

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



P.L.U.

**Modification n°2 du Plan Local
d'Urbanisme de RIVIERES**
DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1 – Notice explicative

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

I.	Préambule.....	2
1.	Le document de planification en vigueur	2
2.	Cadre législatif	3
II.	Le contexte communal.....	4
1.	La communauté d'agglomération.....	4
2.	Le SCoT Vignobles Gaillacois Bastides et Val Dadou.....	7
3.	La commune de Rivières.....	9
4.	La dynamique de développement.....	10
5.	Le PLU en vigueur	14
III.	Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU.....	19
1.	L'ouverture à urbanisation de la zone AU0.....	20
IV.	La compatibilité du projet avec les plans et programmes	36
1.	La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur.....	36
2.	La compatibilité avec le PLH	38
3.	La compatibilité avec le SCOT.....	40

I. Préambule

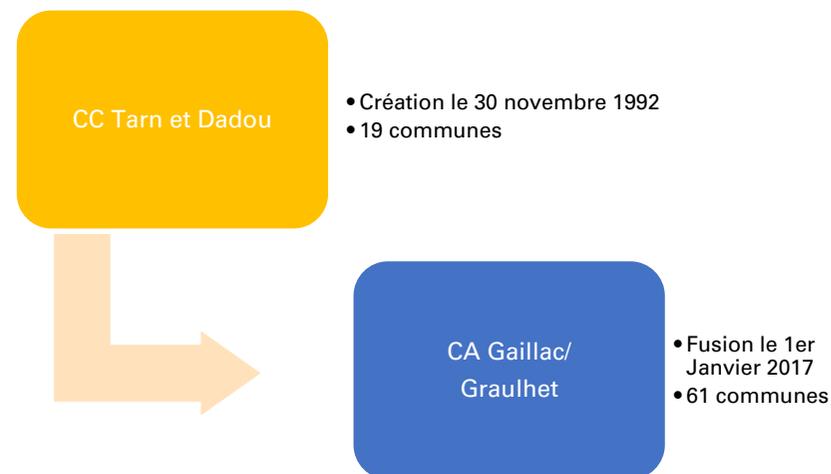
1. Le document de planification en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rivières est en vigueur depuis le 3 décembre 2012.

Depuis son approbation, ce PLU a fait l'objet d'une seule modification approuvée en 2017.

Au 1^{er} Janvier 2017, à la suite de l'entrée en vigueur de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la communauté de communes Vère-Grésigne/Pays Salvagnacois fusionne avec celle du Pays Rabastinois et la communauté de communes Tarn & Dadou, dont Rivières fait partie, formant ainsi la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. La nouvelle intercommunalité est devenue compétente en matière de document d'urbanisme au 1^{er} Janvier 2017.

C'est donc Gaillac-Graulhet Agglomération qui assure l'évolution de tous les documents d'urbanisme du territoire.





2. Cadre législatif

Le 12/04/2021, le conseil communautaire a délibéré sur les motifs conduisant à la modification du PLU :

- « La modification n°2 du PLU a notamment pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU du Bourg, actuellement classée en zone à urbaniser fermée (AU0). Il s'agit également d'en organiser et encadrer le développement urbain au travers de l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui couvrira l'ensemble du secteur.

Les motifs qui justifient l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 du Bourg sont :

- Son positionnement stratégique, situé au cœur du centre-bourg, en articulation avec les équipements structurants, notamment l'école ;
- Son urbanisation revêtant un caractère stratégique pour organiser et structurer le développement urbain communal, son aménagement à travers une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettra :
 - o de promouvoir des formes urbaines diversifiées,
 - o de favoriser la mixité sociale,
 - o de proposer des modalités d'accompagnements qualitatifs pour les déplacements doux et pour la création d'espaces verts et de détente. »

Cette procédure ne relève pas des dispositions de l'article L153-34 du C.U. imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la commune Rivières répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

II. Le contexte communal

1. La communauté d'agglomération

La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé le 1^{er} janvier 2017 de la fusion des communautés de communes du Pays Rabastinois, Tarn et Dadou et Vère-Grésigne/Pays Salvagnacois. Elle est située dans le Tarn, en région Occitanie et s'étend sur 1 180 km². Elle est composée de 61 communes et compte 73 200 habitants en 2016.

Le territoire se caractérise par un **paysage de plaine** le long du Tarn et des cours d'eau du territoire, associé à un **paysage de collines et de coteaux**.

La communauté d'agglomération est située **au centre du triangle Toulouse-Albi-Castres**. Les liaisons avec les métropoles toulousaine et albigeoise sont facilitées par l'aménagement de l'A68. Cependant, les liaisons avec Castres restent plus difficiles.

Dans le cadre de la recomposition territoriale de 2017, les compétences de l'EPCI ont été redéfinies.

Dans ce cadre, des compétences ont été transférées à l'EPCI :

- ✓ Des compétences obligatoires :
 - En matière économique :
 - Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17,
 - Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire,
 - Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire,



Figure 1 : Périphérie de la communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, source : gaillac-graulhet.fr

- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme,
- En matière d'aménagement de l'espace communautaire :
 - Schéma de Cohérence Territoriale et schéma de secteur,
 - Plan Local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,
 - Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire,
 - Organisation de la mobilité au sens du titre III du Livre II de la première partie du code des transports, sous réserves de l'article L.3421-2 du même code,
- En matière d'équilibre social de l'habitat :
 - Programme Local de l'Habitat,
 - Politique du logement d'intérêt communautaire,
 - Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,
 - Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat,
 - Action, par des opérations d'intérêts communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisés,
 - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire,
- En matière de politique de la ville :
 - Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville,
 - Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance,
 - Programmes d'actions définis dans le contrat de ville,
- En matière d'accueil des gens du voyage :
 - Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil,
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.
- Eau et Assainissement,
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations :
 - Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin Hydrographique,
 - Entretien et aménagement d'un cours d'eau, canal, lac, plan d'eau y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal ou plan d'eau,
 - Défense contre les inondations et contre la mer,
 - Protection et la restauration des sites des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines.
- ✓ Des compétences optionnelles
 - En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :
 - Lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie,
 - Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
 - Réalisation ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire,
 - Constructions, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
 - Action sociale d'intérêt communautaire,

- Création et gestion de maisons de services publics et définition des obligations de services au public y affectant en application de l'article 27-2 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.
- ✓ Des compétences facultatives :
 - En matière de rivières :
 - Etude d'intérêt général, animation et coordination d'actions relatives à la gestion intégrée et durable des rivières Tarn, Agout, Cérou-Vère, Tescou et Tescounet et de leurs bassins versants et notamment :
 - Tarn : études d'intérêt général, animation et coordination d'actions relatives à la gestion intégrée de la rivière Tarn et de son bassin versant et notamment suivi, animation et réalisation du Contrat de rivière Tarn et de son programme d'action,
 - Agout : mise en place d'un schéma d'aménagement et de gestion des eaux sur le bassin de l'Agout, organisation d'actions globales de la gestion de l'eau, valorisation du patrimoine naturel et bâti lié à l'eau,
 - Cérou-Vère, Tescou-Tescounet : Mise en œuvre d'une gestion intégrée et durable de l'eau dans le bassin versant des rivières Cérou et Vère et des cours d'eau du Tescou et du Tescounet,
 - Réseau de chaleur : création et gestion de réseaux de chaleur,
 - Assainissement non collectif : contrôle des installations d'assainissement non collectif et réhabilitation au sens de l'article L.2224-8, II du CGCT.
 - Ecoles et services périscolaires :
 - Gestion, fonctionnement et investissement des équipements et services scolaires élémentaires et préélémentaires du territoire et de services aux écoles.
 - Gestion, fonctionnement et investissement des services d'accueil périscolaires et de restauration scolaire des écoles publiques élémentaires et préélémentaires du territoire.
 - Actions culturelles :
 - Conduite des actions en faveur des musées des Barrières sur les communes de Salvagnac et de la Sauzière.
 - Accompagnement du conservatoire de l'outillage du pays des Bastides.
 - Investissement, entretien et gestion de l'équipement de loisirs de Saint-bar à Cahuzac-sur-Vère,
 - Aménagement numérique du territoire communautaire,
 - SDIS : contribution au SDIS et gestion du contingent incendie.



2. Le SCoT Vignobles Gaillacois Bastides et Val Dadou

L'ancien PETR (63 communes) a approuvé le **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) en 2009 qui donne des orientations d'aménagement et d'urbanisme avec lesquelles les documents d'urbanisme doivent être compatibles.

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTÉGER : Rivières est essentiellement concerné par la préservation des espaces d'intérêt écologiques et paysagers, la prise en compte des espaces à caractère inondable, les zones humides et le site classé en ZNIEFF de type 1 : la roselière de Lagrave.

LA PROTECTION DES PAYSAGES ET LA MISE EN VALEUR DES ENTRÉES DE VILLE : Sont principalement concernés les paysages emblématiques de la vallée du Tarn qui caractérise la commune. L'aménagement du nouveau quartier du cœur de bourg devra prendre appui sur les caractéristiques des formes urbaines traditionnelles, sur la trame viaire existante et sur la trame végétale.

LA PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU : La commune doit poursuivre la protection des captages d'eau potable des ressources pérennes et limitera le développement de l'urbanisation dans les zones sensibles des captages.

LA PRÉVENTION DES RISQUES : Le lit des cours d'eau, ainsi que les zones humides et les dépressions naturelles, identifiés lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, seront protégés de toute urbanisation.

LES GRANDS ÉQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS ET A URBANISER ET LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU

FORESTIERS : Sont concernés les espaces naturels, agricoles et boisés qui font l'identité et l'économie de la commune. L'aménagement du quartier en centre-bourg veillera à limiter la transformation d'espaces naturels, agricoles afin de satisfaire les nouveaux besoins fonciers liés à l'extension de l'urbanisation.

LA COHERENCE ENTRE URBANISATION ET LOGEMENTS SOCIAUX : L'objectif fixé à l'horizon 2025 est d'atteindre 10 % de logements locatifs sociaux, ce qui équivaut globalement à près de 5 % de la production totale des logements prévus sur le Pays. Rivières doit tendre vers un objectif de production de 10 % de formes denses (individuel groupé, semi-collectif et petit collectif).

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISÉS : L'objectif retenu est de réduire la consommation foncière moyenne par logement d'environ 50 % par rapport aux pratiques antérieures. Rivières est catégorisé bourg rural en émergence qui offre une gamme partielle de commerces et services, sur place et à proximité.

LA COHERENCE ENTRE URBANISATION, BESOINS EN DEPLACEMENTS ET CREATIONS DE DESSERTES EN TRANSPORTS COLLECTIFS : il convient d'améliorer les secteurs d'insuffisance actuelle de dessertes, notamment les liaisons RD 988 – A68 à l'Est de Gaillac afin de valoriser le pont du barrage sur le Tarn et l'Echangeur de Lagrave.

L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL ET LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES COMMERCES ET AUX AUTRES ACTIVITÉS : Le besoin foncier pour toutes les zones d'activités du PETR a été défini à 170 ha à l'horizon 2025. C'est une compétence intercommunale.

La compatibilité avec le SCoT a été analysée lors de l'élaboration du PLU de Rivières approuvé le 03/12/2012.

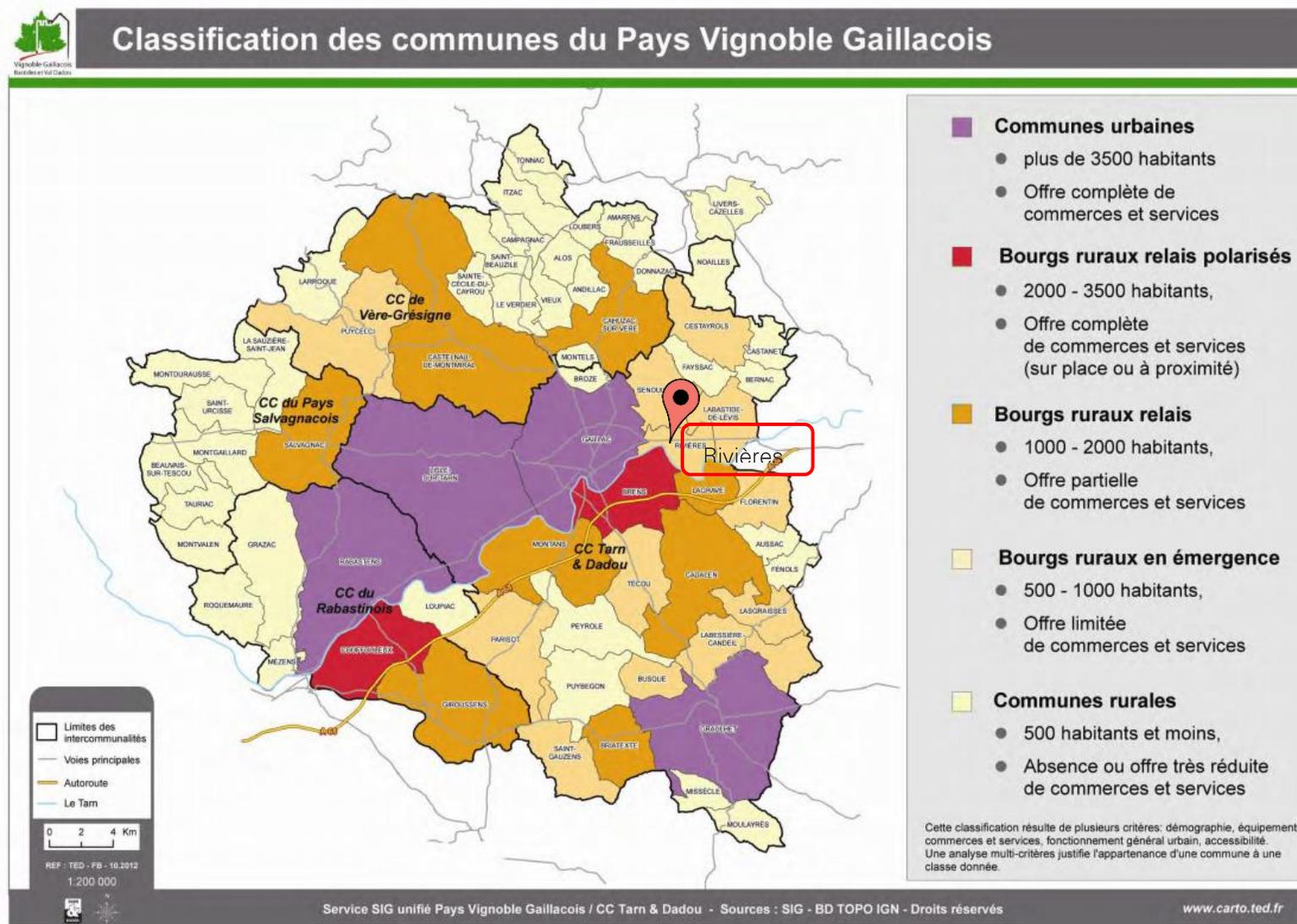


Figure 2 : Classification des communes, Source : SCoT Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou

3. La commune de Rivières

Rivières se situe dans le département du Tarn à 60 km de la capitale régionale à laquelle elle est reliée par l'A 68. La commune se situe également à 20 km de la Préfecture Albigeoise et à proximité immédiate de Gaillac à laquelle elle est reliée par la RD 988. Rivières bénéficie donc d'une position stratégique à proximité des pôles régionaux.

Rivières est catégorisée, selon l'INSEE, comme une commune multipolarisée des grandes aires urbaines. Cela signifie qu'au moins 40 % des actifs occupés de la commune travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines sans atteindre le seuil de 40 % avec une seule d'entre elle, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

Si l'on observe les typologies des espaces périphériques, la commune est en lien direct avec le pôle moyen¹ de Gaillac mais aussi avec le grand pôle d'Albi. De plus, la métropole toulousaine se situe à une cinquantaine de minutes à l'Ouest de la commune. Ainsi, Rivières est sous influence des pôles Toulousain et Albigeois, mais aussi des petits et moyens pôles comme Gaillac principalement en termes d'emplois et de services à la population.



Figure 3 : Localisation de la commune, source : Géoclip

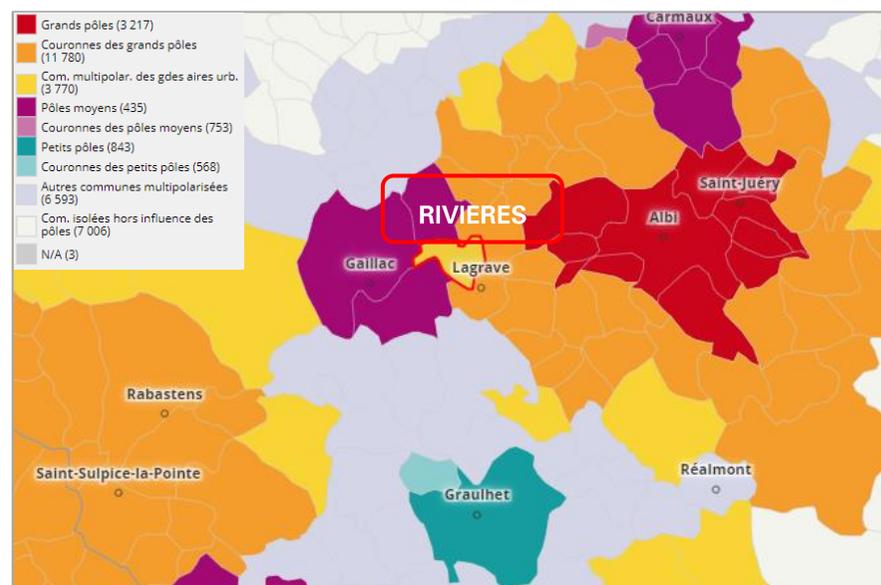


Figure 4 : Typologie communale des aires urbaines en 2012, source INSEE, Géoclip

¹ Définition INSEE : Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On

distingue également des moyens pôles- unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles- unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois.

4. La dynamique de développement

Le rayonnement de l'agglomération gaillacoise et la dynamique locale se traduisent par une évolution démographique engagée dans les années 1970 qui a accompagné l'accueil de près de 700 habitants, soit une population multipliée par trois sur les cinquante dernières années.

Cette dynamique a initialement largement été portée par l'attractivité communale. En effet, la courbe de variation annuelle de la population est calquée sur celle du solde migratoire.

La dynamique démographique est confortée depuis trois décennies par la conjugaison de l'accueil de population issues d'autres espaces et du renouvellement naturel.

Entre 2007 et 2012, la variation annuelle de la population observe une forte baisse principalement liée à la faiblesse de solde migratoire, l'accueil d'habitants issus des migrations extérieures a donc ralenti de façon notable. Néanmoins cette tendance s'inverse avec une nouvelle augmentation dès 2012 liée à une hausse combinée des soldes migratoire et naturel.

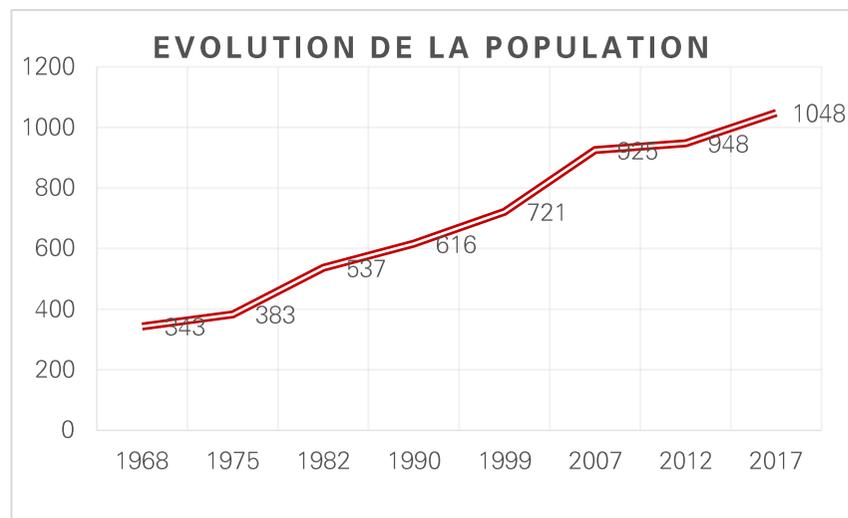


Figure 5: Evolution de la population, source INSEE, réalisation Paysages

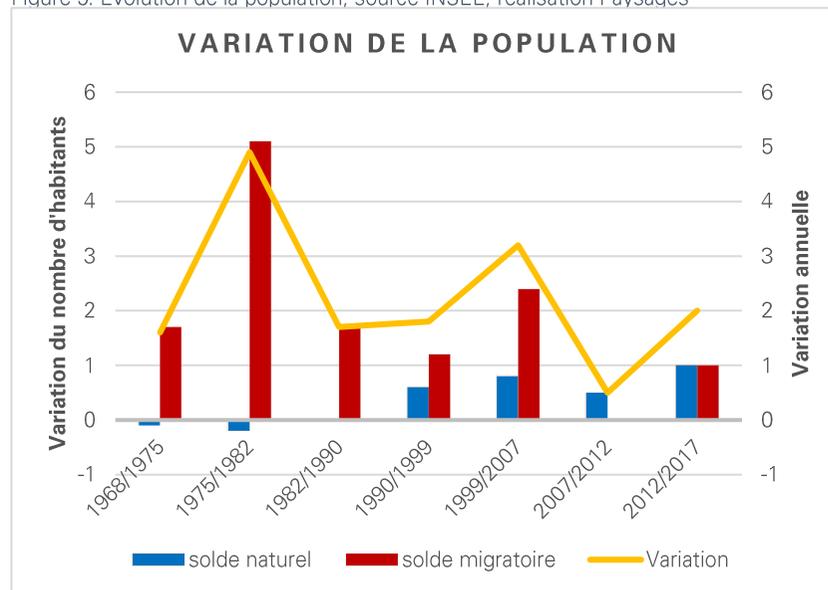


Figure 6: Variation de la population, source INSEE, réalisation Paysages



Dans ce contexte de dynamique démographique marquée, le parc de logements a été multiplié par quatre depuis 1968. L'évolution du parc a répondu à une double nécessité : l'accueil de nouveaux habitants et le desserrement des ménages. En effet, la taille des ménages a diminué entre 1968 et 2017 pour répondre aux évolutions sociétales (décohabitation des ménages et décohabitation intergénérationnelle).

Il est à noter que le parc de logements vacants est peu important, il représente moins de 3 % du parc de logements de la commune. On peut considérer qu'il s'agit d'une vacance fonctionnelle (bien en cours de vente, de succession, en attente d'un nouveau locataire, ...) et non d'un réservoir de logements à remobiliser.

Il est également important de noter que sur Rivières une part importante des logements occupés le sont au titre de résidences secondaires, elle représente 27 % du parc de logements.

Le développement démographique s'est également traduit par le développement d'une offre locale d'emplois, de commerces et de services répondant aux besoins de la population communale. En 2017, la commune compte 169 emplois (source recensement INSEE 2017), soit 1 emploi pour 3 actifs. En 2018, tous les secteurs d'activités sont représentés, sauf celui des activités financières et assurances, avec une représentation plus importante des établissements actifs dans le secteur du commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (41,7 %) et des activités de la construction (18,3 %).

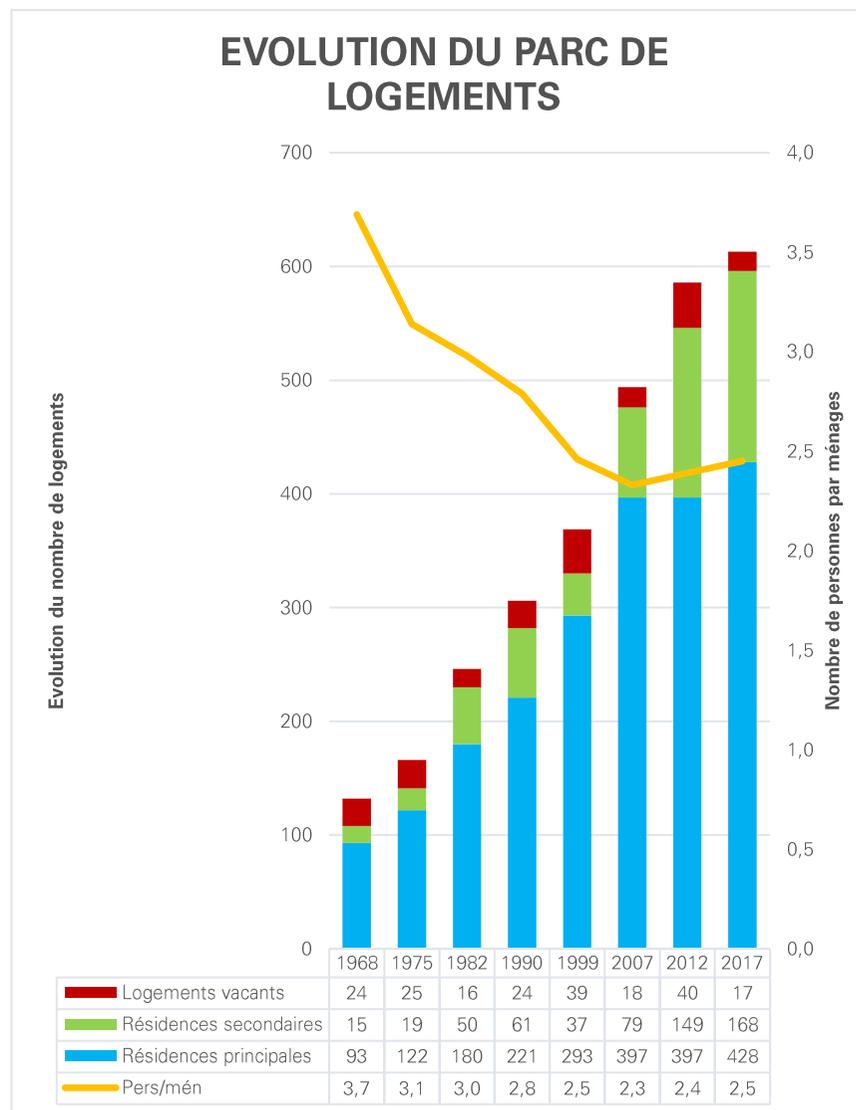


Figure 7 : évolution du nombre de logements et de leur occupation, source INSEE, réalisation Paysages

Rivières a autorisé 82 nouveaux logements entre 2011 et 2020, soit une moyenne de 8 logements par an.

Le pic des autorisations est atteint en 2019 avec 15 permis accordés dont 10 sur le secteur « Le hameau du Golf 2 » d'Aiguelèze.

Il est à noter que la majorité des permis de construire sont accordés dans des opérations groupées. De plus, les divisions parcellaires ne concernent que 7 permis et les réhabilitations sont au nombre de 5 sur les dix dernières années.

Sur ces dix années, les constructions se sont dispersées sur le territoire communal, majoritairement à l'Est du centre dans le secteur d'Aiguelèze, grâce à l'aménagement de lotissements. Il y a également eu quelques constructions en densification au Nord de la D988, zone pavillonnaire « Les Vignes du bois » et au sud à « La Pougetterie ».

Chaque construction à vocation de logement a en moyenne consommé 800 m², soit une consommation estimée à 6.5 ha sur 10 ans.

Selon l'observatoire de l'artificialisation, 8 ha ont été artificialisés entre 2009 et 2019 sur la commune de Rivières.

	Rivières	Gaillac-Graulhet
Flux artificialisation 2009-2019 (ha)	8	505
Part de la surface totale du territoire artificialisé entre 2009 et 2019(%)	0.88	0.43
Part des surfaces artificialisées pour l'activité économique entre 2009 et 2019 (%)	29.7	12.8

Figure 9 : Indicateur d'artificialisation entre 2009 et 2019, source : Observatoire national de l'artificialisation – Plan national Biodiversité.

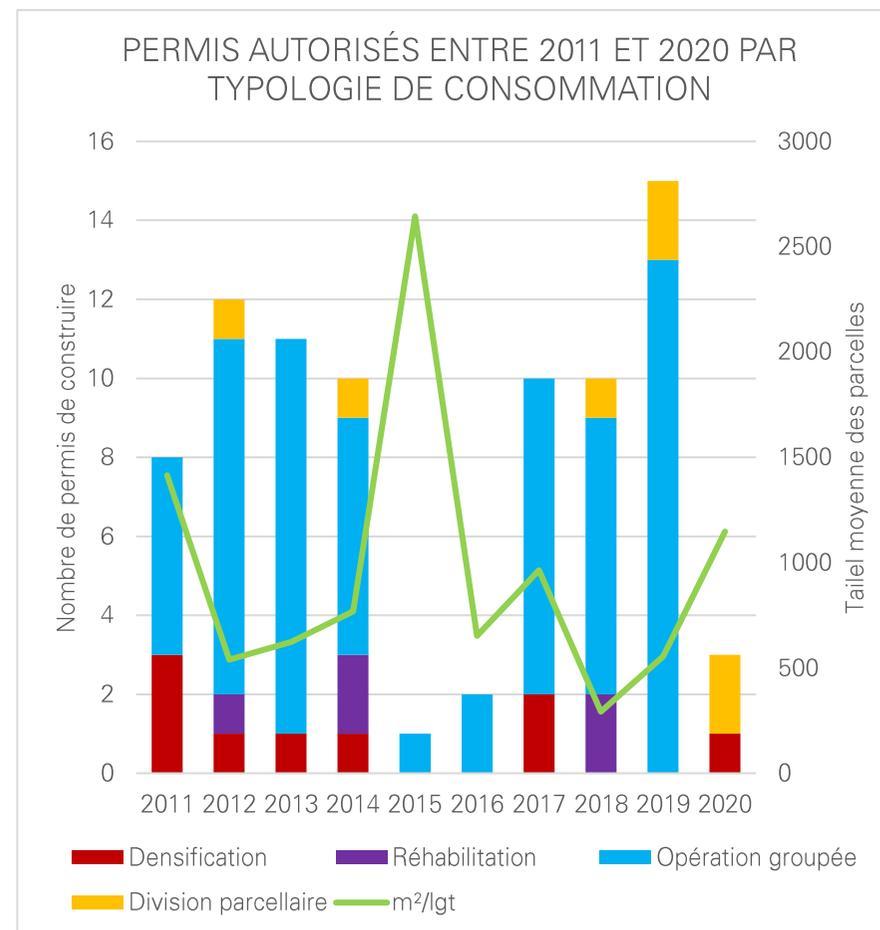


Figure 8: Permis de construire autorisés par type d'urbanisation entre 2011 et 2020, source : Registre des permis de construire, réalisation : Paysages

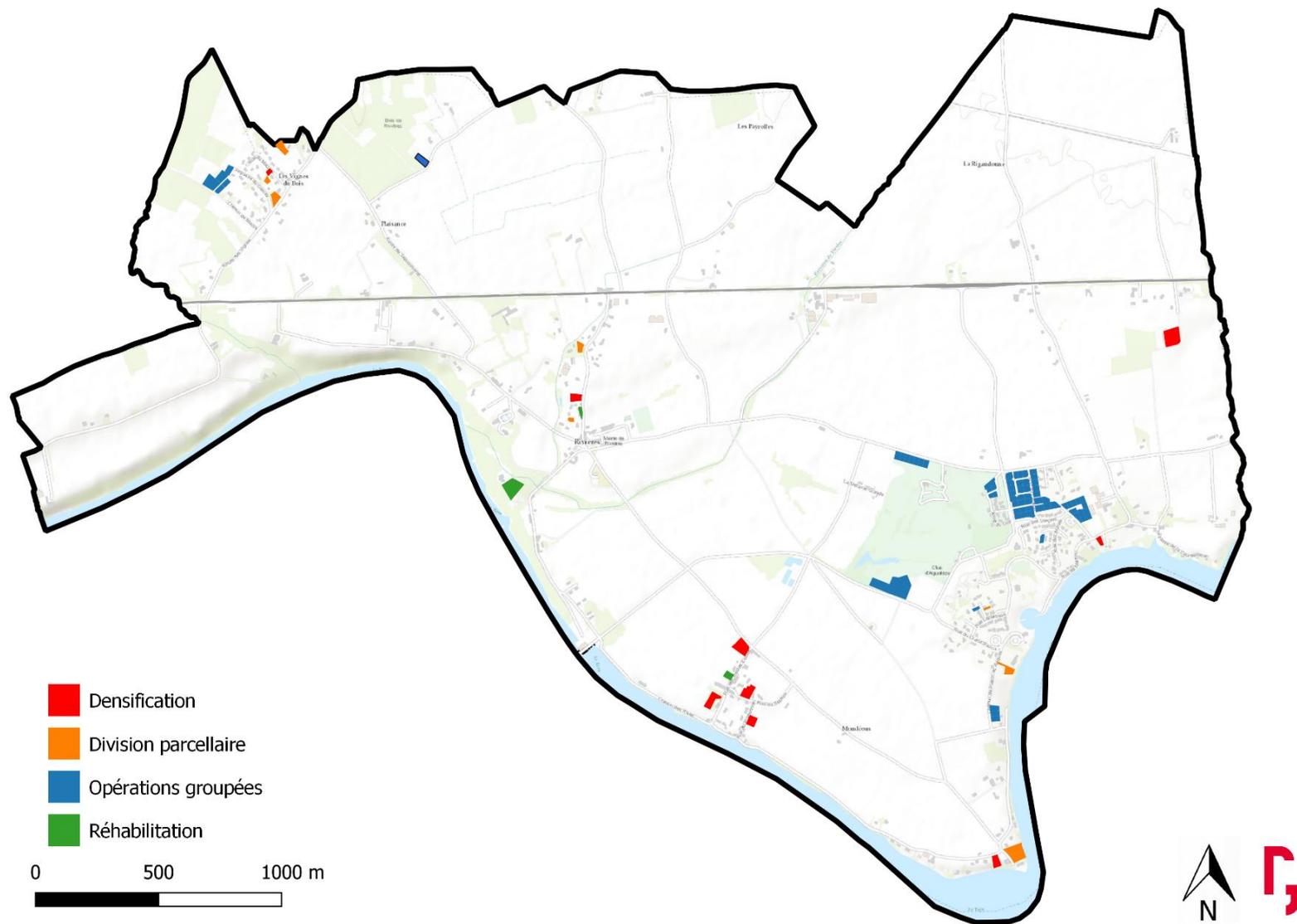


Figure 10: Localisation des permis de construire autorisés par type d'urbanisation entre 2011 et 2020, source : Registre des permis de construire, réalisation : Paysages

5. Le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur a été approuvé en 2012. Le projet de territoire exprimé dans le PADD s’articule autour de plusieurs thématiques :

- I. Réorganiser et maîtriser le développement de la commune en diversifiant la gamme de logements et en favorisant la mixité sociale, en permettant des formes urbaines de qualité, moins consommatrice d’espaces ; en développant et mutualisant les équipements et en réorganisant les circulations pour améliorer les déplacements ;
- II. Maintenir les activités économiques et de loisirs en permettant la pérennisation des activités agricoles/viticoles, le développement des activités existantes, l’installation de nouvelles et les activités de services, en préservant les populations des nuisances liées aux activités, en portant une attention particulière à l’intégration paysagère des bâtis et en favorisant la qualité environnementale,
- III. Préserver les équilibres entre développement urbain, pérennité de l’activité et maintien des espaces naturels en limitant les impacts sur les ressources naturelles et l’environnement, en limitant le mitage des espaces agricoles et forestiers par l’urbanisation, en portant une attention particulière au cadre de vie, et en intégrant les risques et nuisances.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

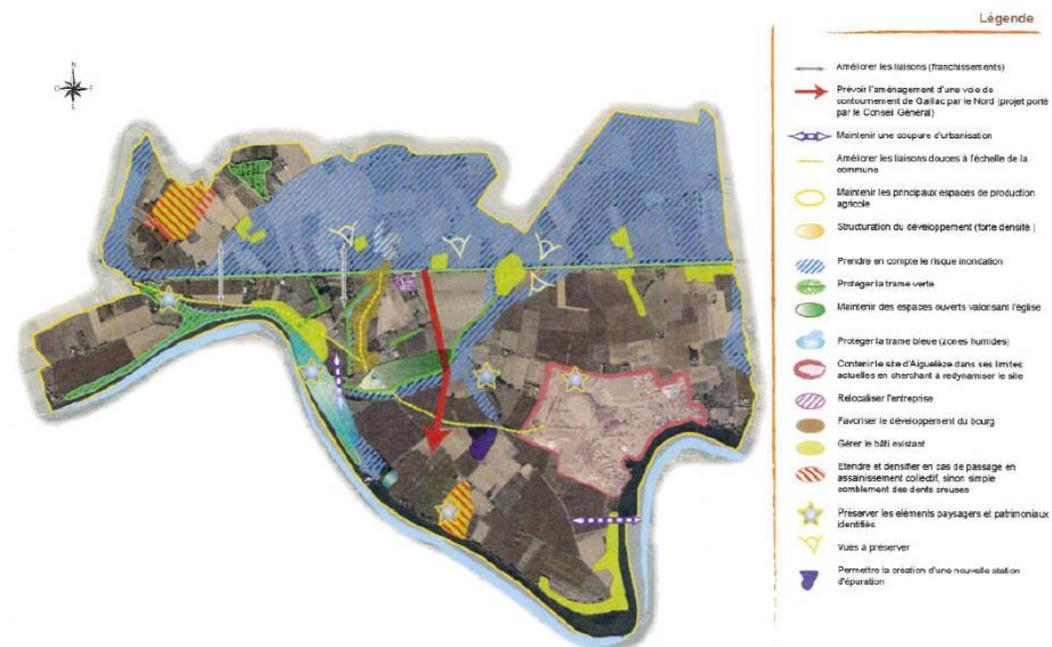


Figure 11: Carte de synthèse PADD du PLU en vigueur, source: PLU de la commune



Après 8 années d'application, le potentiel urbanisable du PLU est de 7,7 ha soit 83 logements.

Ce potentiel représente différentes typologies d'espaces :

- ✓ Des espaces constructibles par densification douce (division parcellaire),
- ✓ Des espaces interstitiels des zones urbanisées (dents-creuses),
- ✓ Une zone AU0 fermées à l'urbanisation qui représentent environ 50 % du potentiel urbanisable de la commune.

Le potentiel ne peut être considéré comme directement mobilisable. Le potentiel identifié au titre de la division parcellaire (2,3ha) se situe en majorité en fonds de parcelle, sur des unités foncières de grande taille sur lesquelles des difficultés techniques ou des phénomènes de rétention foncière contraignent la mise à disposition pour l'accueil de logements. De plus, l'analyse des permis de construire montre que seules sept divisions parcellaires ont été effectuées sur le territoire en 10 ans.

La commune souhaite donc mobiliser un foncier lui permettant de poursuivre sa dynamique de développement, les espaces disponibles ne permettent pas d'accompagner ce projet, la zone AU0 du bourg pourra en partie répondre aux objectifs communaux.

Zone	Division	Résiduel	Division	Résiduel
	Superficie		Estimation logements	
U1	0,1	0,2	2	7
U2	2,0	1,3	19	14
U3	0,2	0,2	1	2
AU	0	0	0	0
AU0	0	3,8	0	38
Total	2,3 ha	5,4 ha	22 logements	61 logements

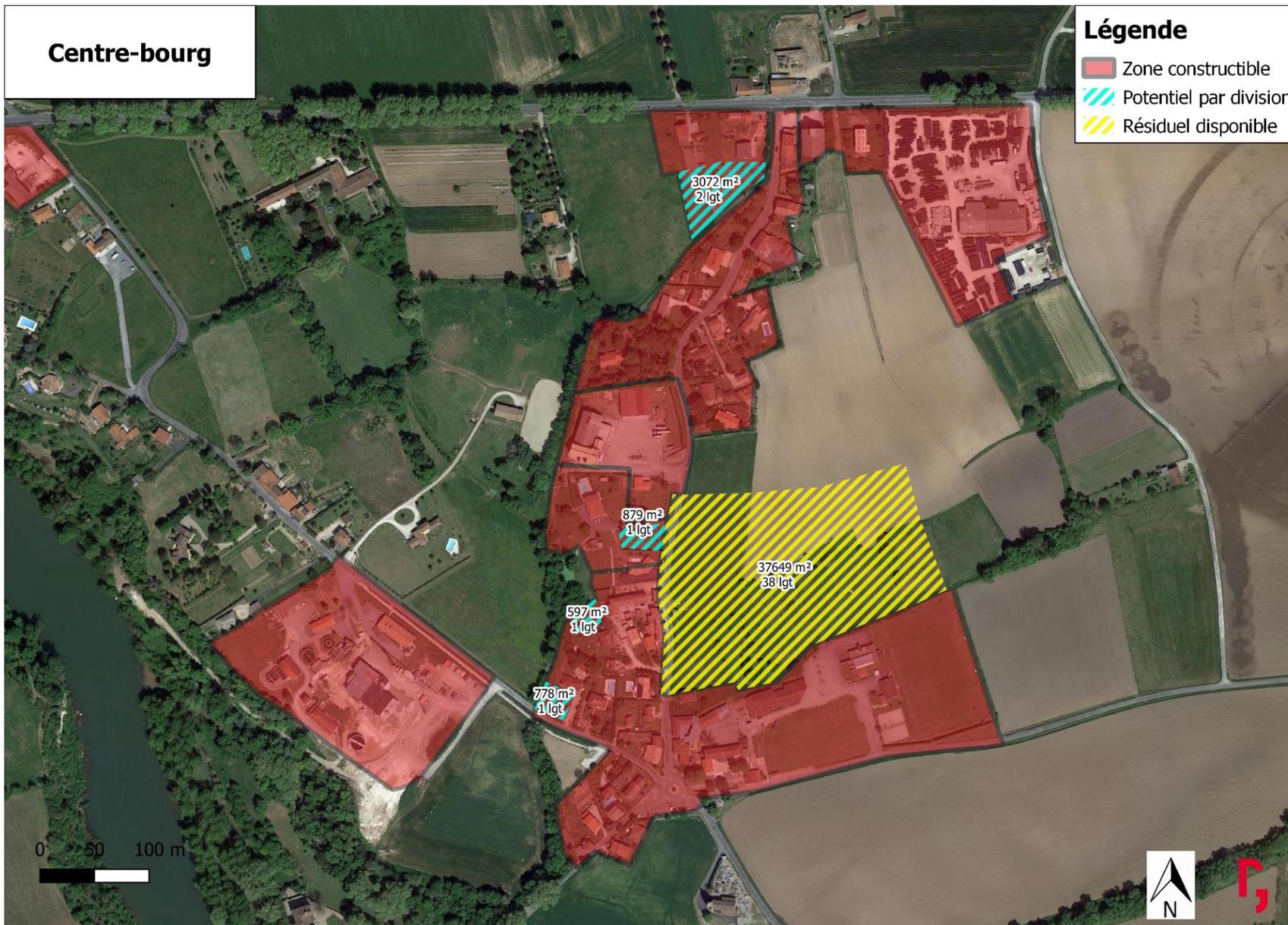


Figure 13 : Potentiel urbanisation de centre-bourg, réalisation : Paysages

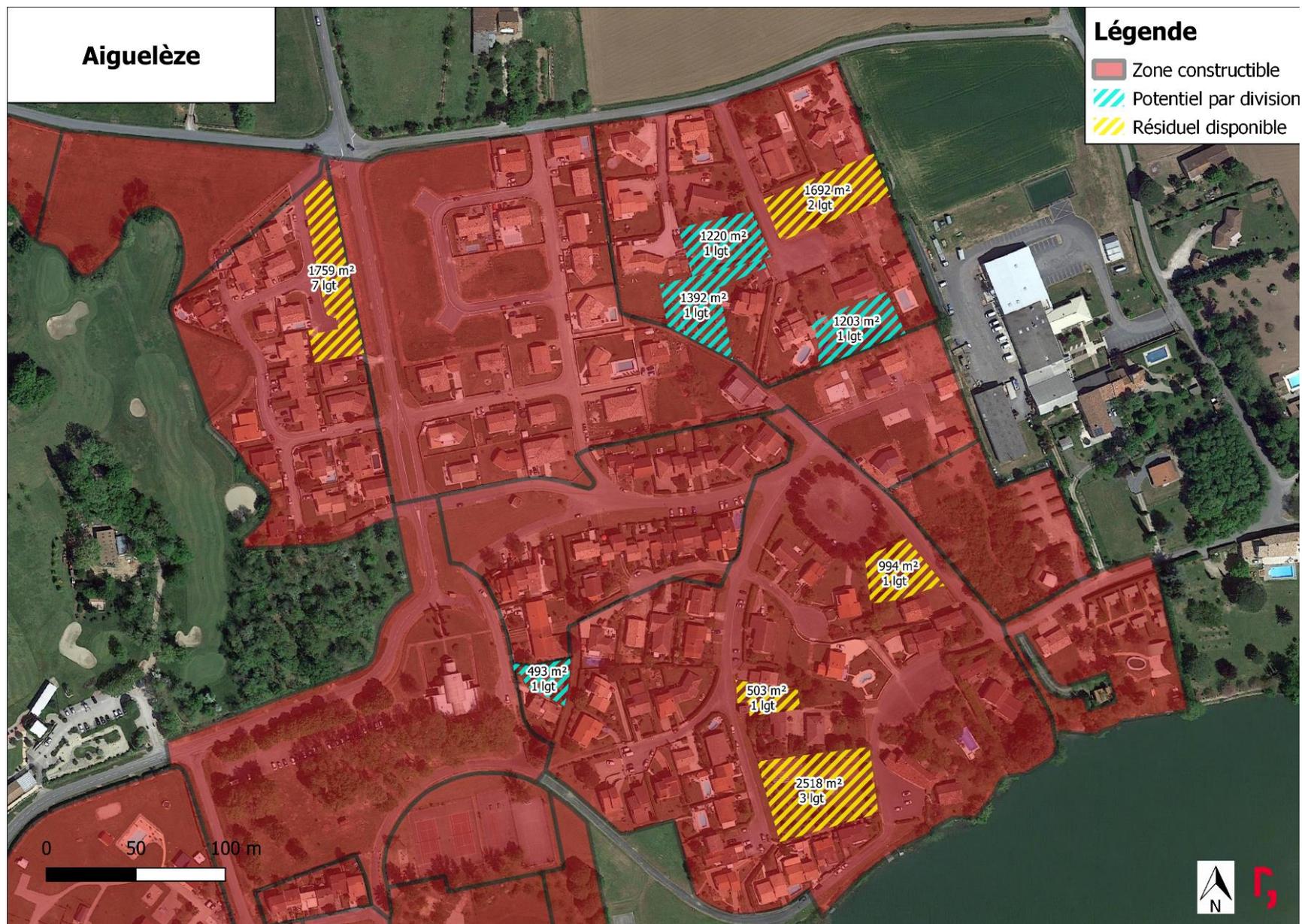


Figure 14 : Potentiel urbanisable d'Aiguelèze, réalisation : Paysages

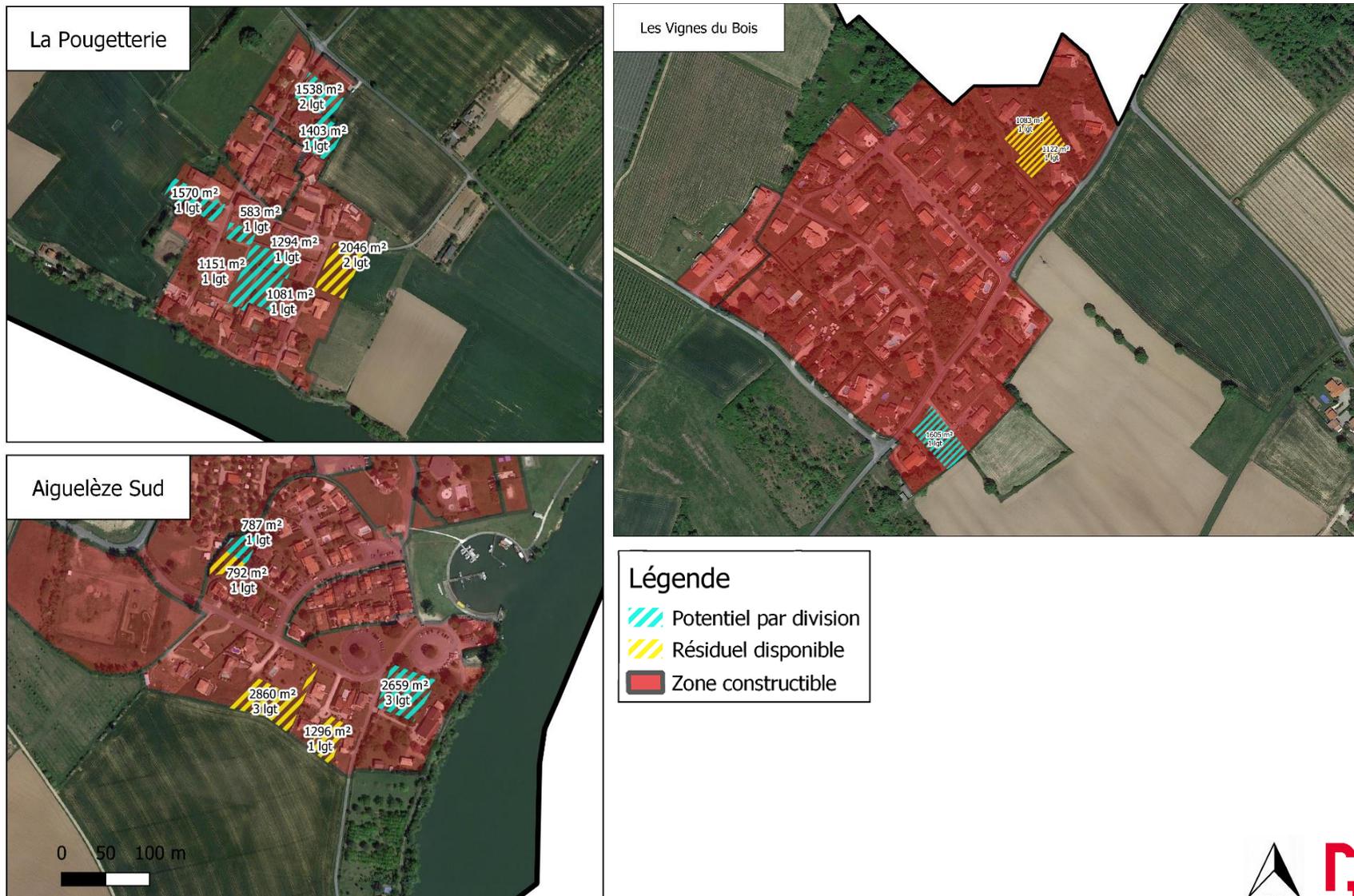


Figure 15 : Potentiel urbanisable de la Pougetterie, d'Aiguelèze Sud et des Vignes du Bois, réalisation : Paysages



III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

Dans le cadre de la 2^{ème} modification du PLU, la commune poursuit comme objectif l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 du centre-bourg :

- De par son accessibilité routière, la présence d'équipements et d'emplois, renforcée par la proximité du pôle Gaillacois, la commune de Rivières est soumise à une importante pression urbaine et résidentielle,
- Les zones urbaines actuelles sont désormais largement construites et occupées, les possibilités étant désormais marginales et insuffisantes pour répondre aux besoins croissants, notamment d'accueil démographique,
- L'urbanisation récente a davantage profité au développement du secteur d'Aiguelèze, seconde polarité du territoire. La commune souhaite désormais développer son centre-bourg disposant de la présence d'équipements structurants : école, crèche, salle de fêtes, ...
- De ce fait, en cohérence avec les objectifs du PADD et du PLH, il y a lieu de prévoir l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, inconstructible pour l'heure au PLU, située dans au plus près de l'animation du cœur de bourg, secteur équipé et desservi de manière satisfaisante par la voirie et les réseaux.
- La zone AU0 faisant 3.8 ha et la commune souhaitant rythmer son développement urbain, seule une partie de la zone est ouverte à l'urbanisation au cours de cette procédure.
- En accompagnement de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, il conviendra de définir le parti d'aménagement par l'établissement d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant le secteur et par la définition d'un règlement adapté pour cette zone.

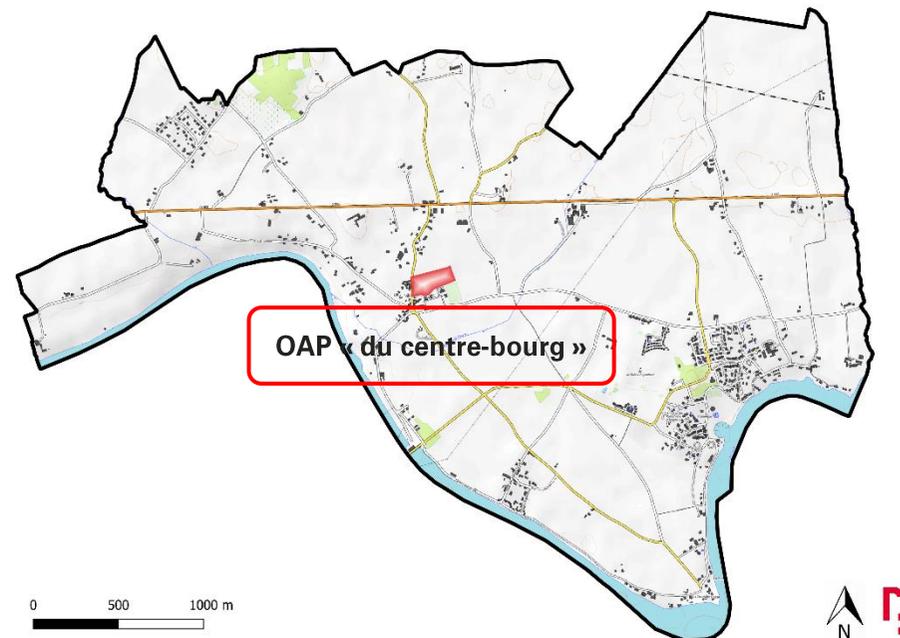


Figure 16 : Localisation de l'OAP, réalisation : Paysages

1. L'ouverture à urbanisation de la zone AU0

a) L'orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur AU0 est situé au Nord du centre bourg, bordé par la RD 21 à l'Ouest et à proximité des différents équipements municipaux au Sud : crèche, groupe scolaire, salle polyvalente, stade municipal, mairie.

Lors de l'élaboration du PADD, le diagnostic territorial a établi que la commune ne dispose pas de réel cœur de village et que le développement urbain a été fait le long des principales voies de communication, favorisant ainsi l'émiettement urbain. Fort de ce constat, l'un des axes définis dans le PADD du PLU en vigueur est de réorganiser et maîtriser le développement de la commune.

Pour cela, une des actions le permettant est de recentrer l'urbanisation en cœur de village en développant les espaces non urbanisés. La zone AU0 actuellement fermée à l'urbanisation permettra de répondre à cet objectif par l'aménagement d'un nouveau quartier au plus proche des fonctions de la cité.

La commune est propriétaire de certaines parcelles permettant notamment d'organiser les accès à cette zone et d'orienter les aménagements souhaités.

L'enjeu est de définir un véritable quartier convivial pour les nouveaux habitants en facilitant son intégration dans l'environnement et en favorisant la proximité avec les équipements. Ceci en vue de redynamiser le centre-bourg.



Figure 17: Photographies du site, source Paysages 03/2021

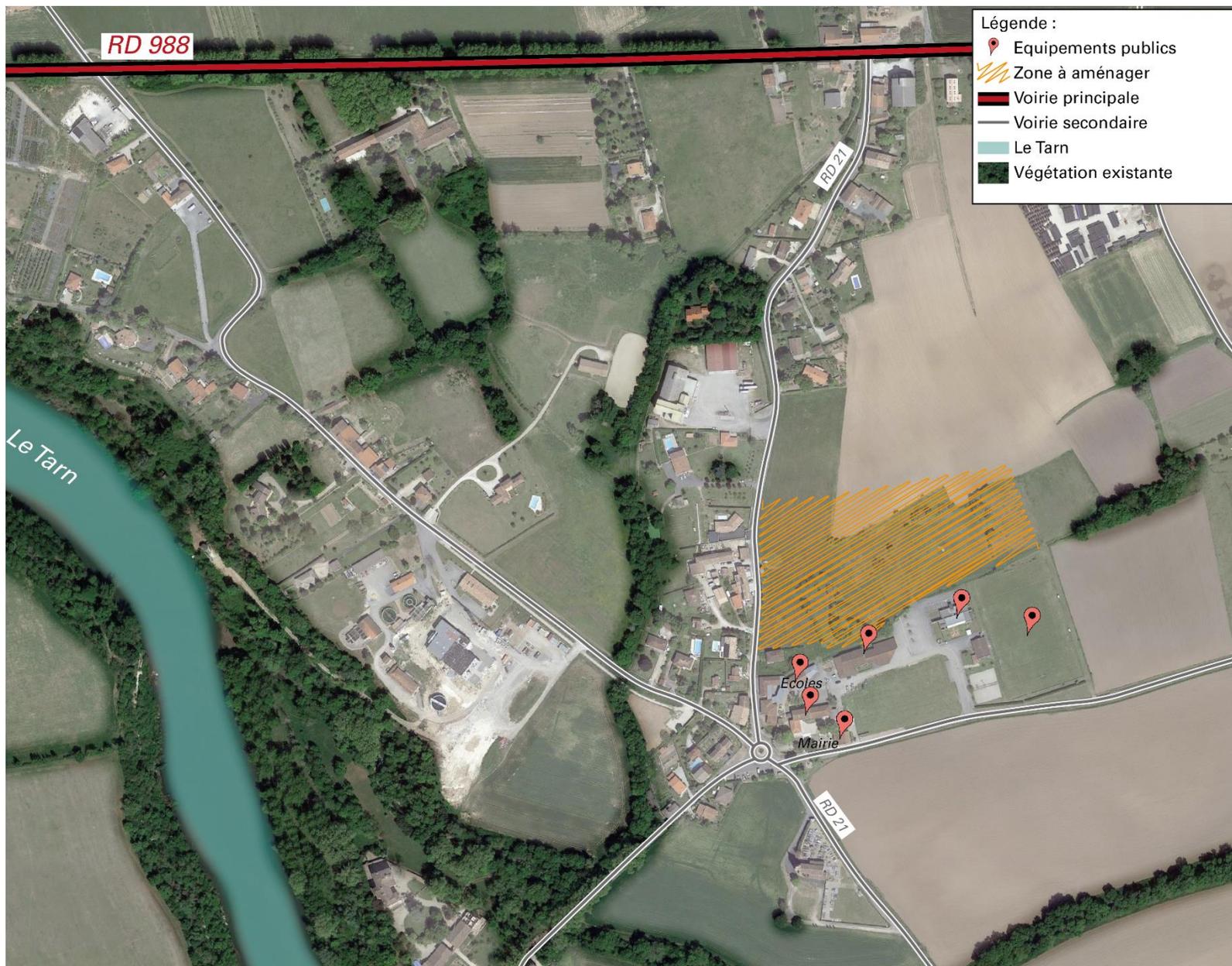


Figure 18 : Localisation du site, source Paysages

La réflexion portée dans le cadre de l'aménagement de la zone AU0 s'est construite autour de plusieurs enjeux et objectifs :

- Le traitement et la qualification de l'entrée de quartier piétonne avec une approche paysagère des points d'accroche et de connexion avec la route RD 21,
- Le traitement des transitions urbaines et l'entrée de ville et le contexte agricole par une végétalisation des limites de l'opération,
- L'optimisation d'un foncier stratégique par la densification du secteur grâce à une diversité de formes urbaines et de typologies de logements composant le quartier,
- L'aménagement d'un quartier agréable à vivre offrant des aménités architecturales et paysagères et atténuant l'impact du contexte routier de la RD 21,
- L'accompagnement à la mixité sociale et urbaine par la diversification des typologies de logements,
- La limitation de l'impact du quartier sur l'environnement par une végétalisation importante contribuant aux continuités écologiques, la gestion des eaux de ruissellement in situ et préservant la zone de rétention des eaux avérée identifiée par la population derrière la salle des fêtes,
- Le développement du maillage de circulations douces en connexion avec le tissu urbain périphérique, afin de faciliter l'accès à l'espace paysager central et aux équipements publics du centre bourg.
- La définition d'une entrée de quartier qualitative marquée par l'aménagement d'un mail planté venant faire la couture avec les espaces publics existants.



Figure 19 : Scénario d'aménagement des zones aménagées (AU1 et AU2) dans la temporalité du PLH, réalisation : Paysages



Le projet retenu par les élus s'appuie, d'une part sur le développement d'une trame paysagère entourant le quartier qui structure les différents espaces et un maillage de circulations douces sécurisées, et d'autre part sur la constitution de formes urbaines accompagnant une diversité de typologies d'habitat.

En effet, il est attendu sur le quartier :

- De la maison de ville inspirée de l'habitat traditionnel des centres-bourgs, notamment caractérisée par une implantation sur 2 niveaux proches de la voie préservant les espaces d'agrément en arrière de parcelle, l'implantation en limite séparative latérale est recherchée,
- Des lots libres de constructions sur des fonciers plus importants (> à 700 m² en moyenne) et plus larges pour s'adapter à des projets moins contraints et offrir une diversité dans l'offre de logements de la commune.

Ces typologies d'habitat visent à répondre à différentes étapes des parcours résidentiels des ménages déjà installés sur le territoire ou souhaitant s'implanter sur la commune, en constituant une offre propice au développement du parc locatif et social.

La desserte du site est assurée par un accès situé en proximité des espaces de stationnement aménagés entre la salle polyvalente et la crèche. Pour des raisons de sécurité routière, les accès sur la route RD 21 ont été exclus, le maillage piéton est assuré en dehors du réseau routier et se connectera sur les circulations douces existantes ou programmées.

Une attention particulière est portée à l'aménagement des voiries du quartier par leur hiérarchisation. Il est attendu la réalisation d'une voirie structurante de type « Allée urbaine » en entrée de quartier pour la qualifier.



Maison de ville



Figure 20 : Exemple de réalisation à Lagardelle-sur-Lèze, Rivières, Buzet-sur-Tarn et Gaillac, source : CAUE31, Google Street et Paysages

Concernant les voiries secondaires, il a été privilégié l'aménagement d'une voirie partagée particulièrement adaptée à la fonction résidentielle du quartier et limitant l'imperméabilisation du sol.

Au final, il est attendu sur le site de 2.8 ha environ 28 à 34 logements, dont 25 % de logements à caractère social (location ou accession) pour accompagner la densité et la mixité sociale sur la commune, et assurer l'intégration des recommandations du PLH.

Pour assurer la cohérence dans l'aménagement du quartier et l'atteinte des objectifs, plusieurs opérations d'ensembles sont demandées sur le site .

Enfin l'intégration du quartier dans son environnement, au-delà des dispositions sur les constructions, fera l'objet d'un traitement végétalisé de toutes les limites, notamment pour assurer une gestion soignée de l'interface avec les espaces cultivés périphériques et accompagner une entrée de ville qualitative et la transition progressive de l'urbanisation avec la perception de la « campagne » sur la RD 21.



<p>ORGANISATION :</p> <p><u>L'existant :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — Réseau routier 📍 Équipements publics <p><u>Le projet :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ Périmètre de l'OAP ➡ Voie principale type « Allée urbaine » ➡ Voie secondaire type « partagée » à créer ⋯ Liaison douce à aménager 🟡 Espace public à réaliser ★ Pigeonnier à protéger et valoriser 🌿 Frange paysagère à planter 🌿 Espace vert paysagé à aménager 🌳 Plantation d'essences locales à réaliser 	<p>DENSITÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> 🟡 20 à 30 logements / ha → logement de type maison de ville 🟡 10 à 12 logements / ha → logement de type lot libre <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> 📏 Surface aménagée : 2,8 ha 📏 Nombre de logements attendus : entre 28 et 34 logements 📏 Mixité sociale : 25 % soit 7 à 8 logements à caractère social (location ou accession) soit environ 2/3 sur chaque phase 📏 Densité moyenne brute : 10 à 12 logements /ha <p>MODALITE D'URBANISATION :</p> <ul style="list-style-type: none"> 🏠 3 opérations d'ensemble couvrant les sous-secteurs AU1, AU2, AU3
---	--

Figure 21 : OAP réglementaire, réalisation : Paysages



Au regard de la superficie importante du site, une programmation de l'urbanisation a été définie sur une temporalité de 6 ans afin de permettre à la commune de mettre en cohérence ses équipements et l'accueil envisagé de nouveaux habitants :

SECTEUR ET SOUS-SECTEUR	ECHÉANCE	SURFACE AMÉNAGÉE	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS
AU1	2022/2024	1.1 ha	11 à 13
AU2	2024/2026	0.7 ha	7 à 9
AU3	2026/2028	1.0 ha	10 à 12

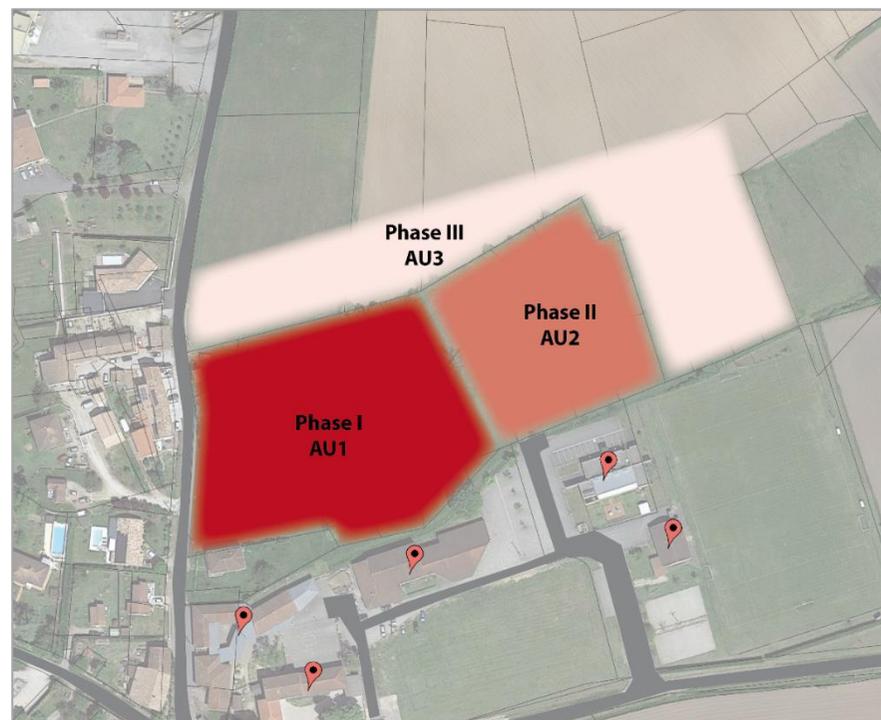


Figure 22 : Phasage à l'urbanisation des OAP, réalisation : Paysages



b) Le règlement écrit

Le règlement en vigueur comporte des dispositions réglementaires concernant les zones AU à vocation d'habitat ouvertes à l'urbanisation qu'il convient d'adapter au regard des nouvelles orientations d'aménagements prévues et du retour d'expérience des élus.

Le règlement est modifié comme suit pour intégrer les dispositions réglementaires de la zone AU et faciliter l'urbanisation de ces secteurs :

Occupations et utilisations des sols :

Les modalités d'urbanisation du secteur sont définies au regard de l'OAP et des objectifs qu'elle poursuit. Ainsi une opération d'ensemble pour chaque sous-secteur est privilégiée afin d'accompagner une urbanisation cohérente du site. De plus, une condition de remplissage du sous-secteur est définie pour permettre l'ouverture de la suivante afin d'assurer une progressivité de l'urbanisation.

« ARTICLE AU - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

~~La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble des secteurs AU, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (secteur AU complet). Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les~~

~~voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité.~~

Les constructions et aménagements sont autorisés à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées au PLU et selon les modalités d'ouverture à l'urbanisation suivantes (article R151-20 du CU) :

- *Le sous-secteur AU1 ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant tout le sous-secteur*
- *Le sous-secteur AU2 ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dès lors que des permis de construire représentant 80 % de la surface du sous-secteur AU1 auront été délivrés,*
- *Le sous-secteur AU3 ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dès lors que des permis de construire représentant 80 % de la surface du sous-secteur AU2 auront été délivrés.*

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du dossier PLU).



Les opérations devront être compatibles avec les objectifs de production de logements et de mixité sociale figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation. »

Réseaux et voiries :

Les conditions d'aménagement et de desserte des constructions visent à assurer la continuité avec les dispositions de la zone urbaine et le développement d'un maillage routier et modes doux tels que défini dans les OAP.

Cette démarche de développement de la trame viaire et piétonne participera à l'intégration du nouveau quartier dans le tissu existant et permet d'aménager des liaisons douces sécurisées vers les équipements publics notamment l'école et la crèche.

« ARTICLE AU - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

(...)

Le principe de composition des voies à créer et de développement du réseau de liaisons douces, ainsi que leur organisation, devra assurer la compatibilité avec les dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation. »

Implantation et gabarit des constructions :

La forme urbaine dans ce nouveau quartier vise à assurer la cohérence avec celle des zones urbaines aménagées et à la structuration d'espaces offrant

des alternatives à la maison individuelle omniprésente sur le territoire pour offrir des logements répondant à toutes les trajectoires résidentielles.

Les règles encadrant la forme urbaine de la zone AU sont complémentaires aux dispositions prévues dans les OAP définissant notamment l'organisation du quartier et les densités attendues.

Il a été choisi de simplifier les règles existantes afin d'assurer une meilleure compréhension par tous les acteurs : élus, service instructeur et administrés.

« ARTICLE AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Dans les secteurs présentant une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)~~

~~Les constructions doivent s'implanter au plus près de l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. La façade principale de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres.~~

~~Dans les secteurs présentant une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire, mitoyen)~~

~~Si le terrain est plat, la façade principale des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.~~

~~Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 m par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.~~



~~**Dans les secteurs présentant une densité de 8 à 15 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire)**~~

~~Les constructions nouvelles seront implantées dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.~~

~~Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.~~

Dans l'ensemble des secteurs AU :

Les constructions devront être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou

répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble des secteurs AU :

~~*Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).*~~

~~*Si la façade du terrain présente une largeur entre 10 et 20 m, une construction nouvelle peut être édifée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.*~~

~~*Si la façade du terrain est supérieure à 20 m, une implantation est possible en retrait des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.*~~

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite séparative latérale,*
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.*

Les constructions annexes dont la superficie est inférieure à 30 m² de surface de plancher et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au



faîtage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de ~~1,5 m~~ 1 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées différemment ou de reconstructions à l'identique, l'implantation sur une au moins des deux limites n'est pas obligatoire.

L'emprise au sol du quartier dans sa dimension globale est fixée dans l'OAP pour atteindre l'objectif global de 10 à 12 logements par hectare.

« ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

~~L'emprise au sol des constructions est définie en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation et ne pourra pas excéder :~~

- ~~• 50 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)~~
- ~~• 40 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire)~~
- ~~• 30 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 8 à 15 logements par hectare~~

~~(habitat individuel)~~

~~L'emprise au sol pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.~~

~~Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.~~

~~La densité des espaces aménagés devra être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de chaque secteur. »~~

Cette disposition assure également l'intégration du quartier dans son environnement, notamment au sein des espaces pavillonnaires proches. La règle est simplifiée pour ne garder qu'une hauteur possible sur le secteur et ainsi assurer une cohérence dans l'aménagement de cette zone d'enjeu paysager située en entrée de ville.

« ARTICLE AU -10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.~~

~~Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction.~~

~~**Dans les secteurs présentant une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)**~~



~~La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux (R+2+combles)~~

~~**Dans les secteurs présentant une densité de 8 à 15 et 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire et habitat pavillonnaire)**~~

~~La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux (R+1).~~

~~**Dans l'ensemble des secteurs AU**~~

~~La hauteur pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique. »

Aspect et intégration des constructions :

Les objectifs poursuivis dans la définition des caractéristiques architecturales ont été :

- Le maintien des caractéristiques architecturales locales (toitures et façades), dispositions réglementaires inspirées des zones urbaines,
- La limitation du recours aux références extra locales,
- La recherche de la cohérence avec les dispositions des espaces urbanisés,
- Le traitement qualitatif des limites avec les espaces publics et les espaces périphériques du quartier.

Les règles encadrant les clôtures ont été modifiées pour mieux encadrer les limites en lien avec l'espace public pour assurer une relation espace public/espace privé harmonieuse au sein des ensembles urbanisés et de leurs extensions.

Depuis l'application du PLU, le code de l'urbanisme a été recodifié, ainsi, les références au Code de l'urbanisme ont été mises à jour.

« ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article [L.123-1-5 alinéa 7-L151-19 du Code de l'Urbanisme](#) doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le document 4.3. « Inventaires règlementaires particuliers ».

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ..) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes...) sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique,



construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1. Volumétrie, façade, épannelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2. Toitures

Les lignes d'égout et de faitages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les toitures végétalisées ou toits terrasses doivent être en harmonie avec le bâti environnant.

Les toitures terrasses n'excéderont pas 50 % de la surface totale des toitures de chaque unité foncière.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou en brique foraine.

3. Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.

Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés *dans la limite de 30 % de la superficie de la façade et* dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.



Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

~~Dans les secteurs d'une densité supérieure à 20 logements par hectare, les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.~~

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur de 0.6 mètre, surmontés ou non de dispositifs à claire-voie. La hauteur totale des clôtures sur rue n'excèdera pas 1,50 m.

La hauteur des clôtures en limites séparatives n'excèdera pas 1.8 mètres.

~~Dans l'ensemble des secteurs AU, la hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètre en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Ils pourront être surmontés de dispositifs à claire-voie mais la hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 m.~~

~~Les clôtures végétalisées seront à privilégier dans les secteurs d'une densité inférieure à 12 logements à l'hectare.»~~

Stationnement

Dans un souci d'anticipation de la gestion du stationnement dans les nouveaux quartiers, deux places par logement sont demandées au sein de la parcelle privative pour ne pas surcharger les espaces publics, auxquelles sont ajoutées des places mutualisées sur les espaces collectifs. De plus, pour faciliter la lecture du règlement, les dispositions non nécessaires sont supprimées, notamment concernant les immeubles de plus de 200 m², non envisagés sur la commune.

« ARTICLE AU -12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des secteurs AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. ~~Les ratios suivants devront être respectés.~~



~~Au delà de ces ratios, une place par tranche de 250 m² de surface de plancher en accès libre devra être créée dans les opérations d'aménagement de plus de 500 m² de surface de plancher.~~

Il est exigé pour les constructions nouvelles 2 places de stationnement minimum par logement, ainsi que deux places de stationnement supplémentaire créée sur l'espace collectif par tranche de 3 logements arrondi à l'entier supérieur.

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher
En habitat collectif	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
Commerces, bureaux	1 place pour 20 m² de surface de plancher

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

~~Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 200 m² de surface de plancher surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et~~

~~poussettes à raison de 2 places par tranche de 60 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en ROC dans un garage abrité et fermé.»~~

Espaces libres et plantations

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols pour des motifs écologiques et de ruissellement des eaux pluviales, une part de maintien des unités foncières en pleine terre est exigée sur toutes les unités foncières (50 % minimum).

« ARTICLE AU -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble des secteurs AU

Sur chaque unité foncière privative, au moins 50 % de l'unité foncière devront être traités en espace de pleine terre.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essences locales.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées

~~Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 10 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement.~~

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,4 m sur rue ou 1,80 m en limite séparative. Elles seront idéalement constituées d'espèces variées, panachées et à feuilles caduques aux 2/3 minimum. »



Coefficient d'Occupation des sols

La loi ALUR, entrée en vigueur le 27/03/2014, a modifié le code de l'urbanisme et a eu pour effet immédiat de supprimer le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et la possibilité de fixer une taille minimale des terrains.

Dans ce contexte, l'article 14 devient sans objet :

« ARTICLE AU -14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Le Coefficient d'occupation des sols est fixé en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation :~~

~~**Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 20 à 30 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :**~~

~~Le COS est fixé à 0,45. Il pourra être porté à 0,5 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.~~

~~**Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :**~~

~~Le COS est fixé à 0,35. Il pourra être porté à 0,40 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.~~

~~**Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 8 à 15 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :**~~

~~Le COS est fixé à 0,2. Il pourra être porté à 0,25 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.~~

Supprimé par la loi ALUR. »

c) Le règlement graphique

Afin de définir une urbanisation progressive de la zone AU « Centre-bourg », elle est subdivisée en trois sous-secteurs qui devront chacun faire l'objet d'une opération d'ensemble. Il est à noter que l'ensemble de la zone AU0 n'est pas ouverte à l'urbanisation et que 1 ha reste en zone d'urbanisation différée.

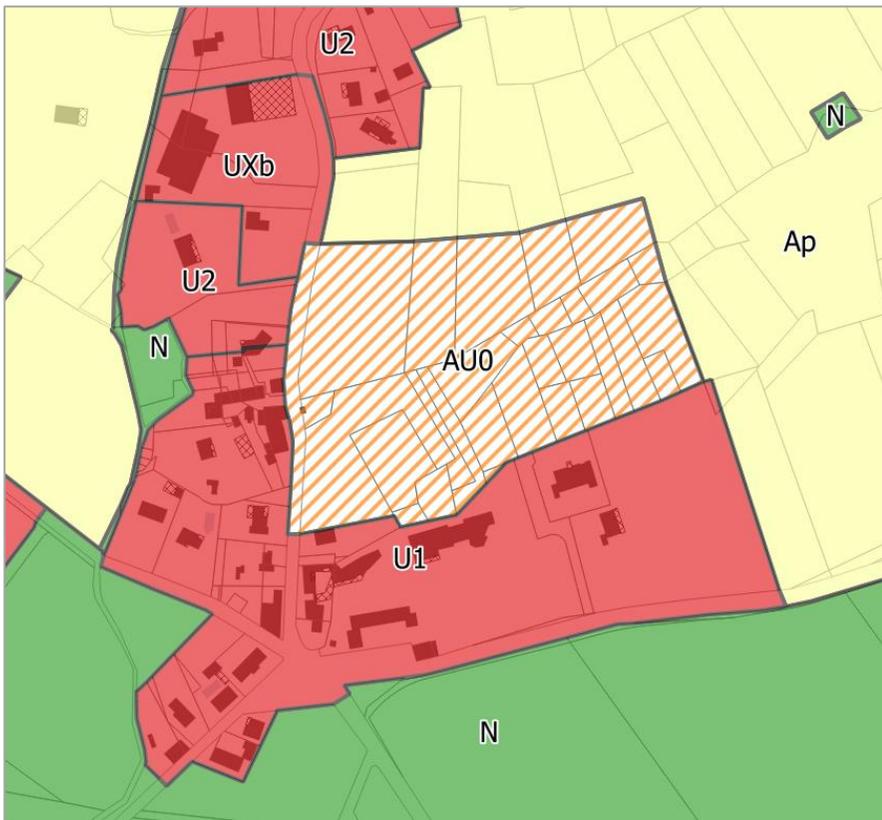


Figure 23 : Extrait du zonage avant modification, réalisation : Paysages

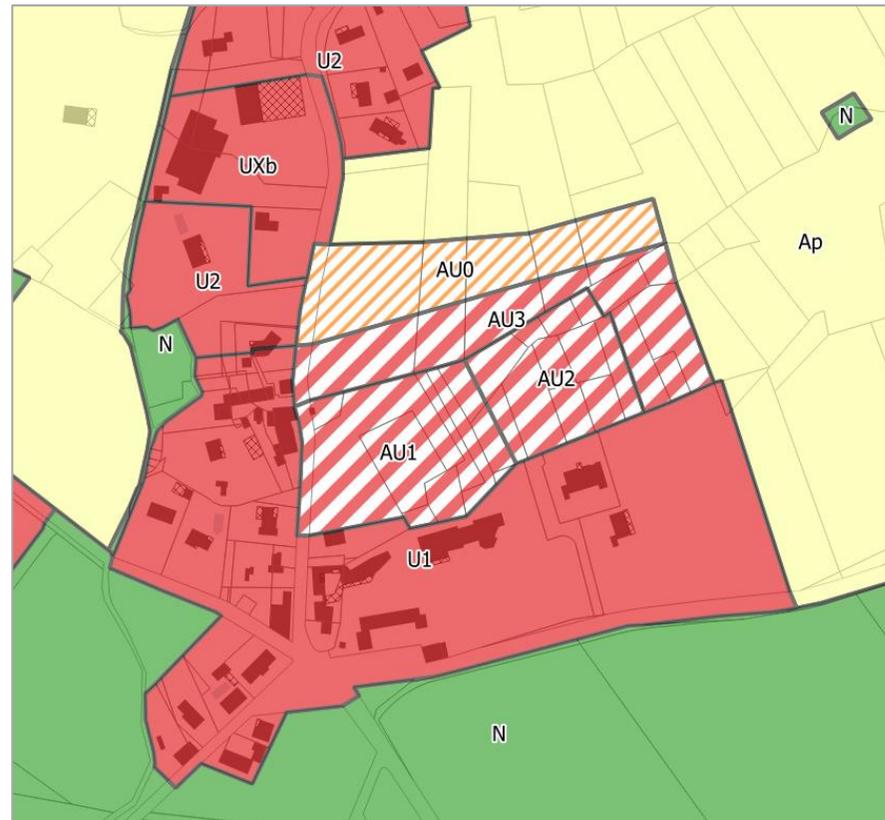


Figure 24 : Extrait du zonage après modification, réalisation : Paysages

IV. La compatibilité du projet avec les plans et programmes

1. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

Le PLU de 2012 prévoit dans son PADD des orientations visant à permettre l'accueil de nouvelles populations aux abords immédiat du village et de finaliser la Zone d'Aménagement Concerté d'Aiguelèze (extraits du PADD). Pour cela, le PADD s'articule autour de 3 grands axes de réflexion :

- I- Réorganiser le développement de la commune en recentrant l'urbanisation sur le village
- II- Maintenir les activités économiques et de loisirs
- III- Préserver les équilibres entre développement urbain, pérennité de l'activité agricole et maintien des espaces naturels

Le PADD définit un scénario de développement démographique de « croissance maîtrisée » qui vise à accueillir 160 habitants supplémentaires d'ici 2022 et permettre la réalisation de 145 nouvelles habitations d'ici 2022. La modification doit donc être compatible avec ces objectifs.

Depuis 2012, 69 permis de construire ont été autorisés pour du logement sur une superficie de 5.9 ha. La modification vise à permettre l'ouverture de la zone AU0 sur une superficie de 2.8 ha pour la création de 28 à 34 logements, ces objectifs sont compatibles avec les données du PADD.

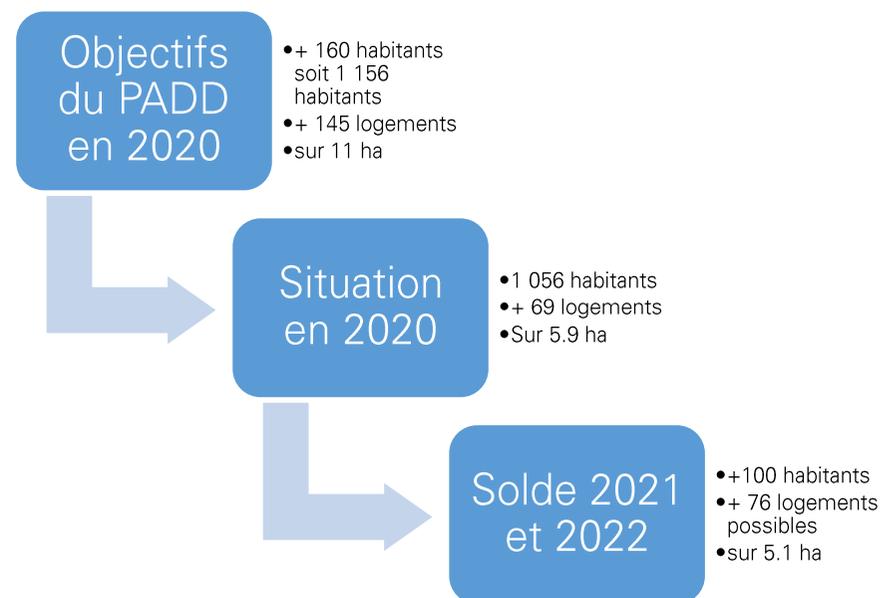


Figure 26 : Analyse des objectifs du PADD, réalisation : Paysages



Au-delà des objectifs chiffrés, le PADD définit des objectifs qualitatifs afin d'assurer une cohérence dans son aménagement :

Objectifs du PADD	Enjeux de l'OAP
Diversifier la gamme de logements et favoriser la mixité sociale	L'OAP fixe un objectif de mixité sociale de 25 % soit la création de 7 à 8 logements sociaux sur la zone.
Recentrer l'urbanisation sur le Village	L'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouveaux habitants au cœur de Village pour renforcer la centralité.
Permettre le développement de formes urbaines de qualité, moins consommatrice d'espace	Plusieurs densités ont été définies dans le projet afin d'offrir une diversité de formes urbaines et ainsi répondre à plusieurs profils. La densité moyenne de 10 à 12 logements par hectare permet d'avoir une consommation moindre des espaces naturels et agricoles.
Favoriser le développement des cheminements pour cycles et piétons	Plusieurs voies dédiées aux modes doux sont matérialisées sur l'OAP afin de développer le maillage du territoire pour sécuriser les déplacements internes du quartier mais aussi faciliter l'accès aux équipements par la création d'une voie piéton/cycle le long de la RD 21 et rejoignant l'espace paysager à créer.
Limiter le mitage des espaces agricoles et viticoles	La zone AU a été ouverte partiellement à l'urbanisation afin de définir un projet durable limitant son impact sur les activités agricoles et naturelles.
Préserver les espaces naturels d'intérêt écologique	Aucune zone d'enjeu naturel n'est identifiée sur le secteur.
Valoriser le patrimoine traditionnel	Le projet vise à la préservation du pigeonnier existant et sa mise en valeur par la création d'un espace public à proximité.
Porter une attention aux aménagements paysagers et au cadre de vie	Une attention particulière a été apportée à la végétalisation du site qui bénéficie d'un positionnement stratégique en entrée de ville afin de faciliter son intégration dans le tissu urbain existant.

Au regard de ces éléments, la modification n°2 est compatible avec les objectifs du PADD de 2012.

2. La compatibilité avec le PLH

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a mis en place un Programme Local de l'Habitat et a défini des objectifs pour chaque commune.

Le PLH établi pour la période 2020-2025 a déterminé pour Rivières la possibilité de produire 21 logements (dont 1 en remobilisation de l'existant), soit 4 logements par an.

Néanmoins le volume défini ne prend pas en compte la particularité de la commune à savoir que les résidences secondaires représentent 30 % du parc de logements en 2017 en raison de vocation très touristique du secteur d'Aiguelèze. Il convient de noter que ce volume de résidences secondaires

est en augmentation soutenue depuis 2007 passant de 18 à 168 logements en 2017.

Les objectifs de constructions neuves définis dans le PLH ne concernent que les résidences principales. Ainsi, pour prendre en compte l'importance des résidences secondaires sur la commune, les objectifs de création de logements doivent être revus pour intégrer cette part importante de résidences secondaires. Ainsi la production de logements pour la période 2020 à 2025 peut être estimée à 26 afin d'intégrer la représentation des résidences secondaires dans le parc de logements à hauteur de 30 %.

De plus la commune souhaite s'inscrire pleinement dans une dynamique de mixité sociale et a pour projet de construire des logements sociaux.

Profils de communes	Population 2015		Construction 2012-2016			Nb et part des logements vacants		OBJECTIFS EN CONSTRUCTION NEUVE TOUS LOGEMENTS		OBJECTIFS EN REMOBILISATION DE L'EXISTANT GLOBAL		TOTAL FEUILLE DE ROUTE POUR 6 ANS	
	NB	%	TOT.	ANN.	%	Nb	part / parc	NB	%	NB	%	NB	Par an
12 Bourgs en émergence	9 382	13%	182	36	11%	258	5,6%	190	93%	15	7%	205	34
Busque	758	1,0%	5	1,0	0,3%	11	3,6%	10	91%	1	9%	11	2
Cestayrols	470	0,6%	4	0,8	0,2%	32	10,8%	10	91%	1	9%	11	2
Florentin	670	0,9%	16	3,2	1,0%	18	6,2%	10	91%	1	9%	11	2
Labastide-de-Lévis	912	1,2%	22	4,4	1,4%	36	7,6%	30	94%	2	6%	32	5
Labessière-Candeil	734	1,0%	11	2,2	0,7%	9	2,8%	10	91%	1	9%	11	2
Lasgraisses	496	0,7%	38	7,6	2,3%	18	7,5%	10	91%	1	9%	11	2
Parisot	959	1,3%	8	1,6	0,5%	25	6,2%	30	94%	2	6%	32	5
Puycelsi	452	0,6%	2	0,4	0,1%	34	8,3%	10	83%	2	17%	12	2
Rivières	1 028	1,4%	26	5,2	1,6%	17	2,8%	20	95%	1	5%	21	4
Saint-Gauzens	836	1,1%	16	3,2	1,0%	16	4,5%	10	91%	1	9%	11	2
Senouillac	1 095	1,5%	11	2,2	0,7%	24	4,6%	20	95%	1	5%	21	4
Técou	972	1,3%	23	4,6	1,4%	17	4,2%	20	95%	1	5%	21	4

En 2020, date de début de période du PLH, 3 logements ont été construits sur la commune. Ainsi, pour la période 2021 à 2025, 23 logements peuvent être envisagés.

Le projet porté dans le cadre de la modification vise à accompagner l'urbanisation des deux premières phases de l'OAP durant la temporalité du projet, ainsi 18 à 22 logements sont envisagés, la modification du PLU est donc compatible avec les objectifs du PLH.

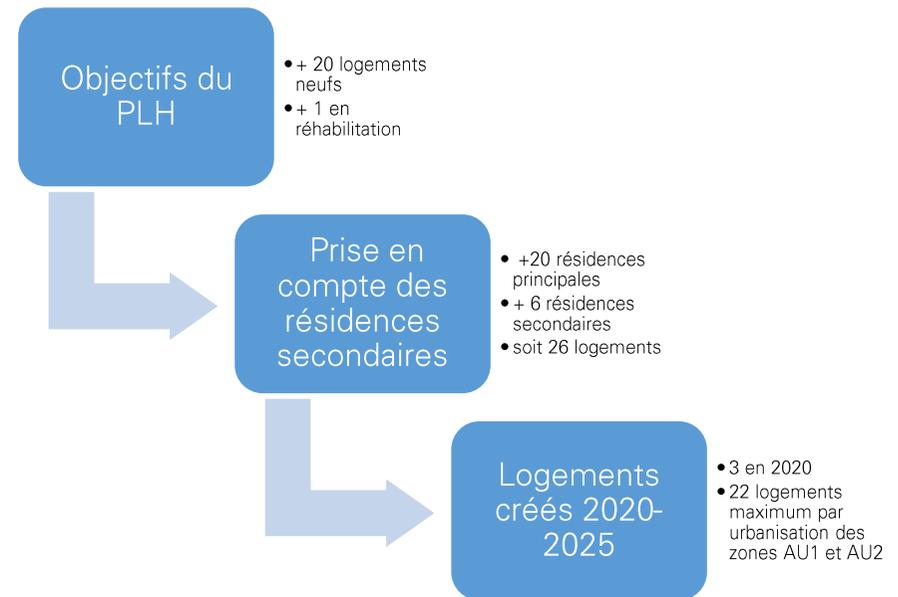


Figure 27 : Analyse des objectifs du PLH, réalisation : Paysages

3. La compatibilité avec le SCOT

Le territoire communal est couvert par le du SCoT du Pays Vignobles Gaillacois Bastides et Val Dadou approuvé en 2009.

Ainsi, le document d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions figurant dans le SCoT conformément à l'article L 131-1 du Code de l'Urbanisme. Cette compatibilité a été analysée lors de l'élaboration du PLU approuvée en 2012.

La modification vise à ouvrir une zone à l'urbanisation déjà ciblée dans le PLU de 2012 comme une zone à urbaniser à long terme.