares en zone U_{EQ}, 7,7 hectares en zone AU_{EQ} et moins d'un hectare en zone AU0_{EQ}. L'artificialisation prévue pour les dix prochaines années est donc supérieure à celle connue lors de la période précédente, ce qui est logique et indispensable pour que **le territoire continue à assurer la qualité des services à sa population** (de nombreux emplacements réservés ont été inscrits pour permettre la réalisation de ces projets).

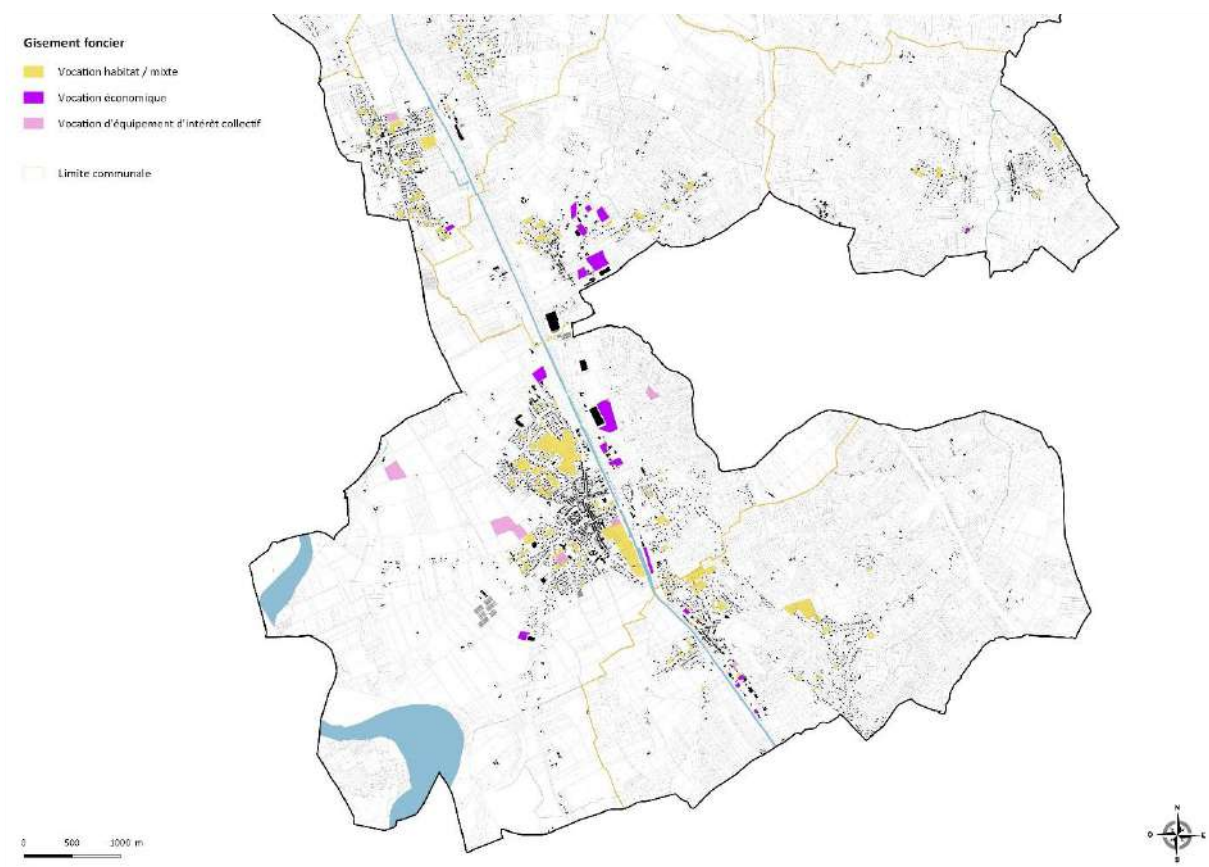
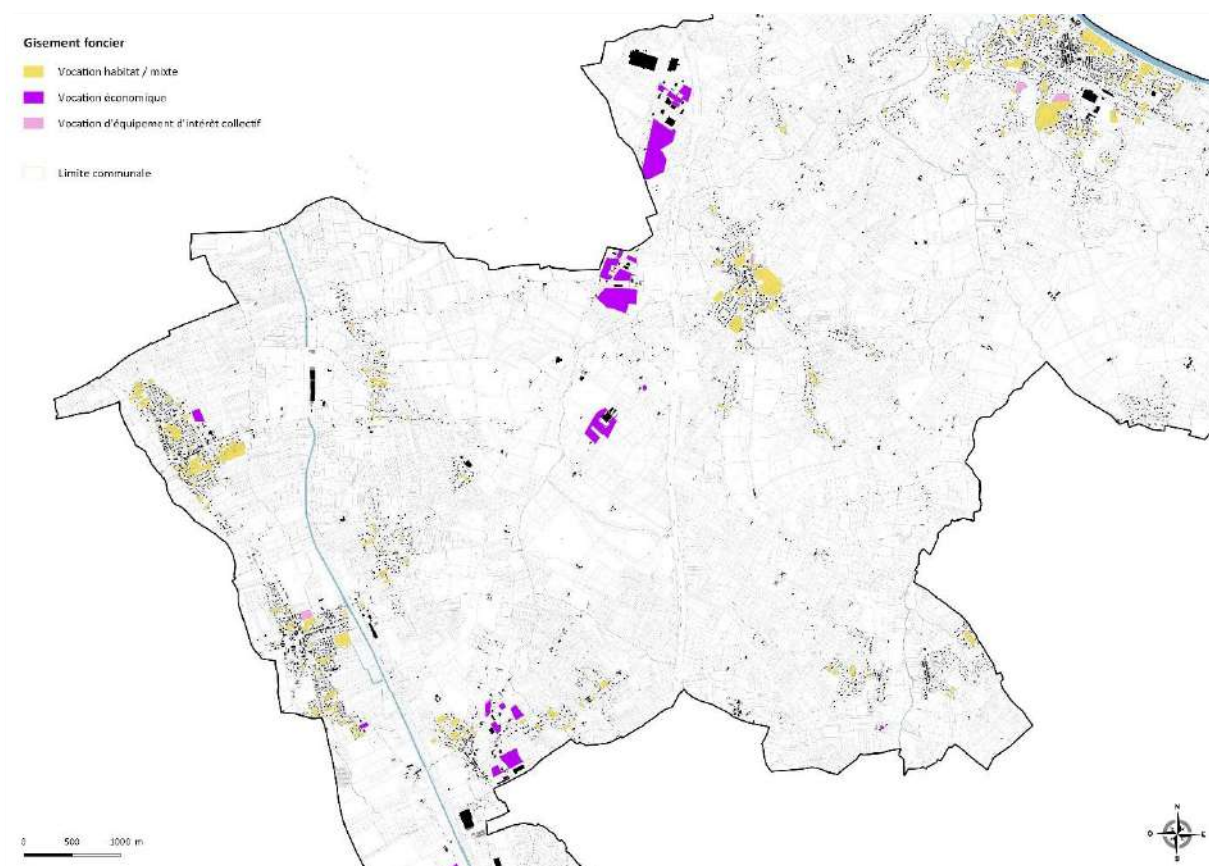
De même, la **consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers** pour des équipements publics ou d'intérêt public prévue est de **16,7 hectares**, alors qu'elle n'a été que de 3 hectares ces dix dernières années.

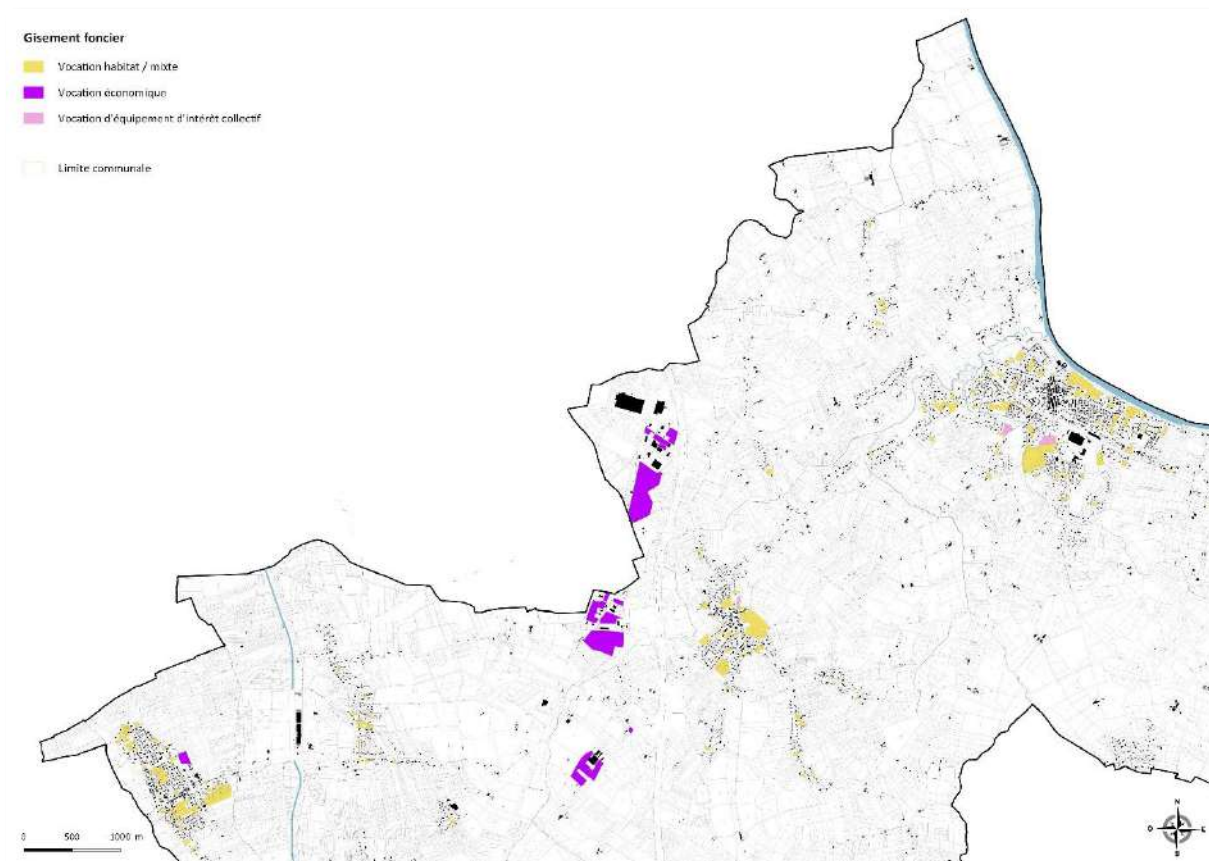
► Lutte contre l'étalement urbain

Les documents d'urbanisme communaux en vigueur avant le PLUi du Terroir de Grisolles et de Villebrumier prévoyaient 75,7 hectares de zonage à vocation d'équipement public, uniquement en zone U. Quant au projet de PLUi, il prévoit **79,2 hectares**, dont 70,4 hectares en zone U_{EQ}, 7,7 hectares en zone AU_{EQ} et 1 hectare en zone AU0_{EQ} : **cette augmentation est donc minime et reste cohérente avec les besoins du territoire** en matière de nouveaux équipements au regard des objectifs retenus de développement démographique.

Enfin, la consommation foncière prévue par le PLUi en extension de l'enveloppe urbaine existante s'élève à **13,9 hectares**, alors qu'elle n'a été que de 3,3 hectares ces dix dernières années.

5. CARTOGRAPHIES RELATIVES AU GISEMENT FONCIER IDENTIFIE A L'HORIZON DU PLUi





ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Se reporter à la pièce 1.4.

INDICATEURS

I. Organiser le territoire de manière à valoriser son patrimoine historique et naturel et préserver ses paysages	INDICATEURS
I-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...) <i>Affirmer le lien entre les enjeux écologiques, paysagers et agricoles sur le territoire</i> <i>Préserver les qualités paysagères et naturelles dans le respect des orientations de la charte paysagère</i> <i>Révéler et protéger le potentiel paysager et économique des espaces naturels et agricoles</i> <i>Maintenir des activités agricoles en valorisant le développement de l'agriculture respectueuse du paysage</i> <i>Mettre en place un lien physique avec le Tarn et la Garonne ; Préserver et valoriser les interfaces cours d'eau/rives</i>	
I-2. Mettre en scène les points de vue et les panoramas sur le grand paysage et les silhouettes bâties <i>Préserver et valoriser d'un point de vue patrimonial et touristique le cadre naturel et paysager de qualité du territoire. En favoriser la découverte</i> <i>Lutter contre la confiscation à usage exclusif des points de vue intéressants du territoire</i>	Evolution du paysage <i>Observatoire photographique du paysage : une dizaine de points de vue (fixes) à raison d'une photo par saison ou par an (entrées du village, franges agricoles et naturelles, intégration paysagère des nouvelles constructions, etc.)</i> <i>Fournisseur : commune, association locale</i> <i>Période : annuelle</i>
I-3. Préserver et valoriser les entités bâties anciennes et structurées <i>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</i> <i>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</i>	Evolution du paysage <i>Observatoire photographique du paysage : une dizaine de points de vue (fixes) à raison d'une photo par saison ou par an (entrées du village, franges agricoles et naturelles, intégration paysagère des nouvelles constructions, etc.)</i> <i>Fournisseur : commune, association locale</i> <i>Période : annuelle</i>
I-4. Protéger le patrimoine et promouvoir la qualité urbaine et architecturale <i>Retrouver les formes urbaines traditionnelles dans les extensions d'urbanisation</i>	Nombre de réhabilitation de bâtiments traditionnels <i>Analyse des Permis de Construire et Déclarations Préalables (nombre, localisation, respect des prescriptions réglementaires, etc.)</i>

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	Fournisseur : commune, service instructeur Période : annuelle
I-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	
I-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	
I-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	Indicateurs de suivi en lien avec les sites Natura 2000 Suivi de la qualité de l'eau sur deux stations de mesure de l'Agence de l'eau : il s'agit de récupérer chaque année les mesures pour des stations de mesure de l'Agence de l'Eau Adour Garonne et d'enregistrer les principales évolutions. Ces stations sont choisies en aval et le plus en amont possible dans le territoire ou en dehors (Tarn) pour mesurer l'impact du territoire. (indicateur ETAT/PRESSION, SIE Adour Garonne, donnée annuelle). Projet réalisé dans les sites Natura 2000 Enregistrement et détails des projets réalisés dans les sites Natura 2000 (indicateur PRESSION, CC GSTG, données à 3 ans).

<i>contre le risque inondation, gestion qualitative et quantitative de ces eaux, forme une trame écologique riche en biodiversité...</i> <i>Protéger et valoriser la nature en ville : parcs, jardins, alignements, places arborées, jardins partagés...</i> <i>Restaurer les continuités écologiques détruites ou mises à mal</i> <i>Préserver les zones boisées, puits de carbone, et favoriser l'évolution des peuplements adaptés</i>	
I-8. Intégrer les réhabilitations existantes ou à venir des gravières/carrières ou anciennes gravières/carrières <i>Préservation des milieux à enjeux écologiques des anciennes gravières</i>	
I-9. Gérer l'hydraulique pluvial au-delà des seules zones urbanisées <i>Restaurer les continuités des cours d'eau et des fossés, exutoires du pluvial</i> <i>Laisser les linéaires ouverts, accompagnés d'une ripisylve à développer</i> <i>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)</i> <i>Inciter à la réutilisation des eaux pluviales</i>	
I-10. Intégrer la notion de risques et nuisances dans les aménagements et constructions <i>Protéger les populations face aux risques naturels et notamment inondation et face aux risques sanitaires, notamment liés à l'agriculture</i> <i>Gérer le risque inondation par la préservation des transparences hydrauliques</i> <i>Exclure les secteurs d'aléa fort des zones d'urbanisation</i> <i>Encadrer l'urbanisation dans les zones de moindre exposition</i> <i>Limiter l'artificialisation des sols : gérer l'hydraulique pluvial au-delà des seules zones urbanisées,</i> <i>Intégrer la notion de risques et nuisances dans les aménagements et constructions</i>	Exposition au bruit ferroviaire <i>Surface ouverte à l'urbanisation le long de la voie ferrée (dans l'emprise du périmètre "bruit" du classement préfectoral), nombre de population concernée, contexte vis-à-vis de l'évolution du trafic ferroviaire (évolution du cadencement, réalisation de la LGV) (Indicateur ETAT, CCGSTG / RFF - SNCF, donnée annuelle).</i>

II. Organiser le niveau de services à la population actuellement résidente et à venir, au service de tous	INDICATEURS
II-1. Pérenniser et renforcer les équipements publics et les mutualiser le cas échéant <i>Mettre en place une programmation en fonction des priorités de développement et des capacités financières</i> <i>Réfléchir à des réserves foncières pour des équipements, communaux et/ou éventuellement intercommunaux</i> <i>Equilibrer leur répartition sur le territoire afin de limiter les déplacements motorisés</i>	Réalisation d'équipements et d'aménagements publics <i>Enregistrement des projets réalisés (halle, local multifonctions, espaces publics, potager public, espaces verts, cimetière, etc.) - description, localisation, superficie...</i> <i>Fournisseur : commune.</i> <i>Période : annuelle</i>
II-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 <i>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</i> <i>Prévoir un nouveau stockage de l'eau pour la consommation humaine</i> <i>Coordonner les réalisations des deux bassins versants</i>	Consommation annuelle d'eau potable du territoire en m³/an <i>Il est possible de rapporter le chiffre au nombre d'habitants pour faciliter la comparaison avec les données nationales</i> <i>Fournisseur : rapport annuel des syndicats (indicateur RESULTAT)</i> <i>Périodicité : annuelle</i>
II-3. Accompagner le renforcement et le développement de services, aménités, équipements et commerces vivants dans les communes <i>Améliorer l'attractivité des bourgs pour assurer le renouvellement de la population</i> <i>Améliorer le fonctionnement quotidien des quartiers</i> <i>Poursuivre l'aménagement des espaces publics autour des équipements</i> <i>Préserver et valoriser les entités de nature existantes, redonner à la nature ordinaire une place et une fonction</i>	
II-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 <i>Organiser le rabattement vers les lignes de transport en commun sur ou vers la Haute Garonne (Fronton, Villemur) et vers Montauban, ainsi que vers les gares TER</i> <i>Organiser la desserte des lieux de manifestations périodiques ou ponctuelles, notamment à</i>	Evolution de l'offre en stationnement <i>Comptage et qualification (localisation, typologie, fréquentation) du nombre de stationnements présents sur les espaces publics et les secteurs de développement urbain</i> <i>Fournisseur : commune</i> <i>Périodicité : annuelle</i>

<i>destination des publics jeunes et âgés ; organiser le lien avec les lieux médicaux</i> <i>Mettre en place des principes de stationnement rationnels pour les résidents, le rabattement, le co-voiturage</i> <i>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</i>	
II-5. Organiser et valoriser les circulations douces dans les bourgs et entre les communes <i>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)</i> <i>Assurer la continuité des cheminements doux entre eux, dans les bourgs et entre les communes, pour les piétons et les cycles</i> <i>Faire de l'emprise de l'ancienne voie ferrée un axe vert et de circulations douces (piétons, cycles)</i> <i>Poursuivre les aménagements des voies et des espaces publics et leur accessibilité à l'ensemble des usagers (notamment pour les personnes à mobilité réduite)</i> <i>Sécuriser les routes dangereuses</i>	Création de chemins de randonnée / circulations douces <i>Suivi du linéaire des liaisons douces dans et en dehors des zones urbanisées (chemins de randonnées, chemins ruraux aménagés) (longueur)</i> <i>Fournisseur : commune, communauté de communes</i> <i>Période : annuelle</i>
II-6. Tenir compte du déploiement du numérique sur le territoire <i>Prioriser les secteurs bénéficiant déjà ou qui bénéficieront d'ici 2022 de communications électroniques de qualité</i>	

III. Se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable	INDICATEURS
III-1. Respecter l'armature territoriale (affirmant le rôle essentiel des bourgs centres) dans les offres d'habitat, d'équipements et de services	Taille moyenne du foncier par logement <i>Enregistrement de l'emprise foncière et de la densité des opérations par groupes de communes, localisation)</i> <i>Fournisseur : service instructeur</i> <i>Période : annuelle</i>
III-2. Prioriser le développement dans les centres anciens en renouvellement/recyclage urbain et/ou en densification ou division parcellaire maîtrisées <i>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</i> <i>Encadrer le phénomène privé de densification de parcelles (densification douce et durable)</i> <i>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.</i>	
III-3. Mettre en place une stratégie d'urbanisation volontariste en rupture avec les modes existants <i>Développer un habitat diversifié et de qualité dans un réseau d'espaces collectifs partagés</i> <i>Favoriser l'accès à un jardin vivrier et à des espaces verts</i> <i>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)</i> <i>Stopper le mitage</i> <i>Limiter le développement des quartiers disjoints</i> <i>Retrouver les formes urbaines traditionnelles dans les extensions d'urbanisation</i>	Surface annuelle artificialisée (ha/an) <i>L'indicateur mesure les surfaces artificialisées chaque année à minima par l'habitat et les activités, et dans la mesure du possible également pour les autres motifs (infrastructures routières, etc.). (évaluation réglementaire de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers)</i> <i>Fournisseur : PLUi/CCSGT (indicateurs RESULTAT)</i> <i>Période : échéance du PLUi .</i>
III-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	
III-5. Imposer la mixité des logements (types et tailles) dans les opérations d'aménagement ; favoriser la mixité sociale et générationnelle <i>Programmer, au sein des opérations de logements neufs dans des zones définies, la réalisation de grands ou de petits logements, de logements sociaux et privés, d'accession à la</i>	Evolution du nombre de logements locatifs (conventionnés ou privés) <i>Enregistrement des logements locatifs et accession sociale créés (taille des logements, habitat individuel/collectif, locatif/accession, localisation)</i>

<i>propriété et de résidentiel haut de gamme le cas échéant</i> <i>Veiller à la diversité des populations accueillies en fonction de l'armature territoriale</i> <i>Poursuivre la construction de logements spécifiques pour les personnes âgées, les jeunes, les gens du voyage, les travailleurs saisonniers...</i>	Fournisseur : service instructeur, commune, DDT82 Période : annuelle
III-6. Accueillir selon des modalités réfléchies d'aménagement durable : en phase avec le territoire, respectueux du lien social, respectueux de l'environnement <i>Développer les réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables</i> <i>Mettre en adéquation les perspectives de développement urbain avec les réseaux de distribution d'énergie et en particulier les réseaux de chaleur</i> <i>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</i> <i>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</i> <i>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</i> <i>Promouvoir des essences végétales peu allergisantes dans les espaces publics et privés</i> <i>Réduire les émissions lumineuses nocturnes</i> <i>Favoriser et pérenniser la présence du végétal dans les milieux urbains (essences locales adaptées au futur climat) dans une optique de rafraîchissement des espaces</i> <i>Favoriser le recyclage des matériaux de construction</i>	Production d'énergie renouvelable globale du territoire (GWh) <i>Cet indicateur mesure la production d'énergie renouvelable totale sur le territoire, selon les exigences réglementaires du PCAET (décret n°2016-849 du 28 juin 2016 et arrêté du 4 août 2016 relatifs au plan climat-air-énergie territorial), c'est-à-dire incluant les filières de production d'électricité (éolien terrestre, solaire photovoltaïque, solaire thermodynamique, hydraulique, biomasse solide, biogaz, géothermie), de chaleur (biomasse solide, pompes à chaleur, géothermie, solaire thermique, biogaz), de biométhane et de biocarburants.</i> Fournisseur : PLUi/dossiers d'autorisation/OREO /Syndicat Période : tous les 3 ans

IV. Soutenir les formes de développement économique cohérentes avec le projet de territoire	INDICATEURS
IV-1. Accompagner certaines implantations économiques par une offre foncière de qualité et plurielle dans ses usages <i>Cibler les lieux ad hoc pour l'accueil des entreprises le nécessitant en zones d'activités dédiées complémentaires les unes des autres</i> <i>Poursuivre le développement de GSL (Grand Sud Logistique)</i> <i>Organiser la cohérence urbaine de l'implantation d'un supermarché déplacé sur Grisolles ; en cas de déplacement, assurer la reconversion du site délaissé</i> <i>Mettre en place une vraie politique économique à destination de toutes les entreprises, au-delà de la simple offre foncière</i>	Evolution du nombre d'activités économiques (commerces, artisans, services à la personne, etc.), localisation <i>Enregistrement des activités économiques au sens large présentes sur les communes</i> <i>Fournisseur : service économique CCGSTG</i> <i>Période : annuelle</i>
IV-2. Permettre les implantations économiques des commerces et services en tous lieux urbains <i>Assurer la mixité fonctionnelle des tissus urbains centraux</i> <i>Prévoir et organiser le développement des tiers lieux</i> <i>Assurer le recyclage urbain des lieux économiques sans devenir et se servir du foncier comme d'une ressource économe</i>	
IV-3. Accompagner le développement numérique du territoire pour une accessibilité réelle et professionnelle au service des entreprises et des nouvelles formes de travail	
IV-4. Assurer le maintien et le développement des activités agricoles <i>Respecter ou restaurer les circulations agricoles</i> <i>Stopper le morcellement par l'urbanisation des exploitations agricoles (maintenir des entités cohérentes)</i> <i>Gérer les interfaces zones agricoles / zones urbaines en évitant les conflits d'usage et les nuisances réciproques</i>	Evolution du nombre d'agriculteurs exploitants, localisation <i>Enregistrement du nombre d'agriculteurs et de leur SAU sur les communes</i> <i>Fournisseur : service économique CCGSTG</i> <i>Période : annuelle</i>
IV-5. Encourager la mutation de l'agriculture vers des pratiques plus respectueuses de l'environnement, la modernisation des exploitations et l'évolution des productions <i>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...), maîtrise des friches sur les coteaux</i>	

<i>Organiser avec la profession agricole les modalités d'une collaboration au service du développement territorial</i>	
IV-6. Accompagner le développement d'une agriculture de proximité au bénéfice du territoire et de ses habitants <i>Développer / pérenniser les filières courtes</i> <i>Promouvoir l'agriculture biologique ou raisonnée</i> <i>Anticiper les besoins fonciers pour des espaces dédiés à la production et à la distribution en circuits courts</i>	Part de surface agricole certifiée agriculture biologique ou en conversion et haute valeur environnementale (%) <i>L'indicateur mesure le pourcentage % de SAU impliquée dans une démarche de certification environnementale (par rapport à la SAU totale) : agriculture biologique (certifiée et en conversion) et haute valeur environnementale (HVE).</i> <i>L'agriculture raisonnée (ou niveau 2 de certification environnementale selon les décrets et arrêtés du 20 et 21 juin 2011) n'est pas prise en compte.</i> <i>Pour la France métropole, la valeur limite est basée sur la valeur moyenne française des surfaces labellisées AB en 2016 (5,7% - Agence bio) et la valeur cible est basée sur l'objectif 2020 fixé dans la loi Grenelle I (20%). (indicateur RESULTAT, chambre d'agriculture, donnée à 3 ans).</i>
IV-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 <i>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 ...</i> <i>Permettre le développement d'une offre d'hébergements de loisirs (campings, gîtes et chambres d'hôtes...)</i> <i>Poursuivre le développement culturel du territoire</i>	
IV-8. Développer les énergies renouvelables dans le respect et la valorisation des paysages <i>Poursuivre le développement des installations photovoltaïques sur les lieux de reconversion ou les supports bâtis ad-hoc dans le respect de leur intégration architecturale</i> <i>Poursuivre le développement du bois énergie et des réseaux de chaleur biomasse</i> <i>Encourager le développement du potentiel géothermique</i>	

<i>Permettre le développement des autres énergies renouvelables dans le respect des paysages et de l'environnement (Stockage d'énergie, méthanisation...)</i>	
IV-9. Réfléchir au développement d'une économie verte sur le territoire <i>Tirer profit des multiples ressources du territoire pour organiser une filière de valorisation verte</i>	