

PLUi

Lomagne

Tarn et
Garonnaise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

ÉCONOMIE
HABITAT
MOBILITÉ
PATRIMOINE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
PAYSAGES



Lomagne
TARN ET
GARONNAISE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

RAPPORT DE PRESENTATION
1.3. JUSTIFICATION DES CHOIX
Arrêt du projet de PLUi

Sommaire

1. Méthode d'élaboration du PLUi	7
1.1. Le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi	8
1.2. Un PLUi co-construit	9
1.3. Des animations innovantes pour nourrir le projet	11
1.4. Une place majeure donnée au projet de territoire	14
2. Justification du PADD	15
2.1. Justification des orientations du PADD au regard du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement	16
2.1.1. <i>Axe 1 : Répondre à la diversité des besoins et des aspirations des ménages</i>	16
2.1.2. <i>Axe 2 : Redonner de la vitalité aux bourgs et villages</i>	18
2.1.3. <i>Axe 3 : Renforcer et veiller aux équilibres environnementaux</i>	22
2.1.4. <i>Axe 4 : Viser plus d'efficacité énergétique et moins de carbone</i>	25
2.1.5. <i>Axe 5 : Appuyer le développement de la nouvelle stratégie économique et touristique</i>	28
2.2. Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement et les axes et objectifs du PADD	32
3. Justification de la délimitation des zones et de leurs principes règlementaires	35
Avant-propos	36
3.1. Les zones urbaines (U)	37
3.1.1. <i>Zones Ucb (centres-bourgs)</i>	37
3.1.2. <i>Zones Up (zones à dominante pavillonnaire)</i>	39
3.1.3. <i>Zones Uh (hameaux)</i>	41
3.1.4. <i>Zones Ue (pôles d'équipements)</i>	41
3.1.5. <i>Zones Utl (zones de tourisme et de loisirs)</i>	42
3.1.6. <i>Zones Ux (zones d'activités économiques)</i>	43
3.1.7. <i>Dispositions communes aux zones urbaines</i>	44
3.2. Les zones à urbaniser (AU)	44
3.3. Les zones agricoles (A)	45
3.3.1. <i>Zones Ac (zones agricoles courantes)</i>	45
3.3.2. <i>Zones Ap (zones agricoles protégées)</i>	47
3.4. Les zones naturelles (N)	48
3.4.1. <i>Zones Nc (zones naturelles courantes)</i>	48
3.4.2. <i>Zones Np (zones naturelles protégées)</i>	49
3.4.3. <i>Zones Nenr (zones naturelles dédiées aux énergies renouvelables)</i>	49
4. Justification des dispositions règlementaires spécifiques	51
Avant-propos	52
4.1. Les outils de protection de la Trame Verte et Bleue	52

4.1.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	53
4.1.2. Les cours d'eau, berges et ripisylves	53
4.1.3. Les zones humides	53
4.2. Les outils de protection du patrimoine	54
4.2.1. Le patrimoine naturel	54
4.2.2. Le patrimoine bâti	55
4.3. Les outils liés aux constructions dans les zones agricoles et naturelles	57
4.3.1. Les STECAL	57
4.3.2. Les changements de destination	58
4.4. Les autres outils d'aménagement	61
4.4.1. Les emplacements réservés	61
4.4.2. Les linéaires commerciaux	62
5. Justification des zonages par commune et des OAP	63
Avant-propos	64
5.1. Asques	64
5.2. Auterive	64
5.3. Balignac	65
5.4. Beaumont-de-Lomagne	65
5.5. Belbèze-en-Lomagne	67
5.6. Castéra-Bouzet	67
5.7. Cumont	68
5.8. Escazeaux	68
5.9. Esparsac	69
5.10. Fadoas	69
5.11. Gariès	70
5.12. Gensac	70
5.13. Gimat	71
5.14. Glatens	71
5.15. Goas	71
5.16. Gramont	72
5.17. Lachapelle	72
5.18. Lamothe-Cumont	73
5.19. Larrazet	73
5.20. Lavit	75
5.21. Le Causé	76
5.22. Marignac	76
5.23. Marsac	77

5.24.	Maubec.....	77
5.25.	Maumusson.....	78
5.26.	Montgaillard.....	78
5.27.	Poupas.....	79
5.28.	Puygaillard-de-Lomagne.....	79
5.29.	Sérignac.....	79
5.30.	Saint-Jean-du-Bouzet.....	80
5.31.	Vigueron.....	81

6. Justification des objectifs et mesures en faveur de la réduction de la consommation d'espace 82

6.1.	Evaluation de la consommation d'espace future	83
6.1.1.	<i>Méthode</i>	83
6.1.2.	<i>Résultats</i>	85
6.2.	Justification de la consommation d'espace	88
6.2.1.	<i>Justifications par rapport aux besoins démographiques</i>	88
6.2.2.	<i>Justifications par rapport aux besoins économiques</i>	94
6.2.3.	<i>Justifications par rapport aux efforts du territoire</i>	97

Avant-propos

Ce document intitulé « Justification des choix » constitue une pièce du Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise.

Il a pour but de :

- **Expliquer et justifier les choix réalisés** par les élus (et la cohérence de ces choix), aboutissant aux différentes pièces du PLUi, notamment :
 - Les éléments de contexte ayant conduit à l'élaboration du projet de territoire retranscrit dans le PADD, dont les enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement ;
 - La mise en œuvre de ce projet via différents outils règlementaires complémentaires : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), règlement écrit et graphique.
- **Justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

1. Méthode d'élaboration du PLUi

1.1. Le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi

La prescription et les objectifs de l'élaboration du PLUi

L'élaboration du PLUi de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise a été prescrite par délibération du conseil communautaire du 9 novembre 2021 afin de répondre aux objectifs suivants :

- Affirmer un projet global et partagé de l'ensemble du territoire de la Lomagne Tarn et Garonnaise, cohérent et riche de la diversité des communes qui le compose en prenant en compte notamment les territoires limitrophes et les enjeux supra-communautaires ;
- Ecrire un projet en adéquation avec le contexte législatif en vigueur et en adéquation avec les documents cadres ;
- Garantir, dans le cadre d'une gestion économe de l'espace, les conditions de l'attractivité du territoire en terme économique afin de permettre le maintien des dynamiques démographiques, agricoles, commerciales, d'équipements et de services pour la population vivant sur le territoire ;
- Offrir des parcours résidentiels adaptés et mettre en place les conditions pour un vivre-ensemble réussi en milieu rural ;
- Préserver et affirmer l'identité du territoire en mettant en valeur ses spécificités (ail de Lomagne, noisette, territoire du cheval, agro-alimentaire, etc.) et le potentiel touristique local ;
- Maintenir l'offre commerciale de centralité à l'échelle notamment des polarités du territoire ;
- Maitriser le développement urbain en fonction des enjeux : préserver au mieux les espaces agricoles, naturels, forestiers et paysagers, gérer la consommation d'espace et réduire l'artificialisation, favoriser la reconquête de friches, veiller à la qualité des espaces bâtis et des espaces publics, veiller au maintien du niveau de service, ... ;
- Mettre en place les conditions favorables à la revitalisation des centres-bourgs ;
- Assurer une bonne articulation entre développement et déplacements en favorisant notamment le développement de mobilités alternatives au « tout voiture » ;
- Pérenniser la vocation agricole en anticipant les mutations actuelles ou à venir ;
- Favoriser les mesures allant dans le sens d'une adaptation du territoire aux évolutions climatiques (énergies, nature en ville, limitation de l'imperméabilisation des sols...) ;
- Préserver et valoriser les espaces constitutifs des continuités écologiques ;
- Limiter l'exposition aux risques de la population.

La charte de gouvernance et les instances

Par une autre délibération du 9 novembre 2021, le conseil communautaire a approuvé une charte de gouvernance entre la Communauté de Communes de la Lomagne Tam et Garonnaise (EPCI compétent en matière de documents d'urbanisme, garante de l'aménagement cohérent et solidaire de son territoire) et ses 31 communes membres, garantes de la proximité et en prise avec les réalités locales.

Ont été ainsi établies les modalités de collaboration autour des instances suivantes :

Au niveau intercommunal

- Un comité de pilotage du PLUi (COFIL) chargé de la coordination du projet ;
- Un comité de pilotage restreint du PLUi (COFIL restreint), instance politique de coordination du projet ;
- Un comité technique (COTECH) pour assurer le suivi administratif et technique du PLUi et veiller à la bonne appropriation du PLUi au niveau local ;
- Des ateliers thématiques ou territoriaux ayant pour objet le suivi des études par secteurs ou par thématiques ;
- La Conférence Intercommunale des Maires (CIM), un espace de collaboration avec les 31 maires sur des sujets à enjeux politiques et le lieu de présentation et d'échanges sur l'avancement du PLUi ;
- Le Conseil Communautaire organe délibérant qui entérine les décisions et valide le document d'urbanisme (prescription, débat sur le PADD, arrêt, approbation).

Au niveau communal

- Les élus référents communaux : Le Maire est désigné premier élu référent, et chaque commune désigne un second élu référent PLUi. Au-delà des élus référents, les communes peuvent constituer, à leur initiative, des groupes de travail dédiés à l'élaboration du PLUi. Ces groupes constitués d'élus municipaux pourront être sollicités pour des recueils d'information, des points d'arbitrage... ;
- Le conseil municipal, organe délibérant des communes.

1.2. Un PLUi co-construit

Au total, plus de 200 réunions ont été menées par la Communauté de communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise pour construire le projet de PLUi, notamment avec les communes, en application de la Charte de gouvernance.

Un COFIL fortement mobilisé pour orienter et arbitrer

Le Comité de pilotage (COFIL) a été réuni à 10 reprises, avec un premier rendez-vous en mai 2022 pour le lancement des travaux et un dernier avant l'arrêt du projet de PLUi, en septembre 2024.

Durant ces COFIL, des informations ont été partagées et des arbitrages réalisés, autant sur le fond (choix pour l'écriture du PADD, du règlement écrit...) que sur la forme (méthode de travail, calendrier...).

Des séminaires élus pour partager plus largement les réflexions

Afin d'associer plus largement les élus du territoire, au-delà des membres du COFIL, trois séminaires ont été organisés :

- Un 1^{er} séminaire pour le lancement de la démarche en juin 2022, afin d'expliquer la méthode et le calendrier et pour identifier les premiers enjeux ;
- Un 2^e séminaire en mars 2023 pour partager le diagnostic du territoire et les enjeux du territoire et engager la réflexion sur le PADD ;
- Un 3^e séminaire en mai 2023 pour échanger sur le projet de PADD, préalablement à son débat en conseil communautaire en septembre 2023.



Durant la phase de traduction règlementaire, les travaux ont été davantage conduits sous forme d'ateliers et de réunions bilatérales, avec chacune des communes.

De nombreuses réunions de travail en bilatéral avec les communes

Régulièrement, la Communauté de communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise a rencontré les différentes communes en bilatéral, dans le cadre de réunions d'échanges ou d'ateliers de travaux, afin d'élaborer le zonage et les OAP notamment.

Ces réunions ont permis, plus globalement, de faire de la pédagogie auprès des élus municipaux et de s'assurer d'une cohérence entre le projet de territoire intercommunal et les réalités locales.

Des partenaires associés pour enrichir le projet

Au-delà des réunions avec les communes, la Communauté de communes a associé et rencontré d'autres acteurs du territoire. En effet, plusieurs réunions des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC) ont été organisées afin d'enrichir le projet de PLUi :

- En novembre 2022 sur le diagnostic ;
- En juin 2023 sur le PADD ;
- En septembre 2024 sur le règlement et les OAP.

En outre, les services de l'Etat et le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) du Tarn-et-Garonne ont été deux partenaires majeurs de la démarche d'élaboration du PLUi, qui ont été très régulièrement associés, dans le cadre de réunions du COPIL notamment.

1.3. Des animations innovantes pour nourrir le projet

Afin de favoriser la participation et les échanges d'idées, plusieurs méthodes d'animation innovantes ont été mobilisées.

La méthode des *personas* pour mieux cerner les besoins des habitants

Lors du 2^e séminaire, les élus ont été invités à se mettre dans la peau de *personas*, des profils-types d'habitants qui présentent des modes de vie et des problématiques spécifiques en matière de logements, de mobilités, d'équipements...

7 PERSONAS PROPOSÉS POUR RÉFLÉCHIR AU PROJET DE TERRITOIRE

-  Un jeune de Lomagne qui vient de décrocher son 1^{er} emploi
-  Un couple de toulousain souhaitant vivre à la campagne
-  Des retraités strasbourgeois qui veulent se rapprocher de Toulouse
-  Une femme veuve ayant toujours vécu en Lomagne
-  Une femme seule avec un fils qui souhaite devenir agriculteur
-  Un saisonnier espagnol
-  Une famille recomposée qui cherche une maison

PLUi Lomagne
SEMINAIRE ELUS du 6 mars 2023 54

ORGANISATION

Travail en atelier, 1 *persona* par table 30 minutes

Restitution collective de chaque table 30 minutes

-  Identifier les réponses à apporter aux besoins en matière de logements, les choix résidentiels possibles
-  Identifier les réponses à apporter aux besoins en matière d'équipements, les activités possibles
-  Identifier les réponses à apporter aux besoins en matière de mobilités, les modes de déplacements possibles
-  Identifier ce qui différencie la Lomagne Tarn-et-Garonnaise, ce qui la rend attractive
-  Identifier ce qu'il faut en retenir pour construire le projet de territoire

PLUi Lomagne
SEMINAIRE ELUS du 6 mars 2023 55

Paul

 Paul vit toujours chez ses parents à Marsac. À 22 ans, il vient de décrocher son premier emploi dans une entreprise du BTP implantée dans la zone d'activités de Sérignac. Il recherche son premier logement car il aimerait prendre son indépendance et réduire le coût de ses déplacements. Il a fait ses calculs : en faisant 50 km par jour avec un litre d'essence ayant atteint 2,5 €, il doit dépenser plus de 1 800 € par an, soit près d'un mois et demi de salaire ! Il pourrait ainsi consacrer cet argent à ses loisirs. Paul est amateur de musique. Guitariste, il aimerait monter un petit groupe et faire le show devant ses amis ou devant un public plus large, comme il a pu le faire une fois lors de la fête de la musique à Agen.

-  Dans quelles communes Paul pourrait-il s'installer ? Quel serait le logement idéal à lui proposer ?
 - Sérignac pour se produire aux Marronniers
 - Beaumont pour avoir plus de choix de logements et pour trouver du locatif
-  Quels lieux Paul et ses amis pourront-ils fréquenter sans devoir se rendre à Toulouse ? Que pouvons-nous proposer à Paul pour qu'il puisse jouer de la guitare en groupe ?
 - Cinéma, restaurants, bars...
 - Rencontres sportives (trail des lacs ou des crêtes de Lomagne)
 - Festival divers, fêtes de village, animation au lac
-  Quelle solution de mobilités pouvons-nous proposer à Paul pour aller travailler à Sérignac ?
 - Vélo mais besoin de sécuriser la route nationale
 - Réaménager les bords de la Gimone et l'ancienne voie ferrée
 - Développer le covoiturage (Rézo pouce)
 - Bus Montauban-Auch
-  Paul a eu l'opportunité de travailler dans le Lot. Pourquoi reste-t-il en Lomagne ?
 - Des activités culturelles
 - Un tissu associatif important
 - Le cadre de vie : culture, commerces, ville coquette
-  Que faut-il en retenir pour construire le projet de territoire ?
 - Développer la trame verte le long de la Gimone et de la voie ferrée
 - Proposer des logements sympas et accessibles (T2 modernes)
 - Promouvoir les collocations intergénérationnelles car il y a des grands logements, parfois vacants
 - Renforcer l'offre de restauration, culturelle, sportive...
 - Aménager des parkings vélos et des voies sécurisées

PLUi Lomagne
SEMINAIRE ELUS du 6 mars 2023 56

Un bus'tour pour faire (re-)découvrir le territoire

Afin de partager les enjeux et passer du diagnostic au projet, un bus'tour a été organisé en février 2023. Durant 3 jours, les élus ont parcouru leur territoire avec des étapes thématiques pour échanger sur les centres-bourgs, les énergies renouvelables, les paysages, l'agriculture, le patrimoine...

Ce bus'tour a constitué un temps fort de la démarche d'élaboration du PLUi car il a permis à chacun de redécouvrir la Lomagne Tarn-et-Garonnaise, de prendre conscience de ses atouts et de ses enjeux, de faire connaître des projets novateurs et de partager des moments de cohésion entre tous.



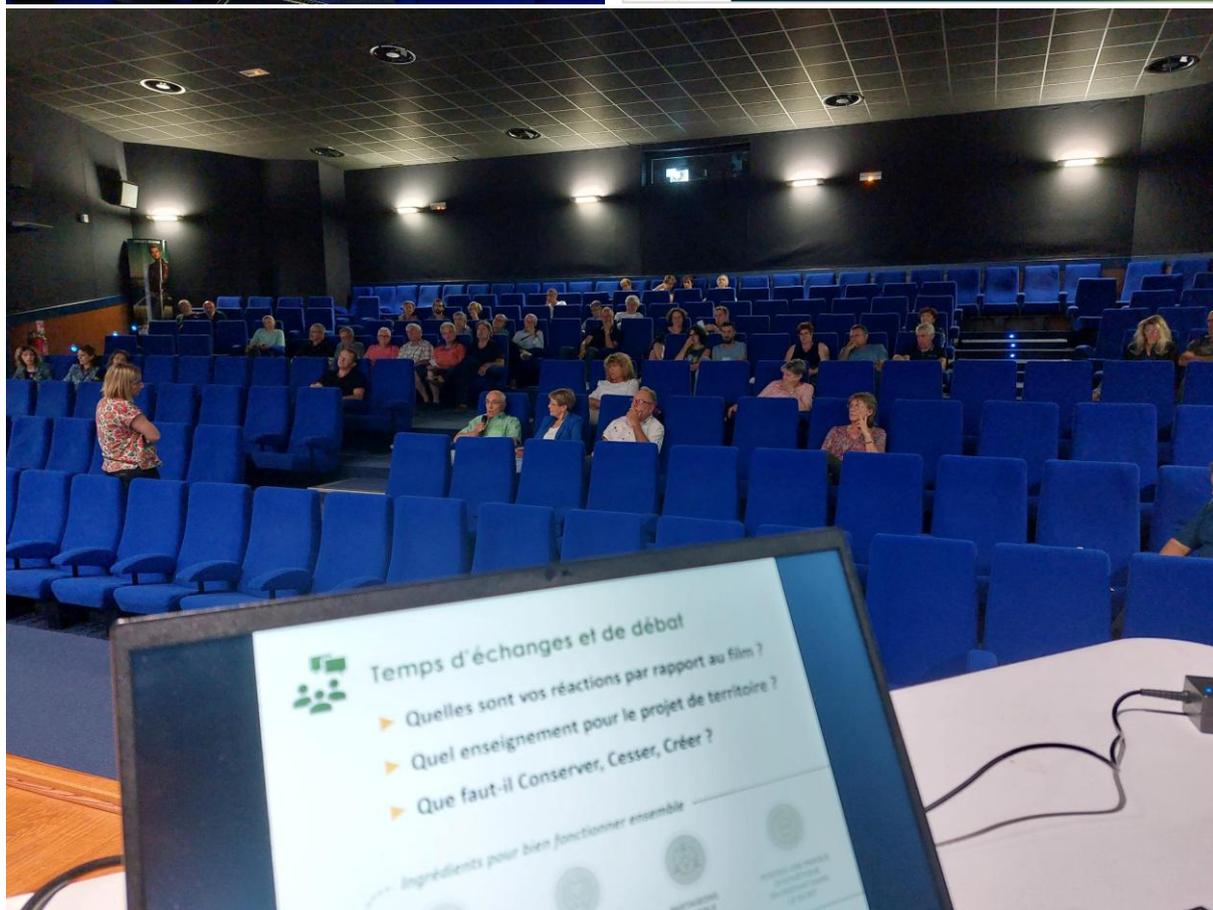
Un ciné-débat pour élaborer le projet de territoire

Dans le cadre de la concertation, deux séries de deux réunions publiques ont été organisées, à Beaumont-de-Lomagne et à Lavit. La première série a été consacrée au partage du diagnostic et à la construction du PADD. Pour nourrir ces réflexions, ces deux premières réunions publiques ont pris forme d'un ciné-débat, autour du thème de l'attractivité et de la vitalité des centres-bourgs, sujet majeur de ce PLUi.



Déroulé de la soirée

- 18h10 – 18h20  **Présentation de la démarche PLUi**
- 18h20 – 18h35  **Quizz : connaissez-vous votre territoire ?**
- 18h35 – 18h50  **Projection d'un film**
- 18h50 – 19h45  **Débat : quel projet pour le territoire ?**
- 19h45 – 20h00  **Conclusion**



1.4. Une place majeure donnée au projet de territoire

Un PLUi construit dans le contexte du ZAN

L'élaboration du PLUi a été prescrite quelques semaines seulement après la promulgation de la Loi Climat & Résilience qui a mis sur le devant de la scène le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) et l'objectif de division par deux de la consommation d'espace entre les périodes 2011-2021 et 2021-2031.

Au-delà de l'objectif de sobriété foncière déjà partagé et instauré depuis au moins 20 ans qu'elle a conforté et chiffré en fixant des échéances, cette loi a chamboulé les pratiques de l'urbanisme et posé de nombreuses interrogations, notamment sur des territoires comme celui de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise. Par exemple, comment diviser par deux une consommation d'espace qui n'a pas eu lieu sur certaines communes ? Comment revitaliser les villages et les bourgs en réduisant leurs capacités de développement ? ...

Le choix de privilégier un urbanisme de projet plutôt qu'un urbanisme comptable

Dans ce contexte, au moment d'engager la phase de construction du PADD, le choix a été fait d'ouvrir les réflexions sur d'autres thématiques plutôt que de focaliser et restreindre les débats sur des seules équations foncières. C'est dans cette optique que le bus'tour a été organisé. Ce temps fort a permis de mettre en lumière la diversité des sujets à traiter (les paysages, le patrimoine, la vie des villages, les mobilités...) et d'identifier ainsi des socles solides et communs sur lesquels construire le projet de territoire.

Le PADD a donc été construit sur une vision du territoire, une approche sensible et humaine, urbanistique, architecturale et paysagère, et non sur une logique comptable. Ensuite, pour traduire règlementairement ce PADD, la stratégie adoptée a consisté à faire précéder le travail de zonage à la parcelle de l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'échelle de chaque bourg et village.

Le but était de définir d'abord les principes d'aménagement et de développement de chaque bourg et village, au regard de ses enjeux, notamment paysagers et patrimoniaux, avant de préciser les terrains qui allaient devenir constructibles. Cela a permis aussi de traiter les sujets du stationnement, des espaces publics... et aussi des formes urbaines, sans parler de chiffre.

In fine, le résultat est là. L'intelligence collective et la confiance accordée aux élus locaux, l'approche sensible du territoire et l'urbanisme de projet ont permis de bâtir un PLUi cohérent et adapté au contexte local tout en parvenant à inscrire la Lomagne Tarn-et-Garonnaise dans une trajectoire de sobriété foncière.

2. Justification du PADD

2.1. Justification des orientations du PADD au regard du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement

2.1.1. Axe 1 : Répondre à la diversité des besoins et des aspirations des ménages

Orientation du PADD	Enjeux du PADD	Justifications
ENTREtenir L' ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE	<p><i>Diversifier le parc de logements en soutenant le renforcement de l'offre locative, y compris sociale ou communale, et en produisant davantage de T2 et de T3.</i></p>	<p>Le diagnostic soulève une inadéquation du parc de logements avec 7 logements sur 10 qui sont sous occupés. Il est donc nécessaire de diversifier l'offre du territoire, notamment en développant une typologie de logements adaptée à la réduction de la taille des ménages. De plus, l'âge moyen des logements sociaux étant de 36 ans, il est souhaitable de renouveler ce parc pour pouvoir répondre aux besoins des différents profils de ménages. Il en va de même pour celui des logements communaux qui joue un rôle identique à celui des logements sociaux.</p>
	<p><i>Conforter l'offre scolaire par le maintien des écoles, notamment à Larrazet, Escazeaux, Marsac et Sérignac, et par le renforcement de regroupements intercommunaux (Esparsac - Gensac - Couture ; Le Causé - Faudoas - Maubec - Marignac - Gariès - Goas), pour entretenir la vitalité des villages et la qualité du cadre de vie et l'attractivité résidentielles du territoire.</i></p>	<p>Afin d'accompagner l'évolution du parc de logements, d'entretenir l'attractivité résidentielle et donner envie à ceux qui vivent en Lomagne Tarn-et-Garonnaise d'y rester, veiller au bon maillage du territoire en termes de services publics est primordial.</p>
	<p><i>Conforter l'offre d'enseignement secondaire, voire la renforcer par la création d'un lycée général.</i></p>	<p>Le développement de l'ensemble des communes, à des degrés différents en fonction de leur taille, doit contribuer à maintenir la majorité des structures d'enseignement du territoire, malgré le vieillissement progressif de la population qui fragilise les équipements.</p>
	<p><i>Soutenir le déploiement de solutions diversifiées et innovantes en matière d'activités périscolaires et extrascolaires.</i></p> <p><i>Diversifier les solutions de garde pour la petite-enfance, notamment par la</i></p>	<p>Afin d'assurer son attractivité résidentielle, le territoire doit offrir les services adéquats permettant de répondre aux besoins des ménages, notamment ceux avec enfants.</p>

	<p><i>création d'une nouvelle crèche à Beaumont-de-Lomagne.</i></p>	
	<p><i>Améliorer l'accès aux soins, notamment en confortant les Maisons de Santé Pluriprofessionnelles communautaires de Beaumont-de-Lomagne et de Lavit et en soutenant le projet de Communauté Professionnelle Territoriale de Santé (CPTS) en coordination avec les territoires voisins.</i></p>	<p>Au regard de la polarisation des services médicaux et du vieillissement de la population, il est primordial de conforter la présence médicale, notamment en améliorant l'accès aux soins pour les personnes les plus fragiles en milieu rural (personne à mobilité réduite, personnes âgées, jeunes).</p>
	<p><i>Préserver et développer l'offre d'équipements de loisirs et de tourisme de proximité et soutenir l'organisation d'évènements culturels ou sportifs permettant de valoriser le territoire et son patrimoine (trails, spectacles en plein air...).</i></p>	<p>L'offre d'équipements culturels, ludiques et sportifs étant jugée satisfaisante (taux d'équipements supérieurs aux moyennes départementale et régionale), il est important de préserver cette présence.</p>
	<p><i>Poursuivre le déploiement de la fibre optique pour faire de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise un territoire connecté permettant d'offrir des accès dématérialisés performants et fiables aux entreprises, aux administrations, à la culture et aux divertissements, aux soins... et de faciliter le télétravail.</i></p>	<p>Le déploiement de la fibre optique s'est poursuivi depuis la construction du PADD et toutes les communes sont désormais desservies. C'est un atout dans l'attractivité du territoire, particulièrement auprès des entreprises mais aussi pour les particuliers, par exemple dans le domaine du télé-médical.</p>
<p>ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION</p>	<p><i>Encourager l'habitat intergénérationnel de façon à lutter contre l'isolement des personnes âgées, partager les charges (chauffage...) et répondre aux besoins en logements des jeunes actifs.</i></p>	<p>Le vieillissement de la population nécessite une réflexion sur le bien vieillir en Lomagne Tarn-et-Garonnaise, notamment en garantissant une place dans la vie locale aux seniors, en luttant contre l'isolement social et en favorisant les liens intergénérationnels.</p>
	<p><i>Développer une offre d'hébergements et de logements spécifiques aux personnes âgées (résidences sénior, EHPAD...) en privilégiant leur implantation au plus près des centres-bourgs et des centres-villageois et en veillant à leur accessibilité, notamment piétonne.</i></p>	<p>La réflexion autour du bien vieillir doit également apporter des solutions de logements au plus proche des centres-bourgs et des centres-villageois, pour faciliter l'accès à la vie locale, aux services et aux commerces.</p> <p>Des projets sont d'ailleurs déjà à l'étude à Beaumont (projets logements seniors en centre-ville) et Larrazet (projet de développement de l'offre de soins en lien avec l'EHPAD). Le PLUi a d'ores et déjà intégré ces réflexions afin que ces projets, si</p>

		l'opportunité est avérée, puissent se réaliser.
	<i>Poursuivre le déploiement d'une offre de mobilité diversifiée : transport à la demande, co-voiturage (Rézo Pouce...) en développant les infrastructures nécessaires telles que des aires de covoiturage.</i>	Les personnes âgées étant fragilisées dans leurs déplacements, il s'agit d'apporter des solutions adaptées à leurs besoins quotidiens.
	<i>Poursuivre le soutien et l'accompagnement, le développement des services aux personnes âgées, notamment dans les centres-bourgs (maison médicale...) et par des dispositifs itinérants (aide à domicile, portage de repas, soins à domicile...).</i>	
	<i>Poursuivre le déploiement des réseaux de communications numériques et accompagner la population dans la prise en main et l'usage des nouvelles technologies.</i>	Afin de réduire les besoins de déplacements motorisés et veiller à ne pas accentuer l'isolement des personnes âgées en alimentant une fracture numérique, la poursuite du déploiement des réseaux de communication et l'accompagnement des populations les plus éloignées de ces usages sont nécessaires. Au-delà du PLUi, la maison France Service Lomagne mise à place au sein des locaux de la communauté de communes répond à ce besoin d'accompagnement.

2.1.2. Axe 2 : Redonner de la vitalité aux bourgs et villages

Orientation du PADD	Enjeux du PADD	Justifications
PRIORISER LE DEVELOPPEMENT DANS LES BOURGS ET VILLAGES	<i>Prioriser le développement dans les bourgs et les villages, voire dans certains hameaux si les conditions le permettent : D'une part, en réinvestissant le parc de logements et les locaux vacants existants. Et, d'autre part, si les réseaux (voirie, eau potable...) et les conditions d'assainissement le permettent, en permettant l'implantation de nouvelles constructions sur des terrains déjà bâtis (via des divisions parcellaires) ou non ; il convient toutefois de préserver de l'urbanisation certains terrains et leur végétation afin de garantir la qualité</i>	La réhabilitation du parc de logements existants ainsi que la construction de nouveaux logements sur les terrains disponibles situés au plus près des centres permettra d'optimiser les réseaux existants et de réduire les coûts d'aménagement et de fonctionnement du territoire. De plus, prioriser les actions dans les bourgs et les villages permet de maîtriser davantage l'étalement urbain face à des enjeux de sobriété foncière et de préservation de

	<p><i>paysagère et environnementale des bourgs et des villages.</i></p>	<p>la qualité paysagère et environnementale.</p>
	<p><i>Favoriser la remise sur le marché de logements vacants en soutenant les actions de rénovation et d'amélioration de l'habitat, notamment en matière énergétique, en lien avec les dispositifs opérationnels (OPAH, PVD...).</i></p>	<p>Au regard du taux de vacance relativement élevé du territoire (12,8%) lié à l'ancienneté du parc de logement, la CCLTG démontre un potentiel de mobilisation des logements vacants à condition de favoriser les actions de rénovation et d'amélioration de l'habitat. La mobilisation de ce parc immobilier permettrait de répondre à des enjeux énergétiques (lutte contre la précarité énergétique, réduction des consommations) et aux besoins de logement de populations diverses.</p> <p>En parallèle du PLUi, l'OPAH de la Lomagne répond à cet objectif.</p>
	<p><i>Privilégier des stratégies de réhabilitation globales à l'échelle d'îlots, et non pas immeuble par immeuble, notamment dans les centres-bourgs.</i></p>	<p>Cette ambition fait écho à des bilans réalisés sur des opérations récentes qui démontrent la nécessité de privilégier une approche d'ensemble du renouvellement urbain pour assurer la cohérence. Les programmes PVD et villages d'avenir sur 5 communes du territoire prennent le relais sur ce volet là.</p>
	<p><i>Réduire ou écarter les exigences de réalisation de places de stationnement dans les centres-bourgs et centres-villageois afin de favoriser les opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitation.</i></p>	<p>Là aussi, le constat a été fait, à Beaumont (et dans d'autres territoires) que des exigences de réalisation de places de stationnement constituent un frein au renouvellement urbain. En effet, cela surenchérit le coût des opérations ou les rend tout simplement impossible du fait de configurations foncières ou bâties inadaptées.</p> <p>Le règlement a ainsi été pensé pour, à la fois assurer le maintien des places privées existantes sans pour autant impacter les projets de réhabilitation.</p>

	<p><i>Privilégier des formes d'habitat (individuelles ou collectives) plus compactes autour des espaces publics notamment, avec des continuités bâties et des alignements qui permettent d'affirmer le caractère et la morphologie des centres-bourgs et des centres-villageois.</i></p>	<p>L'urbanisation sous forme pavillonnaire permet de répondre à des besoins en logements mais pêche en matière d'urbanité. En effet, il a été constaté que les espaces publics étaient plus affirmés lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, en ordre continu, sous une forme historique de bourg et village.</p>
<p>RENFORCER L' OFFRE DE COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITE DANS LES CENTRES-BOURGS ET DANS LES CENTRES-VILLAGEOIS</p>	<p><i>Préserver des locaux commerciaux dans les centres-bourgs de Beaumont-de-Lomagne et de Lavit en évitant leur transformation en logement et appuyer la stratégie de « maintien du dernier commerce » dans les villages concernés.</i></p>	<p>Le développement est à prioriser au plus proche des centres afin de favoriser les déplacements actifs et réduire les déplacements motorisés. De plus, ces activités permettront d'accroître l'animation des bourgs et des villages.</p>
	<p><i>Limiter la diffusion du commerce dans les zones d'activités ou dans des espaces situés à l'écart des bourgs et villages.</i></p>	<p>Par ailleurs, il s'agit aussi de mobiliser le potentiel représenté par les locaux commerciaux vacants en centre-ville, notamment à Beaumont-de-Lomagne et Lavit.</p>
	<p><i>Privilégier l'implantation des commerces de proximité dans les bourgs et les villages, préférentiellement dans leur centre.</i></p>	<p>Le territoire bénéficiant d'une animation commerciale dynamique (aides locales aux commerces, association « Vis Ta Lomagne » qui organise des marchés nocturnes, des semaines commerciales, etc.) il est important de s'assurer que ces animations disposent d'espaces qualitatifs et adaptés pour maintenir et renforcer l'attractivité du territoire.</p>
	<p><i>Poursuivre la requalification des espaces publics des centres-bourgs et centres-villageois de manière à favoriser la tenue de marchés, de brocantes ou de tout autre évènement qui participe à l'animation d'une vie de bourg ou de village et/ou qui renforce l'attractivité touristique et l'image du territoire.</i></p>	<p>Afin d'apaiser les circulations en centre-ville et de rendre les commerces accessibles au plus grand nombre, notamment aux publics éloignés de l'utilisation des déplacements motorisés, une réflexion autour des mobilités douces doit être menée.</p> <p>De même, dans une logique d'organisation des mobilités, le stationnement doit être prévu et aménagé, que ce soit</p>
	<p><i>Améliorer l'accessibilité aux commerces et services des centres-villes de Beaumont-de-Lomagne et de Lavit en favorisant la marche à pied et le vélo et en organisant le stationnement, y compris pour les livraisons de marchandises</i></p>	

		pour les usagers ou pour la livraison de marchandises.
	<p><i>Soutenir et faciliter la création de tiers lieux dans les centres-bourgs et centres-villageois afin de proposer des lieux de convivialité, des commerces et des services de proximité (épiceries, cafés, espaces de coworking...) en veillant :</i></p> <p><i>D'une part, à assurer la complémentarité de ces équipements et en privilégiant la mutualisation des moyens ;</i></p> <p><i>Et, d'autre part, à garantir un maillage territorial qui satisfait à des enjeux de proximité.</i></p>	<p>Le but est d'apporter une offre complémentaire en termes d'animations et de services, ainsi que d'accompagner l'essor de nouvelles formes de travail (tiers-lieux).</p> <p>Ces offres alternatives peuvent également répondre à des enjeux de proximité, l'offre commerciale concentrée sur Beaumont-de-Lomagne et Lavit ne permettant pas de couvrir l'ensemble des besoins du territoire.</p>
	<p><i>Soutenir et conforter les services et commerces itinérants.</i></p>	<p>Les enjeux de proximité étant marqué sur le territoire, notamment en raison de la dépendance à la voiture (inaccessible pour certains publics fragiles) et de la polarité commerciale du territoire, la solution de l'itinérance est à envisager pour apporter des services et commerces au plus proche des populations.</p>
<p>AMELIORER LE CADRE DE VIE DES CENTRES-BOURGS ET VILLAGEOIS ET VALORISER LE PATRIMOINE ET L' ARCHITECTURE LOCALE</p>	<p><i>Protéger le patrimoine bâti des bourgs et des villages et mettre en valeur les édifices les plus remarquables (signalétique, traitement qualitatif de l'espace public...).</i></p>	<p>Dans l'optique de favoriser l'attractivité touristique du territoire, il s'agit de préserver et valoriser le patrimoine riche et diversifié de la Lomagne.</p>
	<p><i>Définir des Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour des Monuments Historiques pour une meilleure prise en compte des co-visibilités et des secteurs à valeur patrimoniale et, à l'inverse, écarter les secteurs sans enjeux et/ou très dégradés.</i></p>	
	<p><i>Requalifier les espaces publics en préservant les aspects ruraux (désimperméabilisation, revêtements en pierre...) plutôt que des aspects routiers et urbains (trottoirs, ronds-points...).</i></p>	<p>Afin de répondre aux besoins de toutes les générations (permettre aux enfants de jouer et aux personnes âgées de se reposer), il est important de porter une attention particulière aux espaces publics.</p>

	<p><i>Veiller à la qualité des travaux de rénovation des maisons de caractère (respect de la composition et de l'aspect des façades...) et respecter la continuité de la morphologie urbaine.</i></p>	<p>Le territoire bénéficie d'un patrimoine bâti important qu'il convient de valoriser, pour préserver l'identité locale et aussi pour limiter les besoins en constructions neuves.</p>
--	---	--

2.1.3. Axe 3 : Renforcer et veiller aux équilibres environnementaux

Orientation du PADD	Enjeux du PADD	Justifications
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE</p>	<p><i>Protéger la Gimone et ses abords, comme un élément fort du patrimoine.</i></p>	<p>La Gimone étant un cours d'eau particulièrement important, en termes d'unité paysagère mais aussi de réserve de biodiversité (ZNIEFF de type 2), il est nécessaire de la préserver pour conserver la force identitaire du territoire.</p>
	<p><i>Requalifier les entrées de villes et, plus généralement, les espaces urbains qui sont traversés par les principaux axes, à savoir :</i></p> <p><i>La D928 qui traverse les zones d'activités de Larrazet, Sérignac et de Beaumont-de-Lomagne, le bourg de Beaumont-de-Lomagne et le village de Gimat ;</i></p> <p><i>La D15 qui traverse le bourg de Lavit.</i></p> <p><i>En plus d'améliorer la qualité paysagère, ces réaménagements devront réduire les risques d'accidents routiers.</i></p>	<p>Les entrées de ville du territoire sont bien lisibles mais peu qualitatives, notamment celles de Beaumont-de-Lomagne et Lavit (point noir paysager, enchainement de micro-paysages). Il s'agit donc de les requalifier car ces espaces portent de nombreux enjeux : gestion des franges, intégration architecturale des bâtiments, lien entre le cœur de ville et l'entrée, accessibilité aux mobilités douces).</p>
	<p><i>Améliorer l'intégration des locaux d'activités dans leur environnement et la qualité paysagère des zones d'activités.</i></p>	<p>Le diagnostic de territoire révélant certains points noirs paysagers sur les zones d'activités, mais également une identité paysagère forte du territoire, il est essentiel de porter une réflexion sur l'impact paysager des zones d'activités. Cette réflexion est d'autant plus importante que certaines zones d'activités marquent l'entrée de ville comme sur le sud de la commune de Beaumont-de-Lomagne.</p>
	<p><i>Favoriser les constructions reprenant les codes de l'architecture locale (inspiration des fermes lomagnoles notamment) et permettre</i></p>	<p>Le territoire de la CCLTG est riche d'un patrimoine architectural identitaire fortement présent dans les paysages. Afin de conserver et</p>

	<i>l'expression d'une architecture contemporaine en résonnance avec les paysages de la Lomagne et le patrimoine local.</i>	de valoriser ce patrimoine, il s'agit de respecter les codes de l'architecture lomagnole pour toutes constructions nouvelles, ou de permettre l'utilisation de matériaux nouveaux et contemporains qui mettent en avant le patrimoine bâti local.
	<i>Favoriser les clôtures perméables à l'eau et au déplacement de la faune sauvage et exiger un traitement qualitatif pour améliorer le rapport entre les espaces publics et les espaces privés.</i>	Les clôtures constituent un élément fondamental du paysage urbain et villageois puisqu'elles matérialisent le rapport entre les espaces publics et les espaces privés. En outre, elles sont aussi et trop souvent des obstacles à l'écoulement des eaux pluviales et au déplacement de la faune.
GÉRER DURABLEMENT LES RESSOURCES EN EAU	<i>Limiter les extensions urbaines et prioriser le développement de l'urbanisation sur les terrains déjà desservis par les réseaux, notamment d'eau potable.</i>	Les coûts d'extension et d'entretien des réseaux étant relativement élevé, cette orientation vise à les réduire.
	<i>Adapter le développement du territoire aux capacités d'alimentation en eau potable et favoriser l'économie des ressources en eau.</i>	A l'aune du changement climatique, de l'augmentation des fréquences et de l'intensité des sécheresses, l'eau constitue une ressource naturelle de plus en plus sensible qu'il convient de gérer durablement.
	<i>Encourager la réduction des pollutions des sols et protéger le captage en Gimone à Beaumont-de-Lomagne et le prélèvement dans le lac, en limitant l'urbanisation et les usages qui seraient sources potentielles de pollution et/ou en trouvant des solutions de substitution (déplacement du prélèvement sur un secteur plus sûr).</i>	Tout le territoire se trouvant en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole, mais également en zone sensible à l'eutrophisation (zone dans laquelle les rejets de phosphore et/ou d'azote doivent être réduits), il s'agit de lutter contre cette pollution pour préserver la ressource en eau. En outre, certains captages du territoire sont identifiés comme « prioritaires » (dont un à Beaumont-de-Lomagne).
	<i>Réhabiliter les mares et zones humides dégradées et les protéger.</i>	Les mares et zones humides contribuant à la régulation de la ressource en eau et au renforcement de la biodiversité, il est primordial de les préserver et de les réhabiliter.
	<i>Privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales en favorisant notamment la récupération et l'infiltration plutôt que le rejet dans</i>	Afin de limiter les coûts, lutter contre les risques de ruissellement et favoriser la biodiversité, l'ambition est de prendre en

	<i>les réseaux collectifs ou sur les voies et espaces publics.</i>	compte la ressource en eau dans son environnement global.
	<i>Préserver de l'urbanisation les terres agricoles déjà desservies par un système d'irrigation.</i>	Le développement de l'irrigation a nécessité d'importants moyens qu'il convient d'optimiser.
RENFORCER LA BIODIVERSITE	<i>Protéger les réservoirs de biodiversité et les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB) : boisements, cours d'eau et leurs berges, haies...</i>	La biodiversité est essentielle pour l'équilibre de l'écosystème dans lequel nous évoluons. Elle permet par exemple la pollinisation, la fertilisation et l'épuration des sols, la régulation des ravageurs des cultures ou des nuisibles pour l'Homme (moustiques par exemple) par leurs ennemis naturels. Il est donc primordial d'assurer sa préservation et de favoriser son renforcement.
	<i>Protéger les haies et encourager les replantations pour renforcer la Trame Verte et Bleue et lutter contre l'érosion des sols.</i>	Le territoire étant intégralement soumis à des glissements de terrain récurrents et à un fort aléa érosion des sols, il s'agit de lutter contre ces phénomènes par la protection des haies et les replantations.
	<i>Protéger les mares et les zones humides de l'urbanisation et des usages pouvant les impacter et encourager leur mise en valeur (pédagogie sur leurs rôles...) et leur réhabilitation, notamment la prairie du Mont-Redon en rive droite de la Gimone à Larrazet et la zone humide du Blanc en rive gauche de la Gimone à Beaumont-de-Lomagne.</i>	Les mares et zones humides contribuant à la régulation de la ressource en eau et au renforcement de la biodiversité, il est primordial de les préserver et de les réhabiliter.
	<i>Préserver les continuités latérales et longitudinales des cours d'eau.</i>	Les continuités des cours d'eau ayant été nettement altérées depuis la période du précédent SDAGE, il convient de les préserver dans leur intégralité.
	<i>Réduire la pollution lumineuse.</i>	Afin de limiter les impacts sur les espèces nocturnes, maîtriser les dépenses énergétiques et faire de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise un « Territoire de villes et villages étoilés », il convient de porter une réflexion sur l'utilisation de l'éclairage public la nuit.
	REDUIRE LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE ET DE SA	<i>Réduire l'exposition au risque et la vulnérabilité des biens et personnes, notamment en respectant les Plans de Prévention des Risques inondations (PPRI) des bassins de la Garonne Aval et de la Garonne</i>

	<i>Amont et le PPR mouvement de terrain liés aux phénomènes de retrait gonflement des argiles.</i>	convient de rester vigilant, d'éviter d'accentuer ces risques et d'exposer davantage les populations et les biens.
	<i>Eviter d'accroître la population exposée au risque de rupture des barrages des lacs de Gariès, Vigueron, Lavit et Lavit-Gensac.</i>	
	<i>Protéger les cours d'eau, leurs berges et ripisylves.</i>	Pour favoriser la biodiversité, faciliter l'accès et l'entretien et réduire les risques d'inondation, il est nécessaire de protéger ces espaces.
	<i>Eviter l'implantation de nouvelles constructions aux abords des forêts et secteurs boisés pour éviter les risques d'incendie.</i>	Il s'agit d'éviter l'exposition de la population aux risques d'incendie
	<i>Lutter contre la propagation des espèces nuisibles pour la biodiversité et la santé, tels que le moustique tigre ou encore les essences végétales allergisantes comme l'ambroisie.</i>	Il s'agit d'éviter l'exposition de la population aux risques et nuisances générées par ces espèces, dans un souci de garantir la santé de tous.
	<i>Limiter l'implantation de logements en bordure de la D928 pour limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores.</i>	Des nuisances sonores très localisées ont été relevées sur la D928, concernant notamment les communes de Larrazet, Sérignac et Beaumont-de-Lomagne. Il convient donc de limiter l'exposition des populations à ces nuisances.
	<i>Lutter contre les îlots de chaleur et désimperméabiliser les sols en végétalisant les espaces publics et en limitant l'artificialisation des sols.</i>	Les étés devenant de plus en plus caniculaires, il convient d'éviter la surchauffe du territoire. En parallèle, les épisodes pluvieux et orageux tendent à s'accroître et le territoire doit faire face en favorisant l'infiltration de l'eau.

2.1.4. Axe 4 : Viser plus d'efficacité énergétique et moins de carbone

Orientation du PADD	Enjeux du PADD	Justifications
FAVORISER LA DECARBONATION DES MOBILITES	<i>Aménager et sécuriser des itinéraires cyclables et développer le stationnement vélo.</i>	La pratique du vélo demeurant peu développée sur le territoire (0,7% des déplacements professionnels en 2019), les aménagements sont quasi-inexistants. Cependant, avec la démocratisation du vélo à
	<i>Développer les stationnements vélos, notamment sur les espaces</i>	

	<i>publics et dans les nouvelles constructions.</i>	assistance électrique, cette pratique devrait s'intensifier. Il convient donc de l'accompagner.
	<i>Préserver la voie ferrée qui relie Beaumont-de-Lomagne à Castelsarrasin afin de permettre sa revalorisation, par de nouvelles activités de fret ou par sa transformation en voie verte.</i>	La voie ferrée n'est actuellement plus utilisée. Cette infrastructure représente une opportunité pour le territoire et pour favoriser la transition énergétique en offrant des alternatives à la circulation automobile et des poids lourds.
	<i>Requalifier les espaces publics des centres-bourgs et créer des cheminements piétons reliant les différents lieux de vie (centres-bourgs et villageois, équipements...) pour favoriser la marche à pied.</i>	La marche à pied ne représentant que 5,65% des déplacements professionnels en 2019, il convient de la favoriser pour des enjeux de santé et de décarbonation des mobilités.
	<i>Favoriser les évolutions de l'automobile et de ses usages : aménager des aires de co-voiturage, déployer des bornes de recharge pour les véhicules électriques, encourager l'auto-partage...</i>	La voiture constitue le mode de déplacement majeur sur la CCLTG, en raison de l'absence d'un réseau ferré et du déploiement limité d'une offre performante en transports collectifs. Afin d'apporter une solution aux ménages non motorisés (8,30% des ménages du territoire) et de limiter les pollutions engendrées par l'usage automobile, il est nécessaire de favoriser de nouveaux usages.
	<i>Mettre en adéquation l'offre de transport à la demande (TAD) avec les besoins des habitants et renforcer la communication autour de cette solution de mobilités.</i>	Le service de TAD du territoire donne l'accès aux zones urbaines (Beaumont-de-Lomagne, Lavit) et aux activités sportives (stades). Pour lutter contre l'isolement des personnes non motorisées et répondre aux besoins des habitants (soins, commerces), il est nécessaire de développer ce service.
FAVORISER LA DECARBONATION DE L' HABITAT	<i>Privilégier la rénovation et la remise sur le marché de logements et locaux vacants pour limiter les constructions neuves.</i>	Le parc de logements vacants du territoire s'élevant à 12,8% en 2019, il s'agit de mobiliser cette ressource afin de valoriser l'existant et de ne pas engendrer de coûts supplémentaires (financiers et énergétiques) dans la construction d'habitat.
	<i>Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés.</i>	Il s'agit de réduire l'usage des matériaux carbonés, pour que le territoire puisse contribuer à la transition énergétique et environnementale.
	<i>Encourager la réduction des déchets et développer des espaces de compostage.</i>	La production de déchets pose des défis aux territoires en général. Pour réduire les coûts de collecte et de

		traitement, il convient désormais de réduire les déchets à la source.
RENFORCER LA SEQUESTRATION CARBONE	<i>Protéger les haies et boisements et encourager à replanter des arbres et arbustes.</i>	Selon l'outil ALDO de l'ADEME, 30% des émissions totales du territoire sont séquestrées, notamment grâce aux espaces boisés. Dans un objectif de lutte contre les émissions de carbone, il s'agit de protéger ces espaces.
	<i>Limiter l'étalement urbain en préservant en priorité les espaces boisés pour maintenir les capacités de séquestration du carbone.</i>	
AUGMENTER LA PRODUCTION D' ENERGIES RENOUVELABLES ET DECARBONEES	<i>Accentuer la production d'énergies solaires (thermiques et photovoltaïques) en favorisant l'installation de panneaux sur les toits des bâtiments et sur les aires de stationnement.</i>	Au vu de l'augmentation des prix des énergies fossiles et de la précarité énergétique des ménages sur le territoire,
	<i>Lutter contre la construction de bâtiments « alibis » servant uniquement ou principalement de support à la production d'énergie solaire.</i>	Ces dernières années, de nombreux bâtiments surmontés d'une toiture photovoltaïques ont été construits sur le territoire. Certains de ces bâtiments sont parfois sous-occupés et donc surdimensionnés par rapport aux besoins des exploitations. La seule production énergétique ne doit pas permettre la création de bâtiments en zone agricole. La diversification de l'économie agricole est nécessaire mais doit être réalisée en cohérence avec les besoins et usages réels.
	<i>Limiter l'implantation de parcs solaires dans les espaces naturels, agricoles ou forestiers aux seuls sites nécessitant d'être reconvertis (sols pollués par exemple) et présentant une co-visibilité faible ou nulle.</i>	La Lomagne Tarn-et-Garonnaise se caractérise par des paysages ouverts, au relief doux et vallonné façonné par l'agriculture. Ces paysages agricoles doivent donc être préservés et ne sont pas adaptés à des parcs éoliens, d'autant que le potentiel n'est pas suffisant.
	<i>Limiter l'implantation d'éoliennes aux seules installations domestiques ponctuelles.</i>	En revanche, certains sites dégradés existent sur le territoire et peuvent accueillir des parcs solaires.
	<i>Encourager et accompagner le développement d'unités de méthanisation en lien avec les activités agricoles du territoire et même directement sur les exploitations via des petites unités, en veillant toutefois à ce que ce développement ne se fasse pas au détriment des cultures alimentaires.</i>	A ce jour, l'Observatoire Régional de l'Energie de l'Occitanie (OREO) n'identifie pas d'unité de méthanisation sur le territoire. Pourtant, au regard de la part importante que prend l'agriculture sur le territoire, le développement d'unités de méthanisation serait possible. Un projet est d'ailleurs à l'étude à Sérignac.

		Cela serait d'autant plus une opportunité que le territoire est fortement dépendant des produits pétroliers (60% des consommations) alors que leurs coûts ne cessent d'augmenter.
	<i>Favoriser le développement de la géothermie (en veillant aux contraintes liées aux risques de mouvement de terrain et aux retraits et gonflement des argiles) et la récupération de chaleur et de fraîcheur.</i>	Il s'agit de diversifier les sources d'énergie.

2.1.5. Axe 5 : Appuyer le développement de la nouvelle stratégie économique et touristique

Orientation du PADD	Enjeux du PADD	Justifications
SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES ET FAVORISER LA DIVERSIFICATION DES EXPLOITATIONS	<i>Garantir durablement la pérennité des terres agricoles pour donner de la lisibilité aux exploitations, favoriser leur viabilité et leur reprise, sécuriser les investissements les nouvelles installations... en portant une vigilance accrue aux terres irriguées et aux terres concernées par les AOP « Ail violet de Cadours » (Auterive, Beaumont-de-Lomagne, Le Causé, Escazeaux, Faudoas, Gariès, Goas, Marignac, Maubec, Sérignac) et « Saint-Sardos » (Beaumont-de-Lomagne, Belbèze-en-Lomagne, Escazeaux, Faudoas, Gariès, Larrazet, Sérignac, Vigueron) qui bénéficient d'une identification parcellaire.</i>	L'agriculture est une activité majeure et identitaire pour la Lomagne-Tarn-et-Garonnaise, d'autant plus qu'elle porte des enjeux environnementaux, climatiques, énergétiques, économiques et sociétaux. Aujourd'hui, le territoire peut être considéré comme auto-suffisant grâce à sa surface agricole utile de 27 027 hectares. Le maintien de cette activité est donc primordial/ De plus, le territoire présente une agriculture à haute valeur ajoutée, reconnue par des labels (AOP, IGP).
	<i>Permettre aux exploitants agricoles et à leurs salariés de se loger au plus près de leurs lieux d'activités et encourager le développement d'une offre d'hébergements diversifiée et décente pour les saisonniers. La transformation d'anciens bâtiments agricoles en logements pourra, à ce titre, constituer une réponse pertinente pour limiter la nécessité de construire de nouvelles habitations à condition de respecter un certain nombre de critères (existence de réseaux, non</i>	L'effectif d'exploitants agricoles sur l'intercommunalité ayant baissé d'un tiers en vingt ans, il est nécessaire d'accompagner les exploitants agricoles, leurs salariés et les saisonniers dans leurs activités en proposant des solutions de logements adaptées et sans engendrer de coûts importants liés à la construction. Cela peut notamment passer par des possibilités de changements de destinations de certains bâtiments.

	<p><i>vulnérabilité aux risques, absence d'impact sur la viabilité et le fonctionnement d'une exploitation...).</i></p>	
	<p><i>Favoriser la tenue des marchés dans les bourgs et villages (travail sur les espaces publics notamment) pour accompagner le développement des circuits-courts alimentaires et, plus globalement, encourager l'agriculture à répondre davantage aux enjeux nourriciers de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise et des territoires voisins notamment en s'inscrivant dans un Plan Alimentaire Territorial (PAT).</i></p>	<p>Les marchés hebdomadaires ponctuent la vie des communes du territoire, participant donc à son attractivité. Il convient donc de maintenir ces animations, d'un point de vue sociétal et touristique.</p> <p>Ces marchés sont aussi l'occasion de faire vivre les exploitants et de permettre à la population d'accéder à une alimentation locale (réduction des émissions liées au transport de marchandises) et de qualité.</p>
	<p><i>Permettre le développement de l'agro-tourisme (hébergements touristiques, fermes pédagogiques...) et, plus globalement, la diversification des ressources des exploitations.</i></p>	<p>Afin de garder un secteur dynamique et attractif, notamment auprès des jeunes agriculteurs ayant des projets d'installation (peu présents sur le territoire), il est important de pouvoir diversifier l'activité agricole.</p>
<p>ACCOMPAGNER L' EMERGENCE DES FILIERES ECONOMIQUES DE DEMAIN</p>	<p><i>Assurer un développement équilibré entre emplois et habitat, en veillant à ce que la consommation d'espace pour le développement résidentiel n'entrave pas les capacités foncières nécessaires pour assurer le développement économique.</i></p>	<p>Un des principes fixés par le PADD consiste à permettre à chaque commune de pouvoir se développer. Cela conduit nécessairement à mobiliser du foncier pour l'habitat dans chaque commune.</p> <p>Cette situation ne doit donc pas entraver les besoins en foncier pour assurer le développement du tissu économique et l'extension des zones d'activités qui se concentrent sur quelques communes seulement.</p>
	<p><i>Optimiser le foncier dans les zones économiques existantes en agissant sur :</i></p> <p><i>La résorption de la vacance ;</i></p> <p><i>La valorisation des dents creuses et des grandes parcelles déjà bâties ;</i></p> <p><i>Le renouvellement urbain (réappropriation et réhabilitation de friches, de bâtiments désaffectés, changement de destination...);</i></p> <p><i>La requalification de certains espaces d'activités et d'ilots économiques dans le tissu urbain.</i></p>	<p>Les zones économiques du territoire présentant des capacités de densification, et afin de ne pas engendrer un étalement urbain indésirable au regard des enjeux de sobriété foncière, il est nécessaire de porter une réflexion sur la requalification, la densification et le renouvellement des zones d'activités existantes.</p>

	<p><i>Réserver ces espaces aux seules activités dont l'implantation n'est pas compatible avec l'usage résidentiel (activités industrielles ou du BTP notamment, locaux d'activité de taille importante...).</i></p>	<p>Les zones d'activités de la CCLTG accueillent en partie des services et des commerces qui pourraient utilement trouver leur place dans les centres villes et villages (réduction des flux, des émissions de GES, services de proximité). De fait, une réflexion quant à la spatialisation des activités économiques est souhaitable.</p>
	<p><i>Favoriser le développement et l'implantation d'activités dans les bourgs et villages pour accompagner le développement des nouvelles formes de travail (coworking, tiers lieux...) et d'espaces de production mutualisée.</i></p>	<p>Ces objectifs ont été fixés dans le cadre de l'élaboration de la Stratégie de Développement Economique et Touristique (SDET) de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise. Ils font écho à des besoins identifiés pour les années à venir.</p>
	<p><i>Favoriser le développement d'espaces de production mutualisée (ex. atelier partagé pour les artisans d'art).</i></p>	
	<p><i>Favoriser les parcours résidentiels des entreprises en développant notamment :</i></p> <p><i>Des villages d'artisans, pour des activités de services aux entreprises, pour des artisans de petites productions agro-alimentaire... ;</i></p> <p><i>Des tiers-lieux, pour l'agriculture, l'artisanat d'art...</i></p> <p><i>Des hôtels d'entreprise et des espaces de bureau pour l'industrie culturelle et créative, pour l'artisanat d'art et pour les activités tertiaires.</i></p>	
<p>DYNAMISER L' ECONOMIE TOURISTIQUE</p>	<p><i>Conforter l'offre d'itinérance (randonnée pédestre, cyclable...), en valorisant notamment les abords de la Gimone.</i></p>	
	<p><i>Renouveler l'offre de loisirs et d'hébergement touristique.</i></p>	<p>Le territoire présente une offre touristique mais cette dernière reste confidentielle et gagnerait à</p>

		<p>être développée et affirmée au travers de thèmes identitaires. L'offre hôtelière étant par ailleurs très limité (un seul hôtel sur la communauté de communes) il s'agit donc d'en développer la qualité et de diversifier cette offre. Cela permettra d'accompagner la stratégie d'action touristique de la CCLTG.</p>
--	--	---

2.2. Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement et les axes et objectifs du PADD

PARTIE	PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE	OBJECTIFS DU PADD
DES PAYSAGES FAÇONNES PAR L'AGRICULTURE ET L'EAU	<p>La préservation de la qualité des abords de voirie, vitrine des paysages du quotidien et support de nombreux points de vue et de panorama ;</p> <p>Le maintien, voire le renforcement ponctuel, des trames de végétation implantées au cœur des grandes parcelles agricoles ;</p> <p>La réhabilitation des entrées de villes de Beaumont-de-Lomagne et de Lavit ;</p> <p>La réflexion sur l'intégration paysagère des extensions urbaines et des nouvelles zones d'activités.</p>	<p>2.1. Prioriser le développement dans les bourgs et villages</p> <p>2.3. Améliorer le cadre de vie des centres-bourgs et villageois et valoriser le patrimoine et l'architecture locale</p> <p>3.1. Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine</p>
UN TERRITOIRE RURAL ET AUTHENTIQUE	<p>Préserver, voire renforcer, des corridors écologiques terrestres et aquatiques (réseaux de haies, coupures d'urbanisation à maintenir, préservation des ripisylves et d'une bande tampon non imperméabilisée aux abords des cours d'eau, etc.) ;</p> <p>Préserver de l'urbanisation tous les espaces sensibles et à fort enjeux de biodiversité: pelouses calcicoles, les zones humides ;</p> <p>Favoriser le maintien de l'activité d'élevage et des milieux associés: prairies permanentes.</p>	<p>3. Renforcer et veiller aux équilibres environnementaux</p> <p>3.1. Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine</p> <p>3.3. Renforcer la biodiversité</p>
RESSOURCE EN EAU	<p>Assurer la compatibilité avec le SAGE approuvé ;</p> <p>Prendre en compte les effets du changement climatique sur la quantité et la qualité de la ressource en eau ;</p> <p>S'assurer d'une gestion équilibrée de la ressource eau permettant le bon fonctionnement des milieux aquatiques et la satisfaction de l'ensemble des usages (AEP, agriculture, industrie, loisirs, etc.).</p>	<p>3.2. Gérer durablement les ressources en eau</p>
TRANSITION ENERGETIQUE	<p>Réduire les consommations énergétiques des bâtiments (réflexion lors de la rénovation et de la construction) ;</p> <p>Encourager les mobilités douces à travers l'aménagement du territoire pour réduire la dépendance aux produits pétroliers ;</p> <p>Soutenir / encadrer le développement des ENR en tenant compte des enjeux environnementaux et paysagers ;</p> <p>Préserver les espaces boisés et agricoles puits de carbone.</p>	<p>4. Viser plus d'efficacité énergétique et moins de carbone</p> <p>4.1. Favoriser la décarbonation des mobilités</p> <p>4.2. Favoriser la décarbonation de l'habitat</p> <p>4.3. Renforcer la séquestration carbone</p> <p>4.4. Augmenter la production d'énergies renouvelables et décarbonées</p>
RISQUES ET SANTE ENVIRONNEMENTALE	<p>Prendre en compte les secteurs à risques dans le développement urbain ;</p> <p>Choisir des modes de construction adaptés aux risques ;</p> <p>Protéger les structures paysagères (ripisylves, linéaires de haies, etc.) pour prévenir les phénomènes d'érosion, maintenir les sols, réduire les risques dus au ruissellement des eaux pluviales.</p>	<p>3.4. Réduire la vulnérabilité du territoire et de sa population aux risques</p>
DEMOGRAPHIE	<p>Le maintien ou le renforcement de l'attractivité résidentielle, notamment auprès des jeunes</p> <p>L'accompagnement d'une population vieillissante : équipements, habitat, mobilités, cohésion sociale...</p>	<p>1. Répondre à la diversité des besoins et des aspirations des ménages</p> <p>1.1. Entretien l'attractivité résidentielle du territoire</p>

	<p>L'adaptation du territoire à l'évolution du profil et de la taille des ménages : des logements plus petits, des modes de garde pour les enfants de familles mono-parentales...</p> <p>La cohésion sociale avec une population agricole qui diminue et des néo-ruraux toujours plus nombreux</p>	<p>1.2. Accompagner le vieillissement de la population</p> <p>2. Redonner de la vitalité aux bourgs et aux villages</p> <p>2.1. Prioriser le développement dans les bourgs et villages</p>
HABITAT ET LOGEMENTS	<p>L'adaptation du parc de logements au défi énergétique (réduction des consommations...) et aux besoins des population (familles monoparentales, personnes âgées, ménages à faibles revenus...).</p> <p>La lutte contre la vacance, l'habitat indigne et la précarité énergétique.</p> <p>L'attractivité résidentielle dans les centres-bourgs, avec un parc de logements adapté et de qualité.</p> <p>Le renforcement de l'offre de logements communaux et sociaux.</p> <p>La maîtrise de l'étalement urbain.</p>	
COMMERCES ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE	<p>Le rayonnement des centralités de Beaumont-de-Lomagne et Lavit</p> <p>La résorption de la vacance commerciale, notamment dans le centre-ville de Beaumont-de-Lomagne</p> <p>Le maintien et le renforcement d'une présence satisfaisante des équipements et services à la population</p> <p>La couverture numérique (fibre optique) du territoire en cours de déploiement</p> <p>La structuration de l'offre en équipements et professionnels de santé en lien avec le vieillissement de la population</p>	<p>2.2. Renforcer l'offre de commerces et services de proximité dans les centres-bourgs et dans les centres-villageois</p>
MOBILITES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	<p>Le déploiement et l'aménagement de voies cyclables et d'aires de covoiturage pour offrir des alternatives à la voiture et à l'autosolisme.</p> <p>Le maintien et le renforcement de l'offre de transport à la demande, notamment pour les communes les plus isolées (nord-ouest du territoire).</p> <p>La préservation de la voie ferrée entre Beaumont-de-Lomagne et Castelsarrasin pour permettre la remise en service d'une offre ferroviaire voyageur ou fret (a minima, la préservation de son emprise pour développer des modes doux).</p> <p>Le déploiement de bornes électriques pour éviter les situations de précarité énergétique.</p> <p>Le déploiement de la fibre optique pour éviter certains déplacements.</p>	<p>4.1. Favoriser la décarbonation des mobilités</p>
DYNAMIQUES ECONOMIQUES	<p>Le confortement et le renforcement des dynamiques économiques beaumontois et lavitois.</p> <p>Le maintien et la diversification des activités agricoles, en favorisant la transmission des exploitations et l'adaptation des pratiques face au changement climatique et à l'augmentation des épisodes de sécheresse.</p> <p>Le confortement de l'axe économique Beaumont-Sérignac-Larrazet en lien avec la D928 et le futur échangeur autoroutier.</p> <p>L'axe ferré entre Beaumont et Castelsarrasin qui pourrait bénéficier aux entreprises de l'axe Beaumont-Sérignac-Larrazet.</p>	<p>5. Appuyer le développement de la nouvelle stratégie économique et touristique</p> <p>5.1. Soutenir les activités agricoles et favoriser la diversification des exploitations</p> <p>5.2. Accompagner l'émergence des filières économique de demain</p>

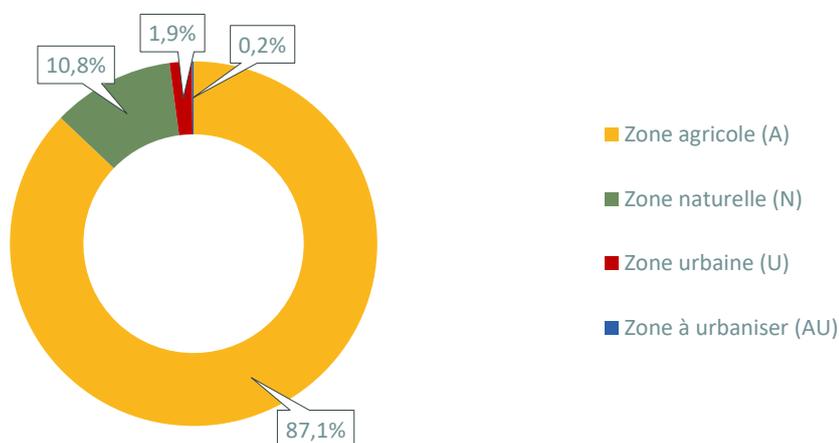
<p>AGRICULTURE ET EXPLOITATIONS DES AUTRES RESSOURCES NATURELLES</p>	<p>Assurer la pérennité des exploitations agricoles</p> <p>Assurer et faciliter la transmission des exploitations agricoles</p> <p>Maîtriser le foncier agricole</p> <p>Structurer un monde agricole résilient face au dérèglement climatique et ses conséquences</p> <p>Favoriser le logement des exploitants agricoles sur ou à proximité des exploitations</p> <p>Accompagner le développement de nouveaux modèles agricoles (énergies renouvelables, agrotourisme,...)</p>	<p>5.1. Soutenir les activités agricoles et favoriser la diversification des exploitations</p>
<p>INDUSTRIE, COMMERCE ET ARTISANAT</p>	<p>Définir une stratégie de spatialisation des besoins en matière de foncier économique</p> <p>Concilier l’inscription du territoire dans une perspective de modération de la consommation foncière sans compromettre son développement économique</p> <p>Réserver les espaces en ZAE aux seules activités dont l’implantation en ZAE n’est pas compatible avec l’usage résidentiel</p> <p>Favoriser le développement et l’implantation d’activités dans les bourgs et village pour accompagner le développement d’espaces de production mutualisée</p> <p>Favoriser le développement et l’implantation d’activités dans les bourgs et villages pour accompagner le développement des nouvelles formes de travail (coworking, tiers lieux ...)</p> <p>Limiter la diffusion du commerce dans les zones d’activités ou des espaces situés l’écart des bourgs</p>	<p>2. Redonner de la vitalité aux bourgs et aux villages</p> <p>5.2. Accompagner l’émergence des filières économique de demain</p>
<p>TOURISME</p>	<p>Le développement d’une communication sur toutes les offres touristiques du territoire</p> <p>Une meilleure exploitation des « thèmes identitaires » du territoire</p> <p>L’accroissement du lien entre l’offre locale et la demande autour des principaux pôles urbains voisins (Montauban, Toulouse)</p>	<p>5.3. Dynamiser l’économie touristique</p>

3. Justification de la délimitation des zones et de leurs principes réglementaires

Avant-propos

Le PLUi délimite, sur le règlement graphique, les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

► Répartition du zonage du PLUi à l'échelle intercommunale



Zone		Surface (ha)	
Zones urbaines	Ucb1	71,7	
	Ucb2	Centre bourg	
	Ucb3		
	Up1		6,9
	Up1r	Zones pavillonnaires de périphérie	
	Up2		145,9
	Up2r		147,3
	Uh	Hameaux	39,0
	Ue1	Equipements	24,6
	Ue2		25,7
	Utl1	Zones de tourisme et loisirs	22,9
	Utl2		23,7
	Ux1	Zones d'activités	68,9
	Ux2		7,4
	Ux3		1,1
Zones à urbaniser	1AU	34,9	
	1AUe	Zones à urbaniser ouvertes	
	1AUx		7,8
	2AU	Zones à urbaniser fermées	
	2AUx		7,8
Zones agricoles	Ac	Zones agricoles courantes	32575,9
	Ap	Zones agricoles protégées	531,1
Zones naturelles	Nc	Zones agricoles courantes	3321,5
	Nenr	Zones agricoles dédiées aux énergies renouvelables	12,1
	Np	Zones agricoles courantes	764,0

Les principes de délimitation et les dispositions réglementaires majeures de ces zones sont expliqués et justifiés ci-après.

3.1. Les zones urbaines (U)

Sont classées en zone urbaine (U) 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.

Le PLUi de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise définit plusieurs types de zones urbaines :

- Ucb : Centres-bourgs
- Up : Zones à dominante pavillonnaire
- Uh : Hameaux
- Ue : Pôles d'équipement
- Utl : Pôles de tourisme et loisirs
- Ux : Zones d'activités économiques

3.1.1. Zones Ucb (centres-bourgs)

Justification des délimitations

Les zones Ucb correspondent aux centres-bourgs, c'est-à-dire aux cœurs historiques des bourgs et des villages qui présentent des morphologies particulières, caractérisées par une densité bâtie, et des richesses patrimoniales. Ces espaces constituent souvent le lieu de vie et d'animation des communes, en concentrant des espaces publics et des édifices majeurs (mairie, église, école...) et, parfois, des locaux commerciaux.

Plusieurs zones Ucb sont définies, de manière à prendre en compte la diversité des situations :

- Les **zones Ucb1** concernent les centres-bourgs de Beaumont-de-Lomagne et Lavit qui intègrent notamment leur bastide et qui se caractérise par une continuité bâtie et d'importants cœurs d'îlots végétalisés.
- Les **zones Ucb2** concernent les centres-bourgs qui concernent les villages d'origine médiévale et des bastides (hors Beaumont-de-Lomagne et Lavit-de-Lomagne) présentant aussi une continuité bâtie mais des constructions moins hautes (7 mètres environ mesurés à l'égout du toit, soit RDC + 1 étage) que dans les zones Ucb1.
- Les **zones Ucb3** concernent les centres-bourgs dans lesquels les constructions sont implantées de manière hétérogène, parfois à l'alignement et parfois en retrait des voies, parfois en limite séparative latérale parfois en retrait de ces limites. Ces zones concernent notamment les centres-bourgs des plus petits villages. La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres mesurés à l'égout du toit.

Justifications des principales dispositions réglementaires

Une limitation de certaines activités

Les centres-bourgs constituent les centralités des communes et du territoire qui, comme l'indique le PADD, doivent être revitalisées, en renforçant notamment leur attractivité à la fois résidentielle et économique (commerce, tourisme, espace de co-working...). Par conséquent, le règlement n'entrave pas la mixité fonctionnelle et autorise la quasi-totalité des sous-destinations des constructions.

Toutefois, pour limiter les nuisances sur les habitants et usagers de ces centres-bourgs, la taille des industries, des entrepôts et des commerces de gros est limitée.

Une lutte contre les divisions des immeubles en petits logements

Les centres-bourgs de Beaumont-de-Lomagne et Lavit sont confrontés à une multiplication des divisions d'immeubles en petits logements, ce qui n'est pas sans poser de difficulté pour les occupants (situations de sur-occupation), pour le voisinage et pour la collectivité en général (capacités des équipements, stationnement...).

C'est pourquoi le règlement exige que, en zone Ucb1, les opérations de division ou de changement de destination d'une construction existante qui aboutissent à une surface de plancher totale pour l'habitation supérieure ou égale à 150m² doivent comprendre au moins la moitié de T3 ou plus (T4, T5...).

Des implantations des constructions en harmonie avec l'existant

Dans les centres-bourgs classés en zone Ucb1 et Ucb2, la morphologie urbaine se caractérise par des continuités bâties et des implantations à l'alignement des voies. Le règlement est écrit de manière à conforter ce type d'implantations afin de préserver ces formes urbaines et cette morphologie et maintenir ainsi l'ambiance de ces centres-bourgs

Dans les centres-bourgs classés en zone Ucb3, le règlement est plus souple en matière d'implantation car les morphologies bâties de ces espaces sont plus hétérogènes, avec une partie des constructions à l'alignement des voies, d'autres en retrait, certaines en continuité sur les limites séparatives, d'autres en discontinuité.

Des emprises au sol non réglementées mais des exigences de végétalisation

Les emprises au sol ne sont pas réglementées dans les zones UCb car, là aussi, les configurations existantes sont diverses et de nombreuses parcelles sont totalement bâties (en particulier lorsque ces parcelles sont petites), témoignant d'une histoire médiévale notamment, dont la forme urbaine doit être préservée.

En revanche, lorsque les constructions nouvelles ne s'étaleront pas sur l'ensemble d'un terrain, les espaces laissés libres devront être, au moins pour moitié, perméables et végétalisés. Cette exigence fait écho à l'ambition exprimée dans le PADD visant à lutter contre les îlots de chaleur et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Des hauteurs des constructions en harmonie avec l'existant

Excepté à Beaumont-de-Lomagne et à Lavit, la hauteur des constructions des centres-bourgs est limitée à 7 mètres (à l'égout du toit ou à l'acrotère) de façon à préserver la morphologie urbaine historique.

En revanche, la hauteur des constructions peut être plus importante dans les centres-bourgs de Beaumont-de-Lomagne et de Lavit pour correspondre aux hauteurs constatées. Ces hauteurs étant toutefois diverses d'une rue à l'autre, le choix a été fait d'opter pour une règle qualitative et non quantitative. Ainsi, le règlement n'exprime pas une hauteur maximale sous forme métrique mais exige seulement que la hauteur soit en harmonie avec les constructions voisines.

Des exigences qualitatives pour les clôtures

Toujours pour des raisons de respect du paysage urbain historique, le règlement fixe des exigences plus fortes sur l'édification des clôtures dans les zones Ucb que dans les autres zones urbaines. Il s'agit en effet de répondre aux ambitions exprimées dans le PADD visant la qualité urbaine et le renforcement de l'attractivité, notamment résidentielle et touristique des centres-bourgs.

Une déréglementation du stationnement pour favoriser le renouvellement à Beaumont-de-Lomagne et à Lavit

A Beaumont-de-Lomagne et Lavit (zones Ucb1), le règlement ne fixe pas d'exigence de réalisation de place de stationnement pour les travaux sur les constructions existantes afin de ne pas bloquer les projets de réhabilitation et les changements de destination notamment, en cohérence avec l'ambition de revitalisation des centres et avec le programme national Petites Villes de Demain.

3.1.2. Zones Up (zones à dominante pavillonnaire)

Justification des délimitations

Les zones Up correspondent aux tissus urbains à dominante pavillonnaire qui se sont développés en périphérie, et souvent en continuité immédiate, des centres bourgs.

Afin de prendre en compte la diversité des situations, plusieurs zones Up ont été définies :

- Les zones **Up1 (et Up1r)** concernent les tissus périphériques les plus denses, dans lesquels les emprises au sol maximales autorisées sont les plus élevées et les implantations sur les limites séparatives possibles, du fait notamment des capacités des réseaux (voiries, assainissement...) et de la proximité des centres-bourgs le plus importants (Beaumont-de-Lomagne et Lavit).
- Les zones **Up2 (et Up2r)** concernent les tissus périphériques avec des emprises au sol moins élevées, adaptées à l'environnement résidentiel existant. Ces zones sont les plus importantes en surface sur le territoire.
- Les zones indicées « r », c'est-à-dire les zones **Up1r et Up2r**, concernent uniquement des tissus pavillonnaires situés sur la commune de Beaumont-de-Lomagne et de Lavit dans lesquels la mixité fonctionnelle est restreinte afin de limiter la diffusion du commerce en dehors des centres-bourgs, pour ne pas les concurrencer. Ce choix permet d'assurer ainsi la cohérence avec les programmes « Petites Villes de Demain » qui ont pour objet de revitaliser ces deux centres-bourgs.

Justifications des principales dispositions réglementaires

Une limitation de certaines activités pour préserver les environnements résidentiels

Dans les zones Up, la taille des constructions dédiées aux entrepôts, à l'industrie, aux commerces de gros et aux exploitations agricoles sont limitées afin de limiter les impacts et nuisances sur l'environnement résidentiel de la zone.

Une maîtrise du commerce de proximité

Comme indiqué précédemment, les centres-bourgs de Beaumont-de-Lomagne et de Lavit font l'objet du programme national « Petites Villes de Demain » (PVD) qui a notamment pour objet de favoriser leur revitalisation commerciale. Par conséquent, pour assurer la cohérence avec ce programme et garantir ainsi la complémentarité des politiques publiques, il a été fait le choix d'interdire le commerce de détail dans les tissus pavillonnaires (Up1r et Up2r) situés autour de ces centres-bourgs.

Ce choix se justifie également par la nécessité d'éviter des conflits d'usage, notamment en matière de stationnement, qui pourraient être générés par l'installation de commerces et services (restaurants, coiffeurs...) dans un environnement résidentiel.

Evidemment, le règlement prévoit des extensions limitées pour ces activités dans ces zones afin de ne pas pénaliser les entreprises existantes.

Dans les autres zones Up qui s'établissent en dehors de Beaumont-de-Lomagne et de Lavit (c'est-à-dire dans les zones Up1 et Up2), le commerce de détail n'est pas interdit car il n'y a pas d'intérêt à empêcher l'implantation de commerce dans ces communes qui en sont souvent dépourvues. En revanche, pour éviter l'implantation opportuniste d'une grande surface dans ces espaces pavillonnaires, une taille maximale de commerce a été fixée à 300 m².

Des règles d'implantations favorable à une gestion économe du foncier

Dans les zones Up1 et Up1r qui sont plus adaptées à la densification que les zones Up2 et Up2r, le règlement admet des emprises au sol plus importantes ainsi que des implantations en limite séparative, de manière à promouvoir des formes urbaines plus sobres en foncier. De fait, la part des espaces libres (qui ne génèrent pas d'emprise au sol) perméables et végétalisés est elle aussi adaptée en fonction des sous zones : elle est plus forte en zone Up2 qu'en zone Up1.

En outre, lorsque les constructions s'implantent en retrait d'une limite séparative ou d'une voie, le règlement impose une distance minimale (3 mètres), pour éviter des délaissés sur les côtés et pour assurer un recul nécessaire aux voies, et une distance maximale (10 mètres). Cette dernière permet d'éviter aux constructions de s'implanter au milieu des terrains afin de ne pas grever des divisions parcellaires futures, favorables à la sobriété foncière.

Des hauteurs et des emprises au sol limitées

Afin de maintenir un environnement paysager résidentiel en harmonie avec l'existant tout en favorisant une gestion économe de l'espace, les hauteurs des constructions d'habitation peuvent atteindre 7 mètres à l'égout du toit, ce qui permet l'édification d'une maison avec un rez-de-chaussée et d'un étage.

Pour les autres types de constructions, une hauteur plus importante (10 mètres) est autorisée pour les autres sous-destinations) pour répondre aux besoins spécifiques des équipements ou activités.

3.1.3. Zones Uh (hameaux)

Justification des délimitations

Les paysages de Lomagne Tarn-et-Garonnaise ont été façonnés par l'agriculture. Les nombreuses fermes et hameaux qui parsèment le territoire témoignent de cette histoire.

Ces hameaux sont très nombreux mais seuls ceux qui regroupent un nombre suffisant de constructions peuvent être reconnus comme des espaces urbains au sens du code de l'urbanisme. Mais ils sont trop éloignés des centres-bourgs et des équipements pour être le support d'une urbanisation. C'est pour cela qu'ils font l'objet d'un zonage spécifique Uh, et qu'ils ne sont pas classés en zone Up.

Parmi les 31 communes, seules 10 communes disposent d'une ou plusieurs zones Uh, ce qui démontre une volonté du territoire de maîtriser son urbanisation.

Justifications des principales dispositions règlementaires

Une limitation de la constructibilité

Du fait de leur position éloignées des centres, l'urbanisation de hameaux doit être maîtrisée.

C'est pourquoi seuls les exploitations agricoles et forestières, les locaux techniques des administrations publiques et les logements sont admis. En effet, il ne s'agit pas que ces hameaux soient le point d'appui au développement de nouvelles centralités.

Il ne s'agit pas non plus d'accentuer le développement de l'habitat dans ces secteurs. Toutefois, la constructibilité ne peut pas être totalement bloquée car certaines dents creuses permettent de répondre à des besoins spécifiques. C'est pourquoi il a été fait le choix d'autoriser le logement, en fixant une limite à un seul par terrain. Cette règle permettra donc d'éviter des divisions parcellaires et le développement de lotissements dans ces hameaux.

Des changements de destination possibles

Afin de permettre la valorisation des constructions existantes dans ces hameaux et éviter le recourt à de nouvelles constructions, les changements de destination sont admis dans les zones Uh pour permettre, par exemple, l'installation d'artisans ou de restaurateurs.

3.1.4. Zones Ue (pôles d'équipements)

Justification des délimitations

Ces zones comprennent les équipements majeurs du territoire ainsi que les secteurs concentrant plusieurs équipements publics. Elles peuvent aussi couvrir des sites occupés par des hébergements de type EHPAD. L'application d'un zonage spécifique Ue facilitera la gestion et le développement futur de ces équipements.

Afin de représenter la diversité de situations, deux zones Ue ont été identifiées :

- Les zones **Ue1** concernent les secteurs dédiés aux équipements bâtis ainsi qu'aux centres d'hébergement.
- Les zones **Ue2** concernent les secteurs dédiés aux équipements publics de plein air accompagnés de petites constructions (stades...).

Justifications des principales dispositions règlementaires

Une restriction des activités pour assurer la bonne gestion du site

Afin de rester en cohérence avec les équipements présents sur la zone, faciliter leur gestion et ne pas exposer de nouveaux habitants aux nuisances engendrées par ces équipements, seules les activités correspondant aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés (lieux de culte, équipement sportif, salle d'art et de spectacle, établissements d'enseignements, de santé, etc.). De plus, l'habitat ne peut s'y développer que sous la forme d'hébergement spécifique (maison de retraite par exemple), pour permettre le bon fonctionnement des activités présentes.

Des règles de volumétrie relativement libres

Les emprises au sol et hauteurs ne sont pas réglementées dans les zones Ue1 car les configurations existantes sont diverses et parce qu'il s'agit aussi de faciliter le développement des équipements publics, qui prennent des formes variées. Toutefois, des garde-fous sont instaurés pour les terrains situés en limite des espaces résidentiels afin d'éviter les impacts et nuisances (ombrage d'un grand bâtiment sur une maison par exemple).

Dans les zones Ue2, l'emprise au sol a été réglementée mais largement limitée (inférieure ou égale à 10 % de la surface de l'unité foncière) car ces zones sont dédiées à des équipements de plein air. L'objectif est seulement d'admettre les constructions nécessaires à l'accueil des usagers (vestiaires...).

3.1.5. Zones Utl (zones de tourisme et de loisirs)

Justification des délimitations

Les zones Utl correspondent aux emprises relativement étendues spécialement dédiées à des activités de tourisme et de loisirs qui requièrent des règles spécifiques pour assurer leur gestion. Sur le territoire du PLUi, seule la commune de Beaumont-de-Lomagne est concernée avec :

- La zone **Utl1** qui couvre la base de loisirs du Lac ;
- La zone **Utl2** qui concerne l'hippodrome.

Justifications des principales dispositions règlementaires

Seules les constructions nécessaires au fonctionnement des sites sont admises

La grande majorité des sous-destinations ne sont pas permises en zone Utl afin de ne pas entraver la gestion des deux sites identifiés. Les seules activités admises le sont à condition d'être nécessaires au fonctionnement du site afin de ne pas faire de ces zones Utl des espaces urbains mixtes.

Des hauteurs de construction limitées

Afin d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage et de préserver la qualité intrinsèque de chaque site, le règlement fixe des hauteurs maximales des constructions relativement limitées, notamment 4 mètres sur la base de loisirs.

3.1.6. Zones Ux (zones d'activités économiques)

Justification des délimitations

Les zones Ux correspondent aux secteurs urbains dédiés aux activités économiques. Le territoire accueillant une diversité d'activités économiques (artisanat, industrie, commerces...) dans des configurations hétérogènes (zones d'activités communautaires, sites artisanaux de proximité...), plusieurs sous-zones ont été définies :

- Les zones **Ux1** concernent les espaces d'activités majeurs du territoire qui admettent tout type d'activités économiques et des volumétries de constructions les plus importantes : elles couvrent notamment les quatre zones d'activités communautaires : Blanc et Bordevieille à Beaumont-de-Lomagne, Delor à Sérignac et Le Coutré à Lavit ;
- Les zones **Ux2** concernent les espaces d'activités de proximité qui admettent tout type d'activités économiques mais sous des formes urbaines plus adaptées à leur environnement résidentiel ;
- Les zones **Ux3** concernent les espaces d'activités de proximité qui n'admettent que des activités économiques et des formes urbaines adaptées à leur environnement résidentiel.

Justifications des principales dispositions règlementaires

Des vocations spécifiques à chaque zone Ux

Les zones d'activités majeures du territoire (Ux1) présentent des capacités résiduelles relativement difficiles à mobiliser. Par conséquent, il convient donc de les préserver en les dédiant prioritairement aux activités productives (artisanat, industrie...) et d'éviter la concurrence foncière que pourrait exercer le commerce dans ces zones. Le commerce de détail est donc admis dans ces zones à condition que sa taille relativement importante (plus de 300 m² de surface de vente) ne l'empêche de trouver sa place dans les espaces urbains mixtes et notamment dans les centres-bourgs.

En revanche, dans les zones Ux2 et Ux3, les activités autorisées sont plus nombreuses, y compris le commerce de détail car ces zones sont insérées situées dans les bourgs ou villages, avec des conditions plus restrictives en zone Ux3 pour limiter les nuisances sur l'environnement résidentiel.

Par ailleurs, il est à noter que les logements sont interdits dans les zones Ux afin d'éviter les conflits d'usage et les dérives.

Des hauteurs plus importantes dans les zones Ux1

Les zones d'activités majeures du territoire (Ux1) bénéficient logiquement de capacités de densification plus importantes que les autres car elles se situent plus à l'écart des zones résidentielles. C'est pourquoi les constructions peuvent s'élever à 10 mètres dans ces zones, plutôt qu'à 7 mètres comme dans les autres zones.

3.1.7. Dispositions communes aux zones urbaines

Au-delà des règles spécifiques à chaque zone qui sont explicitées ci-avant, d'autres règles communes à toute ou partie des zones ont été instaurées et une partie d'entre elles sont justifiées ci-après.

Des règles alternatives pour tenir compte de contextes particuliers

Dans le règlement de chaque zone urbaine, plusieurs articles (notamment ceux relatifs aux implantations) comportent des règles alternatives qui permettent, non pas de déroger à la règle principale, mais d'appliquer une règle adaptée à une situation particulière.

Des mesures en faveur de la nature en ville

Plusieurs règles sont fixées pour préserver la biodiversité et la présence du végétal dans les bourgs et villages. Cela se traduit notamment par des parts minimales d'espaces verts ou un ratio minimum d'arbres à planter sur ces espaces verts et sur des aires de stationnement.

Vers une gestion plus intégrée du petit cycle de l'eau

Plutôt que d'imposer le rejet des eaux pluviales dans les réseaux collectifs, le règlement privilégie la rétention, la réutilisation et l'infiltration. Ce choix fait écho au PADD visant une gestion plus intégrée du petit cycle de l'eau.

C'est également pour cela que des dispositions règlementaires ont été prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, notamment des aires de stationnement.

3.2. Les zones à urbaniser (AU)

Justification des délimitations

Les zones AU correspondent aux secteurs qui pourront être urbanisés, en respectant les principes d'aménagement des OAP. Afin de distinguer les temporalités d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, ainsi que leur vocation principale, plusieurs sous-zones ont été identifiées :

- Les zones **1AU** correspondent aux secteurs à vocation mixte, ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi. Les principes et conditions d'aménagement de ces zones sont définis dans les OAP sectorielles.
- Les zones **1AUx** correspondent aux secteurs à vocation économique, ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi. Les principes et conditions d'aménagement de ces zones sont définis dans les OAP sectorielles.
- Les zones **2AU** correspondent aux secteurs à vocation mixte, fermées à l'urbanisation. Ces zones ne sont pas règlementées car elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Leur ouverture nécessitera une procédure d'évolution du PLUi.
- Les zones **2AUx** correspondent aux secteurs à vocation économique, fermées à l'urbanisation. Ces zones ne sont pas règlementées car elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Leur ouverture nécessitera une procédure d'évolution du PLUi.

Justifications des principales dispositions réglementaires

Pour des raisons de cohérences, les règles des zones à urbaniser ouvertes sont calquées sur celles des zones urbaines correspondantes. Ainsi :

- Les règles des zones 1AU sont relativement similaires de celles des zones Ucb et Up ;
- Les règles des zones 1AUx sont relativement similaires de celles des zones Ux ;
- Les règles des zones 1AUe sont relativement similaires de celles des zones Ue.

3.3. Les zones agricoles (A)

Sont classées en zone agricole (A) les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLUi de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise distingue deux types de zones agricoles :

- Les **zones Ac** correspondent aux espaces agricoles courants et sont largement majoritaires ;
- Les **zones Ap** concernent les espaces agricoles nécessitant d'être protégés, notamment pour des motifs d'ordre paysager.

3.3.1. Zones Ac (zones agricoles courantes)

Justification des délimitations

Les zones Ac couvrent la quasi-totalité des espaces agricoles du territoire. Elles correspondent à ces grands espaces ouverts, cultivés et façonnés par l'agriculture, qui confèrent au territoire ses paysages emblématiques.

Elles intègrent non seulement les terres agricoles mais également les exploitations qui s'y sont développées ainsi qu'un certain nombre d'habitations ou d'autres constructions qui s'y sont implantées au fil du temps.

Justifications des principales dispositions réglementaires

Autorisation des logements nécessaires aux exploitations agricoles

Le règlement autorise la construction de logements nécessaires aux exploitations agricoles car l'ambition affichée dans le PADD consiste à soutenir l'agriculture qui constitue une composante essentielle du territoire, pour son économie, son identité, ses paysages... Il s'agit en effet de permettre aux exploitants de pouvoir se loger au plus près de leur siège afin d'exercer leur profession avec le plus d'aisance et d'efficacité possible. Cela peut également leur permettre de loger leurs salariés.

En effet, les agriculteurs sont aujourd'hui confrontés à de multiples difficultés, dont celle du logement, qui s'ajoutent à celles de l'économie agricole en général.

Autorisation des constructions liées aux exploitations agricoles

Au regard des enjeux de maintien de l'agriculture et de diversification des sources de revenus, il a été fait le choix d'autoriser :

- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, afin de favoriser les liens entre les exploitations et renforcer ainsi l'économie agricole locale ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, afin de permettre aux exploitations de mieux gérer l'ensemble de leur chaîne de production, jusqu'à la commercialisation. Il s'agit aussi de favoriser l'essor des circuits-courts, en cohérence avec le PADD ;
- Les installations de méthanisation, afin de renforcer la production d'énergie renouvelable sur le territoire et répondre ainsi à l'ambition affichée dans le PADD. Ces installations sont toutefois soumises au respect d'exigences d'intégration paysagère fixées par l'OAP thématique « énergie ».

Interdiction des parcs solaires et éoliens

En cohérence avec le PADD, le règlement interdit dans l'ensemble des zones agricoles les parcs solaires et éoliens car :

- Ces espaces sont d'abord des terres nourricières qui, même si elles ne permettent pas d'assurer l'autonomie alimentaire du territoire, contribuent à la production de nourriture et de produits alimentaires à l'échelle régionale et nationale avec, notamment, un produit spécifique et identitaire qu'est l'ail ;
- Ces espaces constituent aussi le socle paysager de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise. En effet, la qualité des paysages de ce territoire repose en grande partie par ces grands espaces ouverts, au relief doux et vallonné, façonnés par l'agriculture. Il convient donc d'éviter d'impacter ces espaces agricoles.

Des extensions limitées et des annexes autorisées pour les habitations

Au fil du temps, des habitations ont été bâties dans les espaces agricoles par des exploitants. Une partie de ces derniers sont aujourd'hui à la retraite et toujours occupant de leur logement et d'autres ont depuis revendu leur maison à des non-agriculteurs.

Il convient de prendre en compte cette réalité et de ne pas pénaliser ces ménages en leur permettant de faire évoluer leur habitation, par la réalisation d'extensions et la création d'annexes.

Toutefois, ces extensions admises doivent être mesurées, de manière à limiter la pression sur les espaces agricoles. Ainsi, la surface totale des extensions ne doit donc pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Une modulation a toutefois été instaurée en admettant une part plus importante (50 %) pour les constructions existantes plus petites (inférieures à 100 m² d'emprise au sol), afin d'assurer une certaine équité. En effet, s'il avait été fixé une règle commune de 30 % supplémentaires pour toutes les constructions, une habitation de 65 m² n'aurait pu être étendue que d'un peu moins 20 m² tandis qu'une habitation de 120 m² peut s'étendre de 36 m².

La construction d'annexes est également limitée, pour les mêmes raisons visant à limiter l'artificialisation des espaces agricoles. Pour concilier cet enjeu de maîtriser et laisser une certaine souplesse dans l'usage des droits attribués, il a été fait le choix de définir à la fois une surface totale des annexes (50 m²) et une surface par annexe (25 m²). Ainsi, il peut être réalisé soit deux annexes de 15 m² et une de 20 m², soit deux annexes de 25 m²...

3.3.2. Zones Ap (zones agricoles protégées)

Justification des délimitations

Les zones Ap ont notamment été délimitées sur les pentes et contreforts des bourgs et des villages implantés sur les crêtes et les butes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise, en prenant en compte les enjeux de covisibilité et des paysages à la fois proches et lointains. En effet, ces délimitations ont été réalisées dans l'objectif de préserver la silhouette de ces bourgs et villages. Elles ont aussi été réalisées en cohérence avec l'élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques menée concomitamment à l'élaboration du PLUi.

Des zones Ap ont notamment été identifiées autour des villages suivants :

- Cumont ;
- Gramont ;
- Lachapelle ;
- Lamothe-Cumont ;
- Le Causé ;
- Marsac ;
- Maubec ;
- Poupas ;
- Puygaillard-de-Lomagne ;
- Saint-Jean-du-Bouzet ;
- Sérignac.

Par ailleurs, des zones Ap ont également été identifiées sur des secteurs présentant des enjeux de préservation de la biodiversité et des trames vertes et bleues. Il s'agit notamment d'espaces agricoles concentrant d'importantes zones humides.

Justifications des principales dispositions règlementaires

Sont ici exposées les dispositions règlementaires complémentaires à celles de la zone Ac et qui sont spécifiques à la zone Ap.

Aucune construction nouvelle admise

La préservation des coteaux agricoles entourant les bourgs et villages perchés de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise requiert d'éviter toute construction nouvelle ainsi que toute autre occupation pouvant altérer les paysages (dépôts et stockages par exemple). Il s'agit bien évidemment de ne pas dénaturer la silhouette de ces bourgs et villages et, en même temps, de limiter les impacts des constructions dans les pentes.

Mais des extensions possibles

Afin de ne pas pénaliser des exploitations déjà présentes dans ces zones, le règlement admet toutefois l'extension des bâtiments agricoles.

3.4. Les zones naturelles (N)

Sont classées en zone naturelles (N) les secteurs les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLUi de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise définit trois types de zones naturelles :

- **Nc** : zones naturelles courantes ;
- **Np** : zones naturelles protégées ;
- **Nenr** : zones naturelles dédiées aux énergies renouvelables.

3.4.1. Zones Nc (zones naturelles courantes)

Justification des délimitations

Les zones Nc couvrent notamment les boisements de plus de 4 hectares. Les boisements plus petits font quant à eux l'objet d'une protection spécifique en Espace Boisé Classé (EBC, voir par ailleurs) pour éviter d'établir et de multiplier des zones N sur des surfaces réduites et aussi pour permettre d'assurer une meilleure protection. En effet, sous ce seuil, le défrichement n'est pas soumis à autorisation dans le département.

Justifications des principales dispositions règlementaires

Des extensions limitées et des annexes autorisées pour les habitations

Certaines zones naturelles peuvent contenir des habitations existantes. Pour ne pas pénaliser leurs propriétaires, il convient de permettre l'évolution de ces habitations, par la réalisation d'extensions et la création d'annexes.

Toutefois, comme dans les espaces agricoles, ces extensions doivent être mesurées et la surface totale des extensions ne doit donc pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Une modulation a toutefois été instaurée en admettant une part plus importante (50 %) pour les constructions existantes plus petites (inférieures à 100 m² d'emprise au sol), afin d'assurer une certaine équité.

La construction d'annexes est également limitée, pour les mêmes raisons visant à limiter l'artificialisation des espaces naturels. Pour concilier cet enjeu de maîtriser et laisser une certaine souplesse dans l'usage des droits attribués, il a été fait le choix de définir à la fois une surface totale des annexes (50 m²) et une surface par annexe (25 m²).

Des dispositions pour lutter contre l'engrillagement des espaces naturels

En cohérence avec la Loi de février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, le règlement fixe des exigences particulières concernant les clôtures. Cela participera à favoriser le déplacement de la faune sauvage.

Toutefois, le règlement précise bien que ces dispositions ne concernent pas les habitations ni les activités d'élevage afin de tenir compte de leurs besoins spécifiques.

3.4.2. Zones Np (zones naturelles protégées)

Justification des délimitations

Les zones Np concernent des secteurs naturels particulièrement sensibles d'un point de vue écologique. Elles se situent notamment en bordure des cours d'eau et sur des secteurs concentrant des zones humides.

Justifications des principales dispositions règlementaires

Une protection intégrale

Dans ces zones, aucune construction nouvelle (ni exploitation forestière, ni local technique lié à un équipement public) n'est autorisée car il s'agit d'assurer une protection plus forte de ces secteurs présentant une sensibilité environnementale importante.

3.4.3. Zones Nenr (zones naturelles dédiées aux énergies renouvelables)

Justification des délimitations

Les zones Nenr sont dédiées à des sites de production d'énergies renouvelables et, plus précisément, à l'implantation de parcs photovoltaïques. En effet, cela fait écho à des ambitions inscrites dans le PADD qui, par ailleurs, écarte les possibilités d'installer des parcs éoliens qui défigureraient les paysages lomagnols.

Ces zones Nenr sont limitées en nombre et en surface, de manière à assurer la cohérence avec le PADD qui précise que l'implantation de parcs solaires dans les espaces naturels, agricoles ou forestiers est limitée aux seuls sites nécessitant d'être reconvertis (sols pollués par exemple) et présentant une visibilité faible ou nulle.

Au total, 3 zones Nenr ont été identifiées, en cohérence avec les zones d'accélération de la production d'énergie renouvelables (ZA ENR) proposées par les communes concernées, à savoir :

- **1 zone à Sérignac**, au nord-est du village, sur un site dégradé (ancienne décharge) de propriété communale et qui ne présente pas d'enjeux paysager ou environnemental particulier ;
- **2 zones à Beaumont-de-Lomagne**, sur un espace naturel dégradé situé au sud de la commune à côté d'un site de transfert des déchets et sur un site délaissé inconstructible (du fait d'un risque d'inondation notamment) entre la zone d'activités du Blanc et la D928.

Justifications des principales dispositions réglementaires

Les règles sont fixées de manière à permettre l'implantation de parcs solaires, avec des exigences en matière d'intégration paysagère. Par ailleurs, au-delà du règlement, l'OAP Energie fixe aussi des orientations pour assurer la qualité des projets.

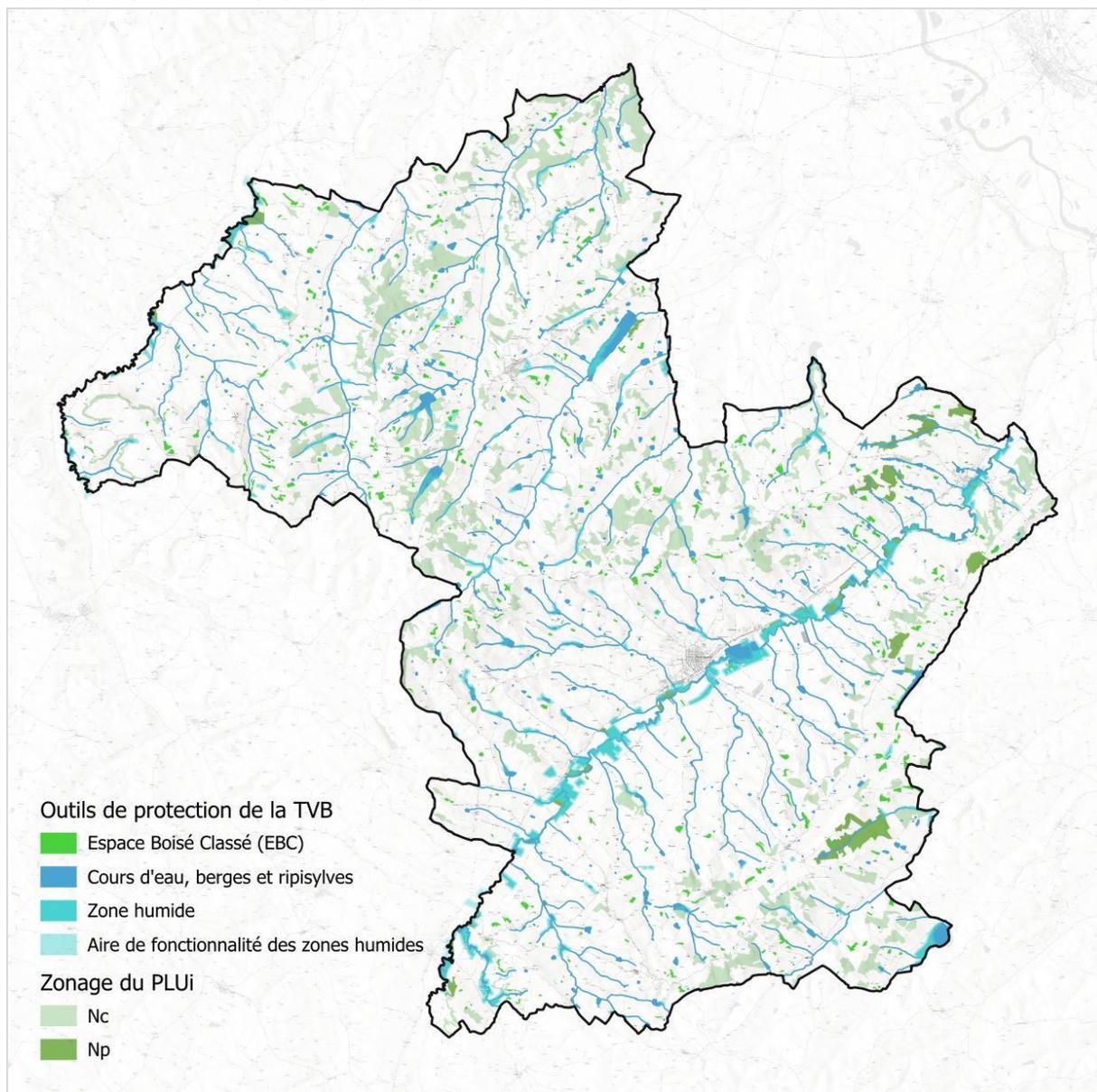
4. Justification des dispositions réglementaires spécifiques

Avant-propos

Le règlement graphique du PLUi localise des éléments ponctuels, linéaires ou surfaciques qui se superposent aux zones U, AU, A ou N. Il s'agit de prescriptions qui s'imposent aux règles communes des zones et qui permettent de répondre à différents enjeux : préservation de la Trame Verte et Bleue, protection du patrimoine, maintien du commerce de proximité, amélioration des conditions de mobilités...

4.1. Les outils de protection de la Trame Verte et Bleue

► *Zonage et prescriptions graphiques participant directement à la protection de la Trame Verte et Bleue*



4.1.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le classement de boisement en EBC a pour effets d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements et d'entraîner le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (sauf exceptions). Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres peuvent toutefois être autorisées, après dépôt d'une déclaration préalable.

Il s'agit donc d'un outil particulièrement protecteur, utilisé dans ce PLUi pour préserver notamment les boisements de moins de 4 hectares car, sous ce seuil, le défrichement n'est pas soumis à autorisation dans le département du Tarn-et-Garonne.

Pour rappel, les boisements plus importants en surface sont classés en zone naturelle.

4.1.2. Les cours d'eau, berges et ripisylves

Le réseau hydrographique de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise est composé par de nombreux affluents de la Garonne (la Gimone, l'Arrats, l'Ayroux, la Sère) auxquels se greffent un important chevelu de petits cours d'eau, pérennes ou non.

Ce réseau est donc riche mais il est également sensible et confronté à des pressions liées à périodes d'étiage qui s'accroissent et par des modifications de leur environnement (coupes d'arbres dans les ripisylves notamment, pollutions diverses...).

Ainsi et pour assurer la cohérence avec le PADD, le PLUi définit des zones de protection sur ces cours d'eau et également autour, pour préserver leurs berges et ripisylves. L'instauration de ces protections permet aussi d'assurer une limitation de l'exposition des populations au risque d'inondation.

C'est dans cette logique que le règlement fixe un certain nombre d'interdictions.

4.1.3. Les zones humides

Comme leur nom l'indique, les zones humides sont caractérisées par la présence d'eau, qu'elle soit en surface ou dans le sol, de façon permanente ou temporaire. Ce sont des zones de transition, entre terre et eau. Selon l'article L211-1 du Code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Prairies inondées, marais, forêts alluviales... il existe de nombreuses zones humides différentes en Lomagne Tarn-et-Garonnaise et chacune abrite d'innombrables espèces de plantes et d'animaux.

Ces zones humides doivent être protégées car elles fournissent de multiples services utiles aux équilibres naturels et aux activités humaines :

- Rétention des eaux en période d'inondation ;
- Préservation de la ressource en eau en période de sécheresse ;
- Épuration de l'eau en particulier l'azote et le phosphore ;
- Limitation de l'érosion des sols ;
- Stockage du carbone ;
- Régulation climatique ;

- Fourniture de ressources naturelles (foin, bois, produits laitiers, poisson, viande, plantes médicinales...);
- Réservoir de biodiversité pour de nombreuses espèces...

Les zones humides identifiées et protégées par le PLUi sont issues :

- Du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) vallée de la Garonne ;
- Du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Neste et rivière de Gascogne ;
- Et des données de l'Agence de l'eau Adour-Garonne.

Dans ces zones humides, le règlement du PLUi restreint fortement les usages en interdisant notamment toute constructibilité. Il interdit également tous travaux (affouillement des sols, drainage...) qui sont susceptibles de porter atteinte à ces zones humides.

Toutefois, le règlement laisse la possibilité de démontrer qu'il n'existe pas de zone humide malgré le repérage sur les plans du PLUi afin de ne pas procéder à des restrictions du droit de propriété sans fondement avéré.

Par ailleurs, le PLUi délimite une bande tampon de 50 mètres autour de chaque zone humide qui, à défaut de connaissance précise de chacune d'elles, permet de matérialiser une probable aire de fonctionnalité dans laquelle il convient d'apporter une attention particulière.

4.2. Les outils de protection du patrimoine

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le « règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

Ainsi, afin de traduire réglementairement les ambitions du PADD visant à préserver et valoriser les paysages et le patrimoine, plusieurs outils de protections sont mobilisés.

4.2.1. Le patrimoine naturel

En complémentarité des protections du patrimoine bâti (cf. ci-après) et des différentes composantes de la Trame Verte et Bleue (cf. ci-avant), des protections sont instaurées sur des éléments du patrimoine paysager.

Les espaces verts paysagers

Plusieurs espaces verts, arborés ou non, sont protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Plus précisément, il s'agit notamment de protéger :

- Des parcs de châteaux ou belles demeures (à Cumont, Vigueron, Sérignac, Gimat, Goas...) car la qualité du patrimoine bâti est intimement liée à la qualité de son écrin paysager ;
- Des espaces verts publics (à Faudoas, Belbèze-en-Lomagne...) pour assurer des espaces récréatifs de qualité au sein des centres-bourgs ;
- Des espaces de respiration et des poches de verdure (à Beaumont-de-Lomagne, Montgaillard...) pour maîtriser la densification et maintenir des ambiances verdoyantes ;

- Des écrans paysagers autour de certains centres-bourgs (Le Causé, Marsac...) pour maintenir la cohérence et la qualité d'ensemble des sites

Dans ces espaces verts protégés, les constructions neuves sont interdites afin d'assurer leur préservation. Toutefois, une certaine souplesse est donnée pour ne pas pénaliser les propriétaires, en admettant des extensions et la construction d'annexes à condition de ne pas dénaturer ces espaces verts.

Les arbres remarquables

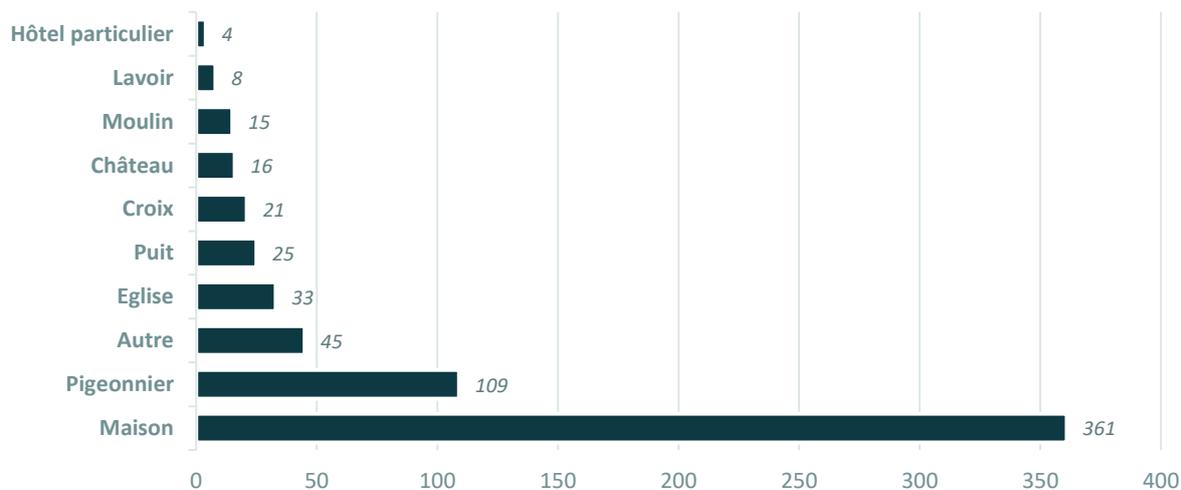
60 arbres remarquables ont par ailleurs été identifiés pour faire l'objet d'une protection car ils témoignent d'une histoire, participent à la qualité et à l'ambiance des centres-bourgs...

4.2.2. Le patrimoine bâti

La Lomagne Tarn-et-Garonnaise est riche d'un patrimoine bâti et architectural qu'il convient de protéger, au-delà des seuls Monuments Historiques qui sont inscrits et classés.

Les bâtiments et édifices protégés

Un important travail de recensement a été conduit avec les 31 communes pour recenser 637 éléments patrimoniaux, répartis comme suit :



Les maisons lomagnoles (environ la moitié des maisons protégées) et les pigeonniers représentent les éléments les plus nombreux car il s'agit des édifices les plus emblématiques du territoire. Leur protection permet ainsi de répondre à un des fondements du PADD qui consiste à préserver l'identité de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise.

Pour s'assurer de la préservation de ce patrimoine bâti, le règlement fixe plusieurs exigences. La première est de soumettre la démolition de ces édifices à un permis de démolir. Si ces démolitions ne sont pas souhaitables, il convient toutefois de la rendre possible si l'état de délabrement est trop avancé ou si une démolition partielle permet de mettre en valeur le reste de l'édifice.

Le règlement permet également des travaux d'amélioration et de rénovation, sous condition, afin de ne pas favoriser l'abandon de ce patrimoine.

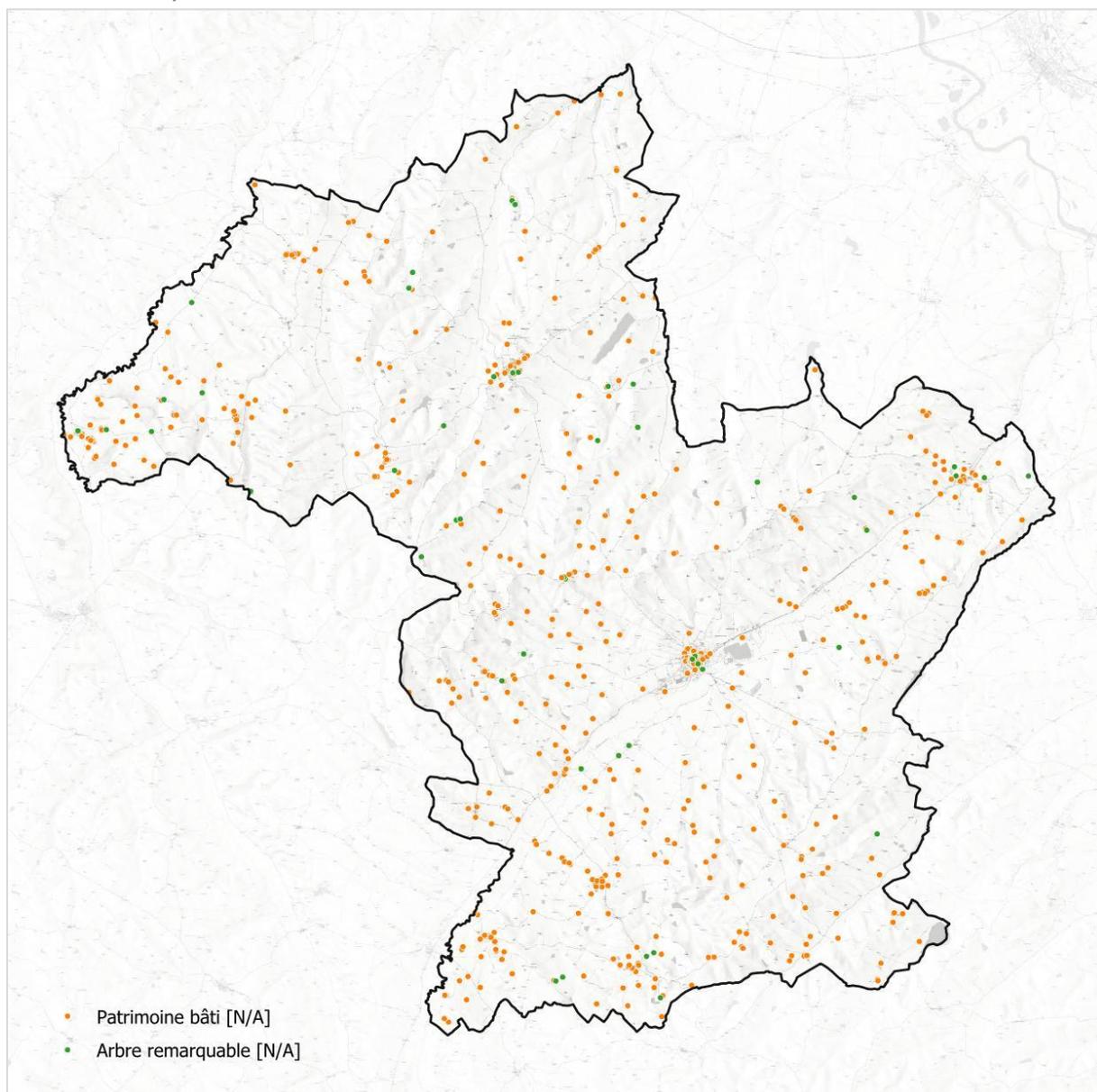
Des dispositions spécifiques sont par ailleurs fixées pour les maisons lomagnoles et les pigeonniers car leur architecture requiert une attention particulière. En effet, les pigeonniers se caractérisent par une volumétrie en hauteur, avec une faible empreinte au sol, qu'il convient de préserver. C'est pourquoi les extensions des pigeonniers sont interdites.

Les séquences architecturales protégées

Par ailleurs, des séquences architecturales ont été protégées. Il s'agit notamment de :

- Linéaires de façades qui présentent une unité et une qualité architecturale à préserver, à la fois en matière de volumétrie (hauteur notamment) et d'aspect (traitement des façades...). Cela concerne notamment les centres-bourgs de Larrazet, Le Causé, Beaumont-de-Lomagne...
- Soit à des murs (de clôture, de soutènement...) qui présentent une qualité patrimoniale particulière et qui conviennent de préserver, comme à Gramont.

► Protections du patrimoine bâti et naturel inscrites dans le PLUi



4.3. Les outils liés aux constructions dans les zones agricoles et naturelles

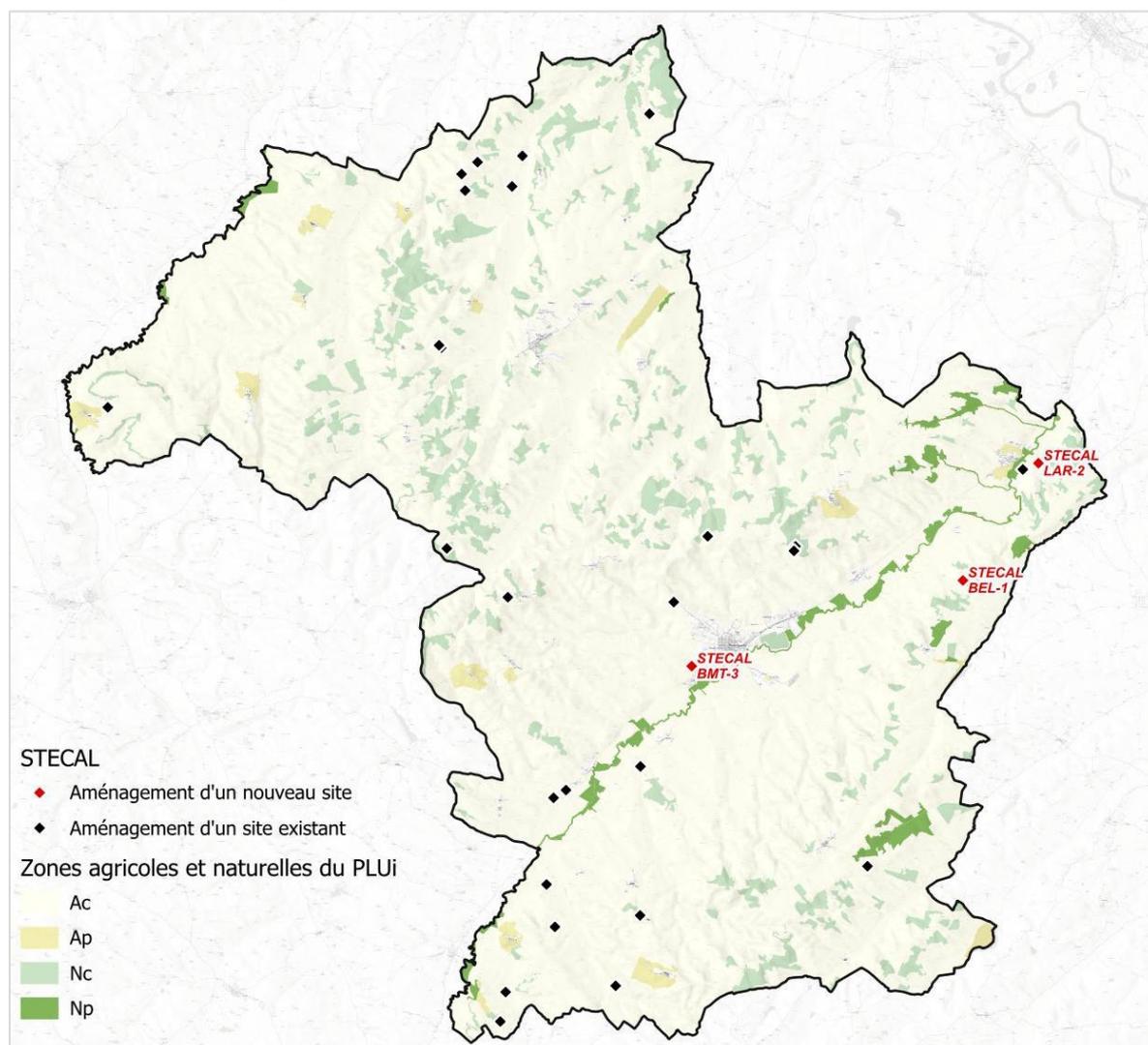
4.3.1. Les STECAL

Les zones agricoles (A), naturelles et forestières (N) sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. Deux types de STECAL ont été délimités sur le territoire de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise :

- Des STECAL permettant à des activités déjà présentes de se maintenir et de se développer ;
- Des STECAL permettant la réalisation de nouveaux projets.

Pour chacun de ces STECAL, des règles de constructibilité limitée ont été fixées, en restreignant les destinations et sous-destinations admises et les gabarits des constructions avec des emprises au sol et hauteurs adaptées et respectueuses des sites.

► STECAL inscrits dans le PLUi



25 STECAL pour tenir compte d'activités déjà présentes

La très grande majorité des STECAL délimités concernent des activités déjà présentes. L'objectif consiste à permettre le maintien de ces activités et à admettre leur développement, notamment en autorisant des extensions de taille limitée.

3 STECAL pour de nouveaux projets

Seuls 3 STECAL dédiés à des projets d'aménagement nouveaux sont identifiés. Les impacts de ces STECAL sont limités par leurs surfaces et par leur localisation, à proximité immédiate des espaces urbains et des voies de circulation. Ces sites ne sont donc pas isolés et, en outre, n'interfèrent pas avec des exploitations agricoles.

	Localisation	Projet et justification	Surface
STECAL BEL-1 (Belbèze-en-Lomagne)	Le STECAL est situé en continuité immédiate du centre-bourg et est desservi par la rue des Pyrénées.	Ce STECAL a pour but de développer des cabanes dans les arbres. Ce projet se justifie par l'ambition du PADD de renforcer et diversifier l'offre d'hébergement touristique du territoire.	0,57 ha
STECAL LAR-2 (Larrazet)	Le STECAL est situé en bordure de la Route de Montauban (D928), à côté d'habitation existante et à proximité du village de Larrazet.	Ce STECAL a pour but de permettre l'implantation d'une activité de prestations de services avec drone, répondant ainsi aux ambitions du PADD de développer l'emploi.	0,22 ha
STECAL BMT-3 (Beaumont-de-Lomagne)	Le STECAL est situé en continuité immédiate de l'espace urbain, à deux pas du lycée professionnel. Il est par ailleurs correctement desservi par la Promenade de la Mazerere.	Ce STECAL a pour but de permettre le développement d'un centre d'équithérapie, sur un site déjà utilisé par des activités équestres. Cela permet aussi de répondre aux ambitions du PADD visant à renforcer les services et les équipements de soins sur le territoire.	0,34 ha
Total			1,13 ha

4.3.2. Les changements de destination

En zone agricole (A) et naturelle (N), les changements de destination d'une construction vers une destination habituellement non autorisée dans ces zones (par exemple la transformation d'un ancien bâtiment agricole en hébergement touristique) n'est admis que s'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans ce cas, le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination doit tout d'abord être identifié par le règlement du PLUi : la liste des bâtiments identifiés figure en annexe du règlement écrit. Puis lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, il est soumis à l'avis conforme soit :

- De la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) s'il est situé en zone agricole (A) ;
- De la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) s'il est situé en zone naturelle (N).

Il est important de souligner que l'identification dans le PLUi est un préalable pour proposer le bâtiment, mais que la CDPENAF ou la CDNPS disposent d'un avis final pour autoriser ou non le changement de destination.

90 bâtiments identifiés, sur la base de critères multiples et précis

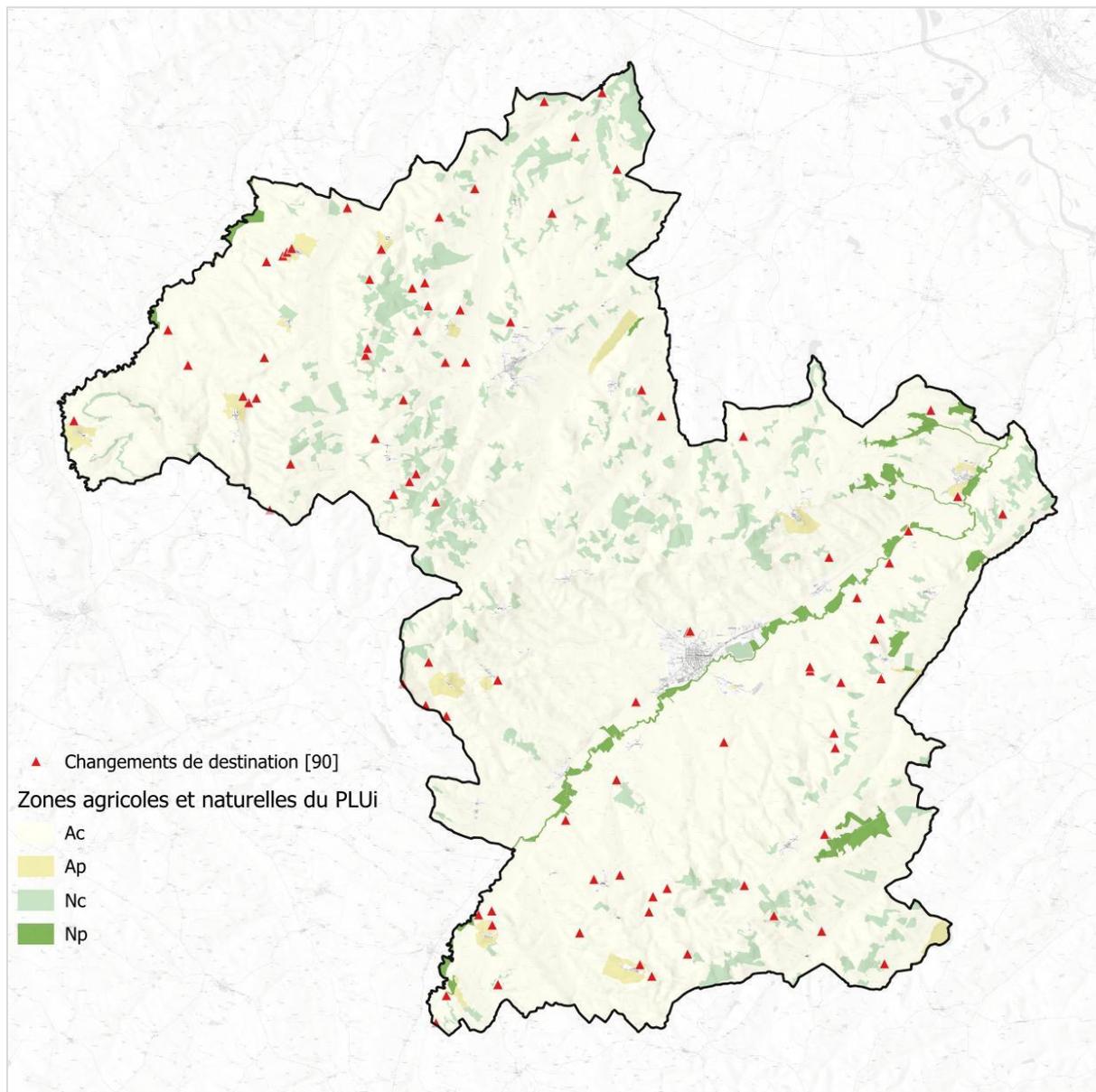
Un important travail de concertation a été réalisé par la communauté de communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise, notamment avec ses communes membres, pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et, ainsi, favoriser le maintien du patrimoine bâti et limiter les besoins en construction neuve.

Pour cela, des critères précis (cf. tableau ci-après) ont été définis et partagés, de manière à limiter la sélection aux bâtiments les plus opportuns et à éviter ou limiter les impacts sur les exploitations agricoles, les paysages et l'environnement.

	CRITERES MINIMAUX	ELEMENTS FAVORABLES
ETAT DU BATIMENT	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Cadastéré <input type="checkbox"/> Au moins 3 murs porteurs et des éléments de toiture <input type="checkbox"/> Emprise au sol > 50 m² <input type="checkbox"/> Hors d'une zone de risque fort 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Valeur patrimoniale : <i>préciser</i> <input type="checkbox"/> Dans un ensemble bâti
DESSERTE	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Voie carrossable <input type="checkbox"/> Eau <input type="checkbox"/> Electricité <input type="checkbox"/> Assainissement individuel ou collectif possible 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Défense incendie <input type="checkbox"/> Assainissement collectif <input type="checkbox"/> Ordures ménagères <input type="checkbox"/> Ramassage scolaire <input type="checkbox"/> Fibre
PROJET	<p>Si le bâtiment n'est pas destiné à être transformé en logement pour un agriculteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> N'est pas un bâtiment agricole en activité <input type="checkbox"/> Le changement de destination n'impacte pas une activité agricole (réciprocité, conflit d'usage...) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Projet établi

Le critère de l'emprise au sol minimum avait notamment pour but d'exclure les petits cabanons et les nombreuses autres constructions de faible emprise. Toutefois, il a été convenu de déroger à ce critère pour les pigeonniers car ils sont constitutifs du patrimoine local et méritent donc d'être mis en valeur.

► *Protections du patrimoine bâti et naturel inscrites dans le PLUi*



Le choix de ne pas restreindre les destinations possibles

Le règlement aurait pu limiter les destinations ou sous-destinations vers lesquelles les changements pourraient s'effectuer. Toutefois, limiter le champ des possibles risque de bloquer des projets de réhabilitation.

En outre, il s'agit de répondre à la diversité des besoins et aux différentes ambitions exprimées dans le PADD, à savoir :

- Favoriser le renforcement et la diversification de l'offre d'hébergements touristiques ;
- Proposer des solutions alternatives aux entreprises pour s'installer et se développer, de manière à tenir compte des limites de capacités d'accueil dans les zones d'activités du territoire.

Toutefois, le règlement fixe une condition particulière : le changement de destination doit être adapté et dimensionné aux conditions de desserte par les voies et réseaux (eau potable, électricité...). Cela

signifie que même si le règlement ne limite pas les changements vers la seule destination « habitation », il fixe des garanties permettant de refuser une demande de changement de destination, notamment vers la sous-destination « hébergement touristique » si les conditions d'accès ne sont pas suffisantes.

4.4. Les autres outils d'aménagement

4.4.1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) constituent des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation :

- de voies et ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Ces emplacements peuvent être instaurés au bénéfice de la communauté de communes, d'une commune ou d'une autre collectivité publique (État, conseil départemental...), ou même d'un service ou organisme public.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

La majorité des emplacements réservés pour les communes

La plupart des emplacements réservés ont été instaurés au bénéfice des communes, en cohérence avec leurs compétences et leurs besoins. Ainsi, des emplacements ont été réservés pour :

- élargir des voies communales, afin de sécuriser la circulation, notamment automobile ;
- créer des nouvelles voies, afin notamment de mettre en œuvre des projets d'aménagement en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi ;
- aménager des cheminements doux, afin de favoriser et sécuriser les circulations piétonnes et cyclables ;
- construire ou développer des équipements publics (salle polyvalente, cimetière...), afin de répondre aux besoins du territoire.

Deux emplacements réservés pour le Conseil Départemental

Deux emplacements ont été réservés pour le Conseil Départemental du Tarn-et-Garonne car la réalisation des projets visés relève de la compétence de cette collectivité.

Un emplacement réservé sur l'ancienne voie ferrée

L'intégralité de l'emprise de l'ancienne voie ferrée qui reliait Beaumont-de-Lomagne à Castelsarrasin, en passant sur les communes de Sérignac et Larrazet, a été réservée au bénéfice du Conseil Départemental afin de permettre sa transformation et sa valorisation en voie verte.

Cette réalisation permettrait d’apporter une solution de mobilités alternatives à la voiture sur l’axe économique Beaumont-Sérignac-Larrazet en facilitant les déplacements domicile-travail à vélo. Il s’agirait aussi de contribuer au renforcement de l’attractivité touristique du territoire, en cohérence avec la Stratégie de Développement Economique et Touristique (SDET) de la communauté de communes.

Un emplacement réservé à Vigueron, sur la D44

La route départementale D44 est relativement fréquentée et pose des questions de sécurité à hauteur du village de Vigueron. Un emplacement réservé au bénéfice du Conseil Départemental est donc proposé pour aménager un carrefour sécurisé.

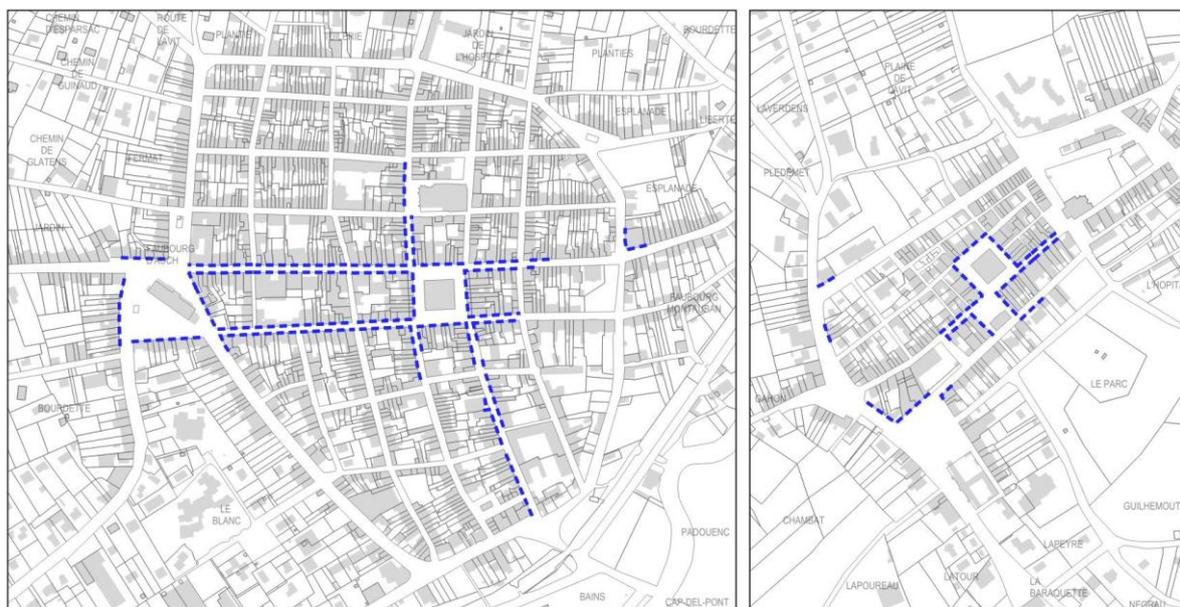
4.4.2. Les linéaires commerciaux

Les linéaires commerciaux constituent une servitude définie à l’article L151-16 du Code de l’urbanisme pour préserver et favoriser la diversité commerciale le long de certains axes. Plus précisément, il s’agit de préserver les locaux commerciaux existants en évitant leur transformation en logements, car un retour en arrière est très complexe.

Cet outil n’a été mobilisé que sur les deux principaux bourgs-centres, à Beaumont-de-Lomagne et à Lavit, car ce sont les communes qui concentrent les locaux commerciaux et qui requièrent une attention particulière en lien avec l’Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et le programme Petites Villes de Demain (PVD).

Dans ces deux centres, seuls les axes les plus stratégiques, qui présentent le plus fort potentiel et intérêt de commercialité, ont été identifiés.

► **Linéaires commerciaux de Beaumont-de-Lomagne et de Lavit**



5. Justification des zonages par commune et des OAP

Avant-propos

Pour rappel, la délimitation des zones a été réalisée après avoir décliné le projet de territoire intercommunal (exprimé dans le PADD) à l'échelle de chaque commune, dans le cadre des OAP bourgs. Ces OAP sont issues d'une réflexion mettant en avant une approche globale et cohérente de l'aménagement et du développement de chaque bourg et village, en veillant à la bonne articulation entre les différentes politiques publiques et les différents enjeux et, surtout, en prenant bien en compte l'environnement et les paysages.

Il existe donc une véritable cohérence entre ces OAP bourgs et le zonage du PLUi. C'est pourquoi les choix relatifs à ces deux composantes majeures du PLUi sont exposés et justifiés de manière commune dans les sous-parties « justification de la stratégie d'aménagement » (cf. ci-après). Le cas échéant, c'est-à-dire lorsqu'elles existent, les OAP sectorielles (autres que les OAP bourgs) sont également justifiées.

5.1. Asques

Justification de la stratégie d'aménagement

Dans cette commune jusqu'alors dépourvue de document d'urbanisme, plusieurs certificats d'urbanisme ou autorisations d'urbanisme ont été délivrées au nord du centre-bourg avant l'arrêt du projet de PLUi. Cela explique l'étendue des zones Up2 sur des terrains qui apparaissent non bâtis sur les plans.

Afin d'éviter de poursuivre cette urbanisation extensive et pour éviter des conflits d'usage avec l'agriculture, une zone agricole protégée (Ap) a été instituée dans l'espace interstitiel pour éviter l'implantation de bâtiments d'exploitation.

Le développement du village est privilégié sur un terrain communal, situé à l'ouest de la mairie. Ce choix s'explique par l'enjeu d'assurer une maîtrise de l'urbanisation, à la fois dans sa temporalité et dans ses formes. L'OAP bourg esquisse d'ailleurs un aménagement avec des implantations sous forme de fronts bâtis favorisant l'affirmation d'un espace public à l'ambiance villageoise.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.2. Auterive

Justification de la stratégie d'aménagement

Le village d'Auterive est confronté à une contrainte majeure qui limite ses choix et capacités de développement. En effet, la DUP Captage instaurée sur la commune de Beaumont-de-Lomagne génère d'importants périmètres de protection qui s'étendent jusqu'à Auterive.

Cette donnée explique l'instauration d'un emplacement réservé sur le terrain non bâti situé au nord de la rue qui traverse le village. La commune souhaite maîtriser ce foncier pour y aménager des équipements publics, sans construction.

Ainsi, le développement de la commune est privilégié sur l'espace central, entre les deux parties du village, plutôt que sur des espaces agricoles périphériques. Il s'agit de terrains communaux dont la maîtrise permettra de réguler le développement dans le temps.

Justification des OAP sectorielles

Le terrain communal fait l'objet d'une OAP sectorielle spécifique. Il est classé en zone 1AU (zone à urbaniser ouverte) sur sa moitié nord-ouest et en 2AU (zone fermée) sur sa moitié sud-ouest, afin de phaser le développement communal dans le temps.

La partie nord est appelée à se développer avec des formes urbaines plus denses que dans la partie sud, en constituant notamment un front urbain permettant d'affirmer l'espace public central.

5.3. Balignac

Justification de la stratégie d'aménagement

Le village de Balignac se compose de quelques maisons d'habitations, de la mairie, d'une salle de fête et, plus à l'écart, d'une chapelle.

Les capacités de développement de la commune se limite à l'espace situé sur la rive Est de la route qui traverse le village afin de favoriser l'épaississement du village et limiter son étalement. Le prolongement de la zone urbaine (Up2) au sud, sur un terrain qui apparait non bâti sur les plans, s'explique par la prise en compte d'un permis de construire délivré préalablement à l'arrêt du projet de PLUi.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.4. Beaumont-de-Lomagne

Justification de la stratégie d'aménagement

Jusqu'alors, Beaumont-de-Lomagne était la seule commune dotée d'un PLU. Evidemment, le travail de zonage du PLUi n'a pas fait fi du zonage du PLU. Mais des ajustements notables ont été apportés.

Globalement, la zone centrale (Ucb1) correspond à la bastide et au périmètre ORT du programme « Petites Villes de Demain (PVD) » afin de favoriser la mise en œuvre de ce programme et d'assurer la cohérence des politiques publiques. Cette zone intègre également quelques tissus de « faubourg » (boulevard de Verdun, avenue du Lac...), de manière à favoriser le renouvellement urbain.

Les zones à dominante résidentielle (Up) ont été quelque peu ajustées, notamment sur la partie nord, autour du ruisseau de Mestre Jordi, pour limiter les impacts environnementaux. Deux types de zones Up ont été distinguées (Up1r et Up2r), afin de favoriser une plus forte densité près du centre, dans des secteurs adaptés et/ou déjà plus densément bâtis (au nord du centre notamment).

Dans ces espaces pavillonnaires, les principales dents creuses ont été maintenues en zone à urbaniser (en 1AU ou, pour les secteurs dans lesquels l'opérationnalité est complexe, en 2AU) afin d'encadrer leur développement, via des OAP (cf. ci-après).

En revanche, d'importantes zones à urbaniser ont été reclassées en zone agricole, notamment dans le secteur Sud-Ouest afin de tenir compte de la DUP Captage.

En contrepartie, pour permettre à Beaumont-de-Lomagne d'assurer son développement, des zones à urbaniser (1AU) ont été identifiées sur le secteur Sud enserré entre l'avenue du Languedoc et la route d'Escazeaux. Ces zones 1AU sont essentielles pour la commune car le foncier est sous maîtrise publique, ce qui permet de piloter au mieux le rythme de développement urbain et de garantir une urbanisation qui participe de l'intérêt général. Dans ce secteur, une zone agricole protégée (Ap) a été identifiée pour préserver l'écrin paysager de la ferme Lomagnole qui fait l'objet d'une protection patrimoniale.

Dans l'enveloppe urbaine principale, plusieurs espaces ont été classés en zone à vocation économique (Ux) pour favoriser le maintien et le développement de l'emploi, en complémentarité des deux zones d'activités que compte la commune, à savoir la zone de Bordevieille et la zone du Blanc.

La première (Bordevieille) présente des capacités résiduelles relativement limitées et une opportunité d'extension (1AUx) a été saisie sur sa frange nord, pour permettre notamment la reconfiguration ou la relocalisation de la déchetterie. Le zonage fait apparaître également une autre zone 1AUx sur la frange Ouest, en transition avec le tissu urbain, plutôt fléché pour des activités tertiaires afin de limiter les nuisances. Enfin, il a été fait le choix d'anticiper et prévoir une extension complémentaire en cas de besoin, à plus long terme, sur la frange Est (2AUx).

Sur la seconde (Blanc), les capacités résiduelles sont également limitées, malgré l'important espace non bâti qui s'étend le long de la D928. Cet espace représentait une option importante pour assurer le développement économique du territoire. Mais au regard des enjeux environnementaux (PPRi, DUP Captage, zones humides...), cette opportunité foncière a finalement été écartée, ce qui explique les mobilisations de zones 1AUx et 2AUx sur les autres zones, de Beaumont-de-Lomagne (Bordevieille) et de Sérignac (Delor). En revanche, elle a été classée en zone naturelle dédiée au développement des énergies renouvelables (Nenr) afin de permettre sa valorisation (projet actuellement à l'étude) et répondre aux ambitions inscrites dans le PADD visant à favoriser le photovoltaïque.

Un autre secteur de la commune a été classé en zone Nenr. Il s'agit d'un espace naturel dégradé, situé au sud de la commune à côté d'un site de transfert des déchets, ce qui permettra de contribuer à la transition énergétique du territoire tout en veillant à la préservation des espaces agricoles.

Enfin, deux zones Utl (tourisme et loisirs) ont été délimitées sur la commune, afin d'apporter un cadre spécifique à des situations et structures particulières, pour l'hippodrome et pour la base de loisirs.

Justification des OAP sectorielles

La commune est couverte par 9 OAP sectorielles. Sans rentrer dans le détail de chacune d'elles, il est proposé ci-après d'expliquer et justifier les partis-pris méthodologiques.

Une meilleure prise en compte des contraintes opérationnelles

La commune de Beaumont-de-Lomagne disposait déjà d'un PLU définissant des zones à urbaniser relativement similaire. Toutefois, les OAP contenues dans ce PLU communal se sont avérées

inopérantes, du fait notamment d'une inadaptation des schémas et principes d'aménagement avec les configurations foncières.

Ainsi, pour éviter qu'un propriétaire non-vendeur bloque l'intégralité d'une opération projetée, les OAP ont été revues et modifiées de façon à mieux faire correspondre les phases ou secteurs opérationnels aux unités foncières.

Une meilleure prise en compte des conditions d'accès

Les conditions d'accès aux zones à urbaniser ont été définies au cas par cas, OAP par OAP. Le choix a notamment été fait de limiter le nombre d'accès sur les routes départementales de manière à réduire les risques d'accidents et de gênes sur les principaux axes de circulation.

5.5. Belbèze-en-Lomagne

Justification de la stratégie d'aménagement

Durant ces dernières années, la commune de Belbèze-en-Lomagne a géré son développement urbain via sa Carte Communale. Celle-ci définissait d'importants espaces constructibles qu'il convenait de réduire pour s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière.

Par conséquent, les limites de l'urbanisation ont été resserrées au plus près du village, entraînant ainsi la protection du grand espace agricole situé sur sa frange Est, entre la D44 et la rue de Bellevue. Une frange a toutefois été classée en zone à urbaniser (1AU) afin de permettre à la commune de répondre aux besoins en logements de ses habitants et de continuer d'attirer de nouveaux ménages.

Par ailleurs, des espaces verts ont été protégés dans le centre-bourg pour maintenir une ambiance villageoise et campagnarde et le hameau des Courreaux a été classé en zone Uh car il regroupe un nombre relativement important de constructions.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.6. Castéra-Bouzet

Justification de la stratégie d'aménagement

Une zone 1AU a été délimitée sur des terrains communaux sur la frange ouest de la place centrale du village, de manière à conforter davantage cet espace public. En effet, la construction de petites maisons de village permettrait d'appuyer le rapport entre les espaces privés et publics.

Par ailleurs, afin de répondre aux besoins de maintien de la population, une autre zone 1AU a été identifiée sur l'entrée sud du village. La localisation choisie a été longuement réfléchie et d'autres secteurs ont été écartés car l'église est un monument historique dont les abords doivent être préservés.

Le zonage de la commune a d'ailleurs été réalisé en cohérence avec le Périmètre Délimité des Abords (PDA) de cette église.

Justification des OAP sectorielles

Une OAP sectorielle a été définie sur la zone 1AU centrale afin de préciser les conditions d'aménagement du terrain situé en bordure de l'espace public.

5.7. Cumont

Justification de la stratégie d'aménagement

Une zone 1AU a été déterminée à l'entrée sud-est du village, de manière à permettre le développement de la commune et le maintien de la population. Cette ouverture à l'urbanisation permet également de renforcer le lien entre l'église située plus en aval et le centre du village. Par ailleurs, ce terrain en maîtrise foncière communale offre de belles perspectives sur les coteaux agricoles et les Pyrénées, ce qui se traduit par une exigence particulière en matière d'implantation des constructions sur le secteur.

Les coteaux entourant le village ont été classés en zone agricole protégée (Ap) afin de préserver l'écrin paysager et la qualité du site. Par ailleurs, le château et son parc font l'objet de protection patrimoniale car il constitue une richesse pour le village.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.8. Escazeaux

Justification de la stratégie d'aménagement

L'urbanisation la plus récente d'Escazeaux s'est traduite par l'aménagement d'un nouveau lotissement au nord du centre-bourg et de la rue du Tour de Ronde, sous une forme pavillonnaire relativement dense, inscrivant déjà la commune dans une trajectoire de sobriété foncière.

Escazeaux joue un rôle important dans l'armature territoriale puisqu'elle dispose d'équipements dont une école. Comme indiqué dans le PADD, l'ambition consiste à maintenir les écoles, qui sont un gage de vitalité des bourgs et villages, en favorisant l'accueil de nouveaux ménages.

Il existe encore quelques opportunités foncières dans le bourg d'Escazeaux mais des secteurs d'extensions sont nécessaires. Le choix consiste à privilégier un développement autour de l'école et de la salle des fêtes. Une zone 1AU a donc été identifiée au sud de ces équipements.

Par ailleurs, un emplacement réservé a été positionné pour permettre l'extension de l'école et améliorer les conditions de stationnement aux abords de celle-ci. Ces évolutions pourront également permettre d'accompagner un développement futur de la commune, sur une zone 2AU délimitée au nord, en continuité de l'école et du centre historique.

Par ailleurs, les espaces forestiers qui s'étalent autour du ruisseau de Ledrau ont été classés en zone naturelle protégée (Np) du fait d'enjeux écologiques majeurs.

Justification des OAP sectorielles

L'OAP qui couvre la zone précise une volonté de connexion avec le lotissement La Madone afin de favoriser et sécuriser les modes de déplacements doux. Par ailleurs, l'OAP affiche une intention de végétalisation et de désimperméabilisation des espaces libres situées autour des équipements pour réduire leur minéralité et limiter ainsi les effets d'îlot de chaleur et améliorer l'infiltration des eaux de pluie.

5.9. Esparsac

Justification de la stratégie d'aménagement

L'urbanisation d'Esparsac s'est développée de manière linéaire durant ces dernières décennies, ce qui explique que la zone Up2 s'étire le long de l'entrée nord-est du bourg. Toutefois, des constructions sont en cours ou programmées en continuité du centre, justifiant ainsi le classement de certains terrains non bâtis sur les plans en zone urbaine.

Pour assurer le développement futur de la commune au-delà de quelques dents creuses, une zone 1AU a été délimitée sur la frange est du bourg, en prenant appui sur les structures paysagères et végétales existantes et en veillant à ne pas poursuivre une urbanisation linéaire.

Par ailleurs, le hameau de Haumont a été classé en zone Uh, avec un périmètre restreint, de manière à limiter son développement.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.10. Faudoas

Justification de la stratégie d'aménagement

Durant ces dernières années, la commune de Faudoas a géré son développement urbain via sa Carte Communale. Celle-ci définissait d'importants espaces constructibles qu'il convenait de réduire pour s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière.

Par conséquent, les limites de l'urbanisation ont été resserrées au plus près du village, tout en prenant en compte des coups-partis le long de la route de Cabirol.

Pour assurer le développement de la commune (au-delà des maisons à réhabiliter et des quelques dents creuses mobilisables) et favoriser ainsi le maintien de l'école présente dans le centre du bourg, plusieurs options ont été étudiées.

L'option d'étendre le bourg sur sa frange ouest a été écartée afin de préserver l'environnement paysager de l'église de Faudoas, qui constitue un atout majeur de la commune. De même, l'espace vert situé entre le chemin de Ronde et la D18 a été finalement protégé pour permettre à la population, et notamment aux enfants, de bénéficier d'un espace récréatif et pour ne pas exposer des habitations aux nuisances de la D18.

Le choix s'est donc porté sur une extension (zone 1AU) au sud, à l'ouest de la route des Pyrénées, afin de profiter de la proximité du centre et de ses équipements et de la présence du réseau d'assainissement collectif.

Par ailleurs, le hameau de Mestre Bertrand est classé en zone Uh du fait du nombre de constructions déjà présente.

Justification des OAP sectorielles

L'OAP qui couvre la zone 1AU définit notamment des principes d'implantation spécifiques. D'une part, il s'agit de privilégier une implantation des habitations sur les parties nord des terrains de manière à privilégier un jardin orienté sud. D'autre part, l'OAP fixe le principe d'une frange entre l'espace pavillonnaire et l'espace agricole pour éviter des conflits d'usage et nuisances.

5.11. Gariès

Justification de la stratégie d'aménagement

Le village de Gariès a été classé en zone Ucb en intégrant le cimetière et son extension souhaitée qui fait l'objet d'un emplacement réservé. Par ailleurs, les constructions récentes ou déjà programmées (coups-partis) ont été classées en zone Up2, en fixant la limite au droit du ruisseau de Boutié.

Par ailleurs, le hameau des Oulès est classé en zone Up2 du fait du nombre de constructions déjà présentes.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.12. Gensac

Justification de la stratégie d'aménagement

Une protection paysagère a été positionnée au sud de l'église de Gensac, en cohérence avec le projet de valorisation de cet espace vert. Il s'agit de préserver cet écrin paysager et mettre en valeur l'église, en admettant des constructions plus au sud, sans étendre la zone urbaine sur les espaces agricoles avoisinants.

Aucune zone AU n'est définie sur la commune car les capacités résiduelles (dents creuses notamment) sont suffisantes.

Enfin, un emplacement est réservé à l'est du village, le long de la D25 pour aménager un site dédié à la collecte des déchets ménagers.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.13. Gimat

Justification de la stratégie d'aménagement

Durant ces dernières décennies, l'urbanisation de Gimat s'est développée de manière linéaire, le long de la D928 et des rues Henri Fontagnere et Saint-Eparque, en prenant appui également sur la salle des fêtes construite plus au sud.

L'ambition est aujourd'hui de redonner davantage d'épaisseur (et donc d'importance) au centre-bourg plutôt que de poursuivre ce développement linéaire qui aurait conduit à la disparition d'une coupure à l'urbanisation et à une exposition accrue d'habitants aux nuisances de la D928.

Plusieurs zones 1AU ont donc été identifiées dans la continuité immédiate du centre, avec des principes de constitution de fronts bâtis sur les espaces publics centraux de manière à leur donner un caractère plus prononcé.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.14. Glatens

Justification de la stratégie d'aménagement

La commune de Glatens est confrontée à de réelles difficultés en matière d'assainissement qui a hypothéqué l'idée de constituer un centre-villageois autour de la mairie et de l'église, en classant en zone à urbaniser l'espace ouvert central. Ce dernier a finalement été classé en zone agricole car son urbanisation, au-delà de générer de la consommation d'espace supplémentaire, aurait requis de déployer un système d'assainissement collectif, ce qui n'est pas réaliste dans les conditions actuelles.

Ainsi, le développement de la commune se poursuivra par la mobilisation de dents creuses dont certaines sont déjà en cours de construction, ce qui explique certains classements en zone Up2 de terrain apparaissant comme non bâtis sur les plans.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.15. Goas

Justification de la stratégie d'aménagement

Goas est une commune particulière car son village regroupe 4 maisons entre la mairie et le château. Ce dernier et son parc font logiquement l'objet de protections par le PLUi au titre du patrimoine bâti et du patrimoine paysager. Toutefois, ces protections n'entrave pas la valorisation du site puisqu'un STECAL a été délimité dans le parc du château pour développer des hébergements touristiques, en cohérence avec les ambitions du PADD et de la Stratégie de Développement Economique et Touristique de la communauté de communes.

Par ailleurs, afin de répondre à l'objectif exprimé dans le PADD visant à permettre à chaque commune de se développer, une petite zone 1AU a été délimitée devant la mairie, avec un emplacement réservé pour permettre l'aménagement d'un espace public et donner ainsi davantage de caractère villageois à Goas.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.16. Gramont

Justification de la stratégie d'aménagement

Gramont est un village à forte valeur patrimoniale dont les qualités urbaines, architecturales et paysagères requièrent une attention particulière. Le village est intégralement classé en zone Ucb car il n'y a pas eu de développement pavillonnaire en périphérie et son environnement est classé en zone agricole protégée (Ap) pour préserver l'écrin paysager du site et du château. Le zonage de la commune a d'ailleurs été réalisé en cohérence avec le Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château.

Les hameaux (Les Havarès, Latroque et Gauran), de grande qualité également, sont classés en zone Uh pour maintenir le caractère et limiter leur densification.

Pour permettre à Gramont de se développer et de répondre aux besoins en logements de ses habitants, une zone à urbaniser (1AU) a été délimitée sur la frange Est du village, sur l'espace le moins impactant en matière de paysage. En effet, l'option visant à urbaniser l'espace agricole entre le cimetière et le hameau des Havarès a été écartée pour maintenir cette coupure à l'urbanisation et préserver la silhouette du village.

Justification des OAP sectorielles

L'OAP précisant les principes d'aménagement de la zone 1AU a été définie en prenant appui sur une étude du CAUE. Il est par exemple exigé la constitution d'un front bâti pour reprendre les codes de la morphologie urbaine du bourg et conforter l'espace public qui sert d'accueil et de stationnement pour les visiteurs.

5.17. Lachapelle

Justification de la stratégie d'aménagement

Lachapelle se caractérise aussi par une forte valeur patrimoniale et paysagère. En effet, le village est contenu sur une butte et domine les espaces cultivés avoisinants qui ont été classés en zone agricoles protégées (Ap) pour préserver cet écrin paysager. Dans le village, les capacités de développement sont quasi-nulles.

Pour permettre à la commune de se développer, plusieurs options ont été étudiées mais de nombreuses ont été écartées pour des raisons de paysage (autour du pigeonnier en contrebas du village, au nord de la route de la Pouche à l'entrée du village) ou de risque (à côté du cimetière dans le vallon traversé par la route de Claoué). Finalement, il a été fait le choix de positionner une zone 1AU

au sud de la route de la Pouche à l'entrée du village, de manière à inscrire les nouvelles constructions dans un espace partiellement arboré et à profiter d'une voie déjà existante qui sert de point de collecte des déchets ménagers. Des protections paysagères ont été positionnées autour de manière à garantir l'ambiance végétale de l'entrée Est. De plus, une partie de la zone est propriété de la commune.

Par ailleurs, plusieurs emplacements ont été réservés pour aménager un espace de stationnement (ER LAC 01), sécuriser la circulation automobile (ER LAC02) et étendre le cimetière (ER LAC03).

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.18. Lamothe-Cumont

Justification de la stratégie d'aménagement

Durant ces dernières années, la commune de Lamothe-Cumont a géré son développement urbain via sa Carte Communale. Celle-ci définissait trois espaces constructibles : le centre-bourg, reclassé en zone urbaine au PLUi (Ucb principalement), et deux hameaux. Seul un de ces deux hameaux, Lagarosse/Paniquères, a été reclassé en zone Uh au PLUi car il regroupe un nombre suffisant de constructions, ce qui n'est pas le cas du second. Ce classement en zone Uh permet de reconnaître un caractère urbain tout en maîtrisant l'urbanisation.

L'objectif consiste effectivement à privilégier l'urbanisation dans le centre-bourg et en continuité immédiate. C'est pourquoi une zone 1AU a été délimitée au sud-ouest du centre-bourg, en veillant à choisir un terrain adapté qui permet d'éviter une poursuite d'un développement linéaire le long des axes de circulation.

Au sud du centre-bourg, une zone agricole protégée (Ap) a été identifiée pour préserver les perspectives paysagères vers et depuis le village.

Justification des OAP sectorielles

L'OAP qui couvre la zone 1AU fixe des principes d'implantation des constructions en fonction des courbes de niveau, de manière à respecter la morphologie urbaine du centre-bourg et sa silhouette paysagère.

5.19. Larrazet

Justification de la stratégie d'aménagement

Jusqu'alors, la commune de Larrazet a géré son développement urbain via sa Carte Communale. Celle-ci définissait des espaces constructibles relativement importants qu'il convenait de réduire pour s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière.

Par conséquent, les limites de l'urbanisation ont été resserrées au plus près du bourg et des deux autres secteurs urbanisés de la commune : le tissu pavillonnaire constitué autour du chemin de Bourguile a été classé en zone Up2 tandis que les maisons, moins nombreuses, de Coste d'Iot ont été

identifiées comme un hameau et classées en zone Uh pour maîtriser l'urbanisation de ce secteur, moins adapté à un développement urbain.

Autour du bourg de Larrazet, plusieurs espaces font l'objet d'une protection particulière. Les bords de la Gimone sont classés en zone naturelle protégée (Np) car ils présentent d'importantes qualités écologiques et paysagères qu'il convient de préserver. De même, au nord et au sud du centre-bourg, les espaces agricoles ont été protégés (et classés en zone Ap) pour tenir compte notamment des cours d'eau qui les traversent et des enjeux associés.

La bastide de Larrazet fait aussi l'objet de protections au titre du patrimoine bâti et architectural, car il convient de préserver et valoriser la qualité et l'histoire de ce bourg.

Au-delà de cette approche patrimoniale, l'objectif consiste à conforter le centre-bourg et à renforcer son dynamisme en favorisant le maintien et le développement des services de proximité, dont l'école. Pour cela, la collectivité mise sur la requalification des espaces publics et la réhabilitation de constructions existantes.

En complément, il convient d'assurer le développement du bourg pour permettre de répondre aux besoins des ménages. C'est pourquoi une zone 1AU a été identifiée à l'Ouest du bourg, dans un espace déjà enserré dans le tissu pavillonnaire, de manière à privilégier un développement urbain relativement compact.

En outre, au regard de l'importance de la commune de Larrazet et de son positionnement sur l'axe Beaumont-de-Lomagne / Montech / Montauban, il est apparu opportun de prévoir une seconde zone de développement, en identifiant une zone à urbaniser fermée (2AU) pour anticiper des besoins futurs.

Par ailleurs, pour répondre à l'ambition du PADD du PLUi d'apporter des réponses au vieillissement de la population, il a été fait le choix de donner la possibilité de renforcer l'offre de services pour personnes âgées qui existe déjà au Nord-Ouest du bourg, sur la route de Sérignac, en délimitant une zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUe).

Enfin, plusieurs emplacements réservés ont été institués pour améliorer et sécuriser les déplacements (ER LAR01 pour aménager et sécuriser la connexion au cimetière, ER LAR03 pour élargir le chemin Bourguile et ER LTG01 pour créer éventuellement une voie verte sur l'ancienne voie ferrée).

Justification des OAP sectorielles

La commune de Larrazet bénéficie de 2 OAP sectorielles.

L'OAP qui couvre la zone 1AU a été dessinée au regard des réalités foncières, de manière à assurer son opérationnalité. En outre, elle permet de favoriser un développement de l'urbanisation cohérent avec les tissus urbains environnants en améliorant, par la même occasion, le maillage du secteur.

La 2^e OAP couvre la zone 2AU. Si elle est fermée à l'urbanisation, il a été considéré important de définir d'ores et déjà des principes d'aménagement de ce site au regard des enjeux environnementaux révélés. Ainsi, des boisements sont identifiés comme devant être préservés et la prise en compte de la frange avec l'espace agricole est également exigée. Cette zone 2AU permettra de répondre aux besoins futurs tout en assurant un développement en continuité immédiate du centre-bourg, de manière à limiter l'étalement urbain.

5.20. Lavit

Justification de la stratégie d'aménagement

Durant ces dernières années, la commune de Lavit a géré son développement urbain via sa Carte Communale. Celle-ci définissait d'importants espaces constructibles qu'il convenait de réduire pour s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière.

Par conséquent, les limites de l'urbanisation ont été resserrées au plus près du bourg, en protégeant notamment les champs de noisetiers situés entre l'avenue Croix de Jubilé et la route d'Asques, qui ont été classés en zone agricole.

L'ambition pour Lavit consiste effectivement à redynamiser son centre, en cohérence avec le programme « Petites Villes de Demain » (PVD) et son périmètre « Opération de Revitalisation du Territoire » (ORT). C'est pour cela que la bastide et les tissus urbains historiques ont été classés en zone Ucb1. A proximité immédiate, les tissus pavillonnaires ont été classés en Up1r car le règlement de cette zone permet une densité plus importante qu'en Up2r.

Il s'agit effectivement de privilégier un développement dans l'enveloppe urbaine existante. C'est le sens de l'identification de trois zones à urbaniser (deux zones 1AU et une zone 2AU) en plein cœur de l'espace déjà bâti s'étendant entre le chemin de Rapin et l'avenue Croix de Jubilé et d'une autre zone 2AU plus à l'entrée Est du bourg. Cette dernière a d'ailleurs été réduite pour prendre en compte des enjeux environnementaux et, plus précisément, pour s'éloigner du ruisseau du Rieutord situé au nord et du silo de la coopérative Qualisol situé à l'Est.

En complément, deux zones 1AU de taille limitée ont été identifiées en continuité d'espaces pavillonnaires, au sud (route de Guilhemouton) et au nord du bourg (au droit de la résidence des Ecureuils).

Par ailleurs, en complémentarité de la zone d'activités du Coutré (Ux1) qui présente peu de capacités de développement (une petite zone 1AUx identifiée), plusieurs espaces actuellement occupés par des activités ont été classés en zone Ux2 pour maintenir du foncier économique.

Plus loin, au Nord-Est du bourg, le hameau de La Bordette a été classé en zone Uh pour tenir compte du nombre non négligeable de constructions présentes, sans accentuer son développement car ce secteur est éloigné de la centralité.

Justification des OAP sectorielles

Comme Beaumont-de-Lomagne, la commune de Lavit compte plusieurs OAP.

L'OAP LAV01 a été définie sur la base d'une étude urbaine réalisée dans le cadre du programme PVD. Elle traduit l'ambition de conforter la centralité par une opération de logements relativement dense accompagnés d'espaces verts afin de renforcer l'attractivité résidentielle du bourg.

L'OAP LAV03 pose les principes pour une évolution des espaces de fonds de jardin d'un tissu pavillonnaire, ce qui est relativement complexe mais qui traduit la volonté de la commune et du territoire de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière.

Les autres OAP sont plus classiques mais permettent de définir des principes d'aménagement et notamment d'accès afin d'assurer la cohérence d'ensemble et la bonne intégration des projets dans leur environnement.

5.21. Le Causé

Justification de la stratégie d'aménagement

Le village du Causé s'est développé sur une butte. Pour préserver sa silhouette et son écrin paysager, une zone agricole protégée (Ap) a été instauré autour du village, en fonction des enjeux de co-visibilité.

Ces enjeux paysagers ont été des éléments fondamentaux dans les choix de zonage et, plus particulièrement, dans l'identification de la zone 1AU qui permettra d'assurer le développement de la commune au-delà des quelques dents creuses et maisons à réhabiliter présentent dans le bourg.

En effet, si l'option d'étendre le bourg sur la frange Nord-Ouest a été esquissée, elle a rapidement été écartée au regard du risque de mouvement de terrain notamment. Le choix a finalement été de positionner une protection paysagère sur ce site.

D'autres options ont été étudiées, à l'Ouest et au Sud notamment mais les enjeux de co-visibilité semblaient trop importants. Par conséquent, le choix s'est porté sur un développement sur la frange Est du bourg, autour de la rue du Moulin, de manière à réduire les impacts de covisibilité depuis les axes de déplacements et de découverte du territoire, tout en offrant un environnement résidentiel attractif (vue sur les Pyrénées).

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.22. Marignac

Justification de la stratégie d'aménagement

Marignac se caractérise par un village en deux parties, de part et d'autre du ruisseau de la Poujoque :

Au sud, des constructions se sont implantées autour de l'église : cet espace est donc classé en zone Up2 car il regroupe déjà un certain nombre de constructions.

Au nord, c'est le village historique, cerné par son chemin de ronde encore partiellement existant, qui a été classé en zone Ucb3 et autour duquel s'est développée l'urbanisation durant ces dernières années sous forme pavillonnaire (Up2). Plus récemment, des autorisations d'urbanisme ont été accordées par l'Etat (dans le cadre de l'application du RNU) pour des projets en extension du village, le long de la route de la Gimone, ce qui justifie un classement en zone 1AU de ces secteurs.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.23. Marsac

Justification de la stratégie d'aménagement

Marsac est un village à forte valeur patrimoniale qui, perché sur une butte, domine les vallons agricoles de la Lomagne. C'est pourquoi les espaces qui entourent le village ont été classés en zone agricole protégée (Ap).

Concernant le village, principalement classé en zone Ucb2 et dépourvu de capacité de densification (pas ou très peu de dents creuses), plusieurs options ont été étudiées pour permettre à la commune de se développer.

Au regard des enjeux de covisibilité avec le château qui est classé au titre des Monuments Historiques et de la qualité patrimoniale du village, les possibilités d'extension (au Nord et à l'Ouest) en continuité du village historique ont été écartées. Il en a été de même de l'option visant les jardins situés sur l'entrées Sud-Ouest, le long de la D25 car leur préservation constitue un enjeu pour le cadre de vie et la qualité du village.

Par conséquent, il a été fait le choix, de manière exceptionnelle à l'échelle du PLUi, d'instaurer une zone de développement en discontinuité du centre-bourg car les enjeux paysagers et patrimoniaux sont majeurs. Cela permet ainsi d'assurer la cohérence avec le PADD qui fixe le principe que chaque commune doit disposer de capacités de développement.

Toutefois, la zone de développement choisie n'a pas été positionnée sans réflexion ni sans logique urbaine. En effet, une zone 1AU a été délimité en continuité du hameau (classé Uh) de la route de Saint-Martin, là aussi en étudiant diverses options permettant d'éviter des impacts paysagers. Le développement récent de ce hameau avait d'ailleurs été validé par l'Architecte des Bâtiments de France.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.24. Maubec

Justification de la stratégie d'aménagement

Maubec est également un village à forte valeur patrimoniale qui a été intégralement classé en Ucb2 car il n'a pas connu d'extension pavillonnaire. Comme Marsac, il domine son environnement depuis une position haute. Les espaces qui entourent le village ont été classés en zone agricole protégée (Ap) pour préserver sa silhouette et son écrin paysager.

Afin de permettre à la commune de se développer, une zone à urbaniser 1AU a été délimitée à l'entrée Est du village, sur le site qui permet d'éviter des impacts sur le patrimoine et les paysages existants.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.25. Maumusson

Justification de la stratégie d'aménagement

Le village de Maumusson compte quelques habitations et fermes, autour de l'église et de la mairie. Cet espace a été classé en zone Ucb3 pour reconnaître une forme de centralité et permettre l'affirmation d'un caractère villageois en mobilisant des dents creuses.

En outre, une deuxième zone urbaine existante a été identifiée au lieu-dit Malecase. Elle a été classée en zone Up2 plutôt qu'en zone Uh afin d'offrir davantage de capacités de développement, sans nécessité d'étendre l'urbanisation.

En effet, aucune zone à urbaniser n'a été identifiée sur cette commune du fait des capacités foncières résiduelles existantes.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.26. Montgaillard

Justification de la stratégie d'aménagement

Montgaillard est une commune présentant plusieurs espaces urbains.

Le principal correspond au village, avec une zone de centre-bourg (Ucb2) délimitée notamment sur l'habitat ancien cerné par le chemin de Ronde. Durant ces dernières années, le village a fait l'objet d'une extension à l'Est. Une zone 1AU a été positionnée entre cette extension et le centre-bourg de manière à parachever ce développement.

Pour répondre au besoin en logements, deux autres extensions (1AU) de taille modérée ont été déterminées en continuité du centre-bourg, sur ses flans Sud et Ouest.

Une autre zone de développement (1AU) a été positionnée en comblement d'une dent creuse sur le secteur des Bourdettes qui est situé plus au nord du village et qui a été classé en zone Up2 au regard du nombre de constructions. Dans cet espace, le terrain situé au carrefour de la route de Lavit et de l'Allée du Château a été protégé car il constitue un espace vert en partie arboré qui apporte de la qualité au lieu et dont l'urbanisation pourrait être dommageable.

Enfin, deux hameaux (Escarboues et Montcenpey) ont été classés en Uh pour reconnaître leur caractère déjà bâti et pour maîtriser leur développement.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.27. Poupas

Justification de la stratégie d'aménagement

Comme d'autres villages du secteur, Poupas est un village qui s'est développé sur un point haut et dont les contreforts agricoles qui le ceinturent méritent d'être protégés (classement en zone Ap), pour préserver l'écrin paysager du village.

Le village a été classé en grand partie en zone Ucb3 pour maintenir la morphologie historique. Pour assurer le développement de la commune et offrir une alternative aux poches de tissus pavillonnaires (Up2) qui présentent peu, voire pas, de capacités foncières résiduelles, deux zones d'extension 1AU ont été identifiées, sur des terrains présentant le moins d'impact vis-à-vis de l'environnement, notamment paysager.

En effet, l'option visant à urbaniser le coteau face au château a été écartée pour plusieurs raisons : covisibilité avec le château, proximité d'une zone humide, exposition nord. C'est pour ces raisons que ce coteau a été classé en zone Ap.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.28. Puygaillard-de-Lomagne

Justification de la stratégie d'aménagement

Le village de Puygaillard-de-Lomagne s'est lui aussi établi sur un point haut mais il présente la particularité de s'être développé de manière linéaire, en suivant la ligne de crête. Cette implantation doit être respectée et l'urbanisation contenu sous cette forme.

C'est pourquoi les zones de développement 1AU ont été déterminée sur les mêmes courbes de niveau. Les contreforts Est du village ont, eux, été classés en zone agricole protégée (Ap) pour préserver l'écrin paysager et la silhouette du village.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.29. Sérignac

Justification de la stratégie d'aménagement

Durant ces dernières années, la commune de Sérignac a géré son développement urbain via sa Carte Communale. Celle-ci définissait d'importants espaces constructibles qu'il convenait de réduire pour s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière. Pour cela, le PLUi a pu s'appuyer sur un plan guide réalisé par la commune de Sérignac (aménagement des espaces publics, développement d'un quartier résidentiel, aménagement d'espaces de stationnement et mobilités douces).

Les limites de l'urbanisation ont été resserrées au plus près du village (classé en Ucb2 dans la bastide et en Ucb3 dans son extension la plus ancienne) et des différents espaces pavillonnaires. Ces derniers ont été classés en zone Up2 du fait du nombre important de constructions et de leur proximité du village. Pour améliorer la connexion entre ces différents espaces, des emplacements réservés ont été instaurés en vue d'aménager des cheminements doux.

Pour assurer le développement de la commune (au-delà des maisons à réhabiliter et des quelques dents creuses mobilisables) et favoriser ainsi le maintien des commerces et services de proximité (école, café...), une zone de développement 1AU a été identifiée. Sa localisation permet notamment de conforter l'école dans une position centrale et d'assurer les coutures urbaines entre les différents espaces pavillonnaires qui se sont développés par le passé. Elle permet aussi de limiter les impacts sur l'environnement, notamment paysager.

Sérignac s'est développé sur un point haut dominant la vallée de la Gimone. Les coteaux agricoles en contrebas du village ont donc été classés en zone agricole protégée (Ap) pour préserver cet écrin paysager et ne pas dénaturer la silhouette du village.

Par ailleurs, la zone d'activités Delor, qui a été aménagée au carrefour de la D928 et du Chemin de la Pouzoque et en connexion avec la voie ferrée, représente un site de développement économique stratégique pour la Lomagne Tarn-et-Garonnaise. S'il existe des capacités foncières résiduelles en densification, elles ne peuvent paraître suffisantes pour répondre aux besoins d'installation d'entreprises, d'autant plus qu'elles peuvent être difficiles à mobiliser. C'est pourquoi plusieurs espaces d'extension ont été identifiés, en privilégiant un développement vers l'Est (1AUx) avant, éventuellement, des compléments à l'Ouest (2AUx).

Enfin, une zone naturelle dédiée au développement des énergies renouvelables (Nenr) a été délimitée au nord-est du village, sur un site dégradé (ancienne décharge) de propriété communale et qui ne présente pas d'enjeux paysager ou environnemental particulier. Ce classement permettra de déployer un parc photovoltaïque et contribuer ainsi à la transition énergétique du territoire.

Justification des OAP sectorielles

L'OAP qui couvre la zone 1AU définit des principes visant à concilier optimisation foncière et confortement du caractère villageois de Sérignac, en identifiant une variété de formes urbaines et des transitions et franges paysagères.

Un espace de stationnement a été positionné pour répondre aux besoins des visiteurs notamment, de manière à limiter l'entrée de voitures dans le village.

5.30. Saint-Jean-du-Bouzet

Justification de la stratégie d'aménagement

Le village a été classé en zone Ucb3 pour préserver sa morphologie. Aucune zone à urbaniser n'a été identifiée car il existe quelques capacités de développement sur des dents creuses et en réhabilitation de constructions existantes, et parce que les besoins en logements sont relativement modérés.

C'est aussi un choix pour préserver l'écrin paysager du village. En effet, le village de Saint-Jean-du-Bouzet est situé sur un point haut et domine les vallons agricoles de la Lomagne. Les contreforts qui ceinturent le village ont donc été classés en zone agricole protégée (Ap).

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

5.31. Vigueron

Justification de la stratégie d'aménagement

Pour assurer le développement de Vigueron, deux zones à urbaniser 1AU ont été identifiées en continuité immédiate du village, de manière à ne pas générer d'extension linéaire le long des voies de circulation et à ne pas impacter les espaces agricoles avoisinants.

Plusieurs protections (zones Ap et Np, espaces verts paysagers...) ont été instaurées pour tenir compte des richesses patrimoniales et écologiques de la commune.

Il est à noter que le PLUi apportera une cohérence et une équité de traitement en matière d'urbanisme entre les habitants de Beaumont-de-Lomagne et de Vigueron qui se côtoient sur le village.

Justification des OAP sectorielles

Commune sans OAP sectorielle.

6. Justification des objectifs et mesures en faveur de la réduction de la consommation d'espace

6.1. Evaluation de la consommation d'espace future

6.1.1. Méthode

L'évaluation de la consommation d'espace future potentielle repose sur l'identification des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pouvant être urbanisés du fait d'un classement en zone à urbaniser.

Pour cela, la méthode a été conduite en deux étapes :

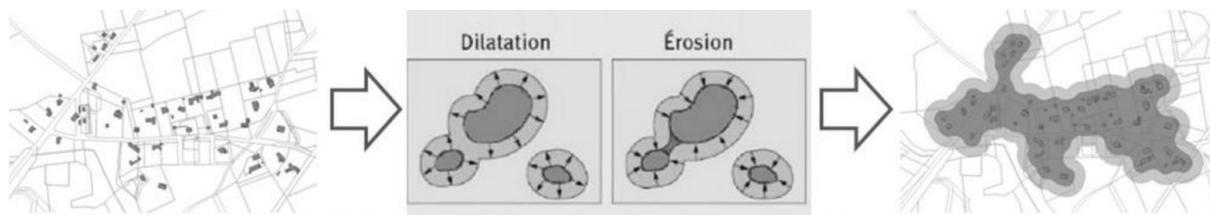
1. **La définition des enveloppes urbaines actuelles**, c'est-à-dire des espaces déjà consommés à l'intérieur desquels toute urbanisation ne conduira pas à une consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;
2. **L'identification et la mesure des surfaces des zones à urbaniser situées à l'extérieur des enveloppes urbaines**, c'est-à-dire des espaces qui pourraient être consommés.

Définition des enveloppes urbaines

La délimitation des enveloppes urbaines actuelles repose sur la méthode dite de « dilatation/érosion » qui est couramment utilisée, notamment par les services de l'Etat et le CEREMA, et qui consiste à appliquer, sur chaque bâti :

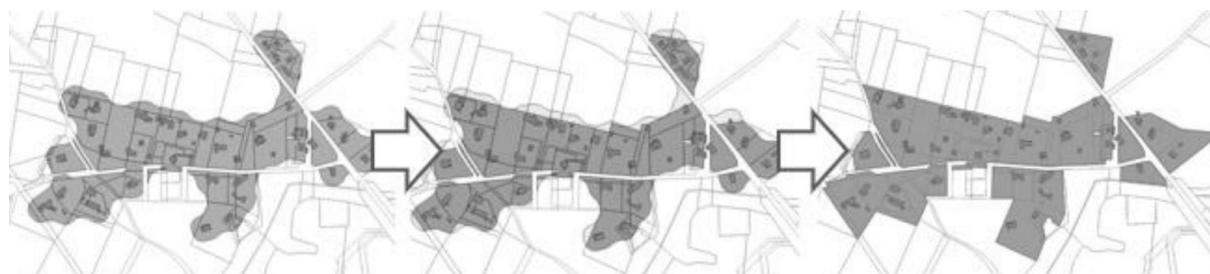
- D'abord, un premier tampon de + 50 mètres de rayon (dilatation) ;
- Puis, un second tampon de - 30 mètres (érosion).

Cette méthode permet d'obtenir une bonne représentation des réalités urbaines en regroupant des bâtis distants, au maximum, de 80 mètres.



Il est ensuite procédé à un repositionnement des limites des enveloppes urbaines sur les limites parcellaires. Pour cela :

- Lorsqu'une parcelle est couverte pour au moins la moitié de sa surface par l'enveloppe urbaine, elle est totalement intégrée à cette dernière ;
- Dans le cas inverse, c'est-à-dire lorsqu'une parcelle est couverte pour moins de la moitié de sa surface par l'enveloppe urbaine, la parcelle n'est pas totalement englobée et la limite de l'enveloppe urbaine est dessinée à partir d'un tampon de 30m autour des bâtiments.



Afin d'affiner le traitement géomatique et ajuster les contours des enveloppes urbaines à la réalité du terrain, il a été procédé à :

- Des comparaisons avec les ortho-photographies ;
- Des croisements avec des éléments de connaissance du terrain : lotissements dont les travaux de viabilisation ont été entamés, permis de construire accordés...

Décompte des zones à urbaniser

La consommation d'espace future potentielle sera générée par les zones à urbaniser qui sont situées en dehors des enveloppes urbaines et qui pourraient, si elles sont aménagées, entraîner une extension du front bâti.

Par conséquent, pour l'évaluation de la consommation d'espace future potentielle, seules les zones (ou partie de zones) à urbaniser du PLUi situées en dehors des enveloppes urbaines ont été retenues et comptabilisées. Celles situées au sein des enveloppes urbaines contribueront à la densification des enveloppes urbaines, sur des dents creuses qui n'ont plus réellement de caractère agricole ou naturel.

Par ailleurs, en concertation avec les services de l'Etat, il a été fait le choix de ne comptabiliser que les zones à urbaniser ouvertes (1AU, 1AUx et 1AUe) et d'exclure les zones à urbaniser fermées (2AU, 2AUx), pour plusieurs raisons :

- D'une part, l'urbanisation des zones à urbaniser fermées s'avère moins probable que celles des zones à urbaniser ouvertes, puisqu'elle requiert d'engager des procédures d'évolution du PLUi (modification, révision allégée...) dans un délai de 6 ans à compter de son approbation, en démontrant l'insuffisance des capacités résiduelles des zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes. La probabilité que les conditions soient réunies est donc relativement faible.
- D'autre part, en application de la Loi Climat & Résilience, aucune zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation à partir du 22 août 2026 tant que le territoire n'est pas couvert par un SCoT applicable. Aucune procédure d'élaboration de SCoT n'étant aujourd'hui engagée, il est peu probable qu'il y ait un SCoT applicable avant la fin des années 2020 ce qui réduit les probabilités que les zones 2AU génèrent de la consommation d'espace sur la période 2021-2031.
- Enfin, si l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser fermées s'avérait possible, elle serait probablement accompagnée d'une compensation entraînant la fermeture de zones à urbaniser ouvertes.

Ces arguments en faveur de l'exclusion des zones à urbaniser fermées du décompte de la consommation d'espace future potentielle ne doivent toutefois pas être mis au discrédit de l'utilité et de l'opportunité de disposer de ces zones dans le PLUi.

En effet, comme indiqué ci-avant, ces zones à urbaniser fermées représentent des potentiels de développement qui pourraient être mobilisées en réalisant des échanges avec des zones à urbaniser ouvertes, dans le cas où les conditions opérationnelles, financières et foncières de ces dernières ne seraient finalement pas suffisantes pour réaliser des projets d'aménagement.

► Exemple de distinction entre les zones à urbaniser ouvertes en densification et celles en extension



-  Enveloppe urbaine initiale
-  Zones à urbaniser ouvertes en densification
-  Zones à urbaniser ouvertes en extension

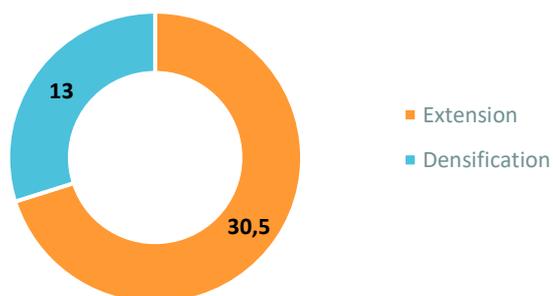
6.1.2. Résultats

Consommation d'espace future potentielle

Les zones à urbaniser ouvertes qui sont situées dans les enveloppes urbaines et qui participent ainsi à la densification et à l'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière représentent, en surface, environ un tiers de l'ensemble des zones à urbaniser ouvertes du PLUi.

Les zones à urbaniser ouvertes situées en extension des enveloppes urbaines pourraient générer une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 30,5 hectares.

► Répartition des surfaces totales (en hectares) des zones à urbaniser ouvertes en fonction de leur localisation, dans ou en extension des enveloppes urbaines.



Mise en perspective avec la consommation d'espace passée

Pour la période 2021-2031, la Loi Climat & Résilience de 2021 fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces de 50 % par rapport à la période précédente 2011-2021 qui a été repris dans le PADD du PLUi.

La consommation d'espace passée peut être établie par deux sources concordantes :

- D'une part, par l'analyse réalisée par le territoire dans le cadre des travaux de diagnostic du PLUi, sur la base des fichiers fonciers du CEREMA qui ont été croisés avec des éléments de connaissance du terrain (suivis d'autorisations d'urbanisme et des chantiers...) ; la méthode et les résultats sont présentés dans le diagnostic du PLUi ;
- D'autre part, par le « Portail de l'artificialisation des sols ».

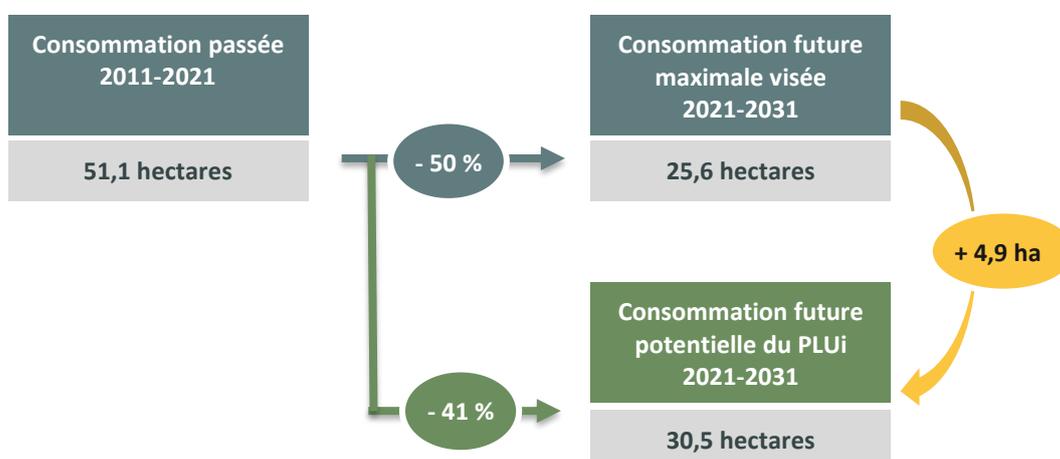
Les résultats de ces deux sources sont proches puisque l'analyse réalisée dans le cadre des travaux de diagnostic du PLUi fait état d'une consommation d'espaces de 54 hectares pour la période 2011-2021 alors que **le Portail de l'artificialisation des sols affiche une consommation de 51,1 hectares.**

Le Portail de l'artificialisation des sols constituant aujourd'hui un observatoire de référence à l'échelle nationale, il est fait le choix de retenir son chiffre pour établir la trajectoire de réduction de la consommation d'espace. Par conséquent, pour s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière, **il convient de viser une consommation d'espace future maximale de 25,6 hectares pour la période 2021-2031.**

► Extrait du site mondiagartif.beta.gouv.fr



Comme indiqué précédemment, **la consommation d'espace future potentielle générée par le zonage du PLUi pourrait s'élever à 30,5 hectares, soit 4,9 hectares de plus que la cible. Cela conduirait à une réduction de la consommation d'espace de 41 %** durant la période 2021-2031 par rapport à la période précédente 2011-2021.



Un résultat à relativiser

L'écart constaté entre la consommation d'espace future potentielle générée par le PLUi et la cible maximale à atteindre pour réduire de 50 % la consommation d'espace entre les périodes 2011-2021 et 2021-2031 est à relativiser car :

L'horizon du PLUi va au-delà de 2031

Les zones à urbaniser définies permettront de répondre aux besoins des 10 prochaines années, a minima. Par conséquent, il pourrait être considéré qu'une partie de la consommation d'espace future potentielle générée par le PLUi soit effective après 2031, ce qui accentuerait la réduction de la consommation d'espace entre les deux périodes de référence 2011-2021 et 2021-2031.

Les zones à urbaniser ouvertes ne seront pas forcément aménagées d'ici 2031

Le classement en zones à urbaniser ouvertes n'entraîne pas une obligation d'aménagement à court terme. Les propriétaires sont effectivement libres d'aménager ces zones après 2031, ce qui, là aussi, conduirait à limiter la consommation d'espace de la période 2021-2031. Il est en effet peu probable que toutes les zones à urbaniser soient mobilisées d'ici 2031.

Un phasage dans certaines OAP pour réguler le rythme de consommation d'espace

Certaines OAP définissent un phasage pour l'aménagement des zones à urbaniser, de manière à maîtriser l'urbanisation et le rythme de la consommation d'espace.

Les OAP concernées par un phasage sont les suivantes :

Communes	Référence de l'OAP
Beaumont de Lomagne	BEA01
	BEA06
Escazeaux	ESC01
Faudoas	FAU01
Gramont	GRA01
Larrazet	LAR01
Lavit	LAV01
	LAV02
Sérignac	SER01

6.2. Justification de la consommation d'espace

S'il ne permet pas, a priori, d'atteindre une réduction de 50 % de la consommation d'espace entre les périodes 2011-2021 et 2021-2031, le PLUi de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise engage toutefois le territoire dans une véritable trajectoire de sobriété foncière qui ne peut être niée.

Le dépassement de la cible maximale pour la consommation d'espace future (+ 4,9 hectares) se justifie à travers un ensemble d'éléments présenté ci-après, sans toutefois recourir à la « garantie rurale » qui accorde 1 hectare à chaque commune et qui aurait donc permis de justifier aisément une consommation d'espace de 31 hectares (= 31 communes x 1 hectare) à l'échelle du PLUi.

Au préalable, **il convient de rappeler le choix opéré pour l'élaboration de ce PLUi qui a été de mettre en avant et de partager un projet de territoire, notamment par la constitution d'OAP bourg, plutôt que de privilégier une approche comptable de l'urbanisme.** C'est dans cet esprit que ce PLUi a été construit et qui permet d'assumer ce dépassement.

6.2.1. Justifications par rapport aux besoins démographiques

Les extensions urbaines répondent principalement à des besoins en logements. En effet, environ 75 % des surfaces des zones à urbaniser ouvertes sont à vocation mixte (1AU).

Un besoin de 68 hectares pour répondre aux besoins démographiques

Les dynamiques territoriales

Des facteurs multiples appuient l'hypothèse d'un renforcement de la croissance démographique, au-delà de dynamiques endogènes du territoire :

- La métropole toulousaine reste très dynamique et attractive. Elle présente des forts taux de croissance démographique et d'emploi (en lien notamment avec la filière aéronautique) mais semble de plus en plus « en surchauffe ». Cela se traduit par des pressions sur les marchés immobiliers et fonciers et par un desserrement démographique et des entreprises vers les territoires périphériques. Dans ce contexte, la Lomagne Tarn-et-Garonnaise peut bénéficier d'un report et attirer de nouveaux ménages, notamment dans le secteur sud (Faudoas, Gariès...).
- Par ailleurs, la Lomagne Tarn-et-Garonnaise est située à proximité de l'agglomération montalbanaise qui est en plein essor également, avec des projets structurants (nouvel hôpital, gare TGV, échangeur autoroutier) aux portes de du territoire, près de Larrazet et des communes avoisinantes (Sérignac, Belbèze-en-Lomagne, Vigueron, Beaumont-de-Lomagne...). L'attractivité résidentielle de ces communes devraient donc s'accroître sensiblement.
- Les communes du nord-ouest du territoire (Lachapelle, Lavit, Castéra-Bouzet...) devraient elles aussi bénéficier d'une certaine attractivité avec des perspectives d'accroissement de leurs populations. En effet, le projet actuellement à l'étude de construction de deux nouveaux réacteurs EPR nouvelles générations à la centrale nucléaire de Golfech (EPR2) pourrait conduire un afflux majeur d'actifs à loger. Environ 7 000 emplois pourraient être mobilisés sur les 7 ans du chantier et 1 500 emplois pourraient être créés pour l'exploitation.

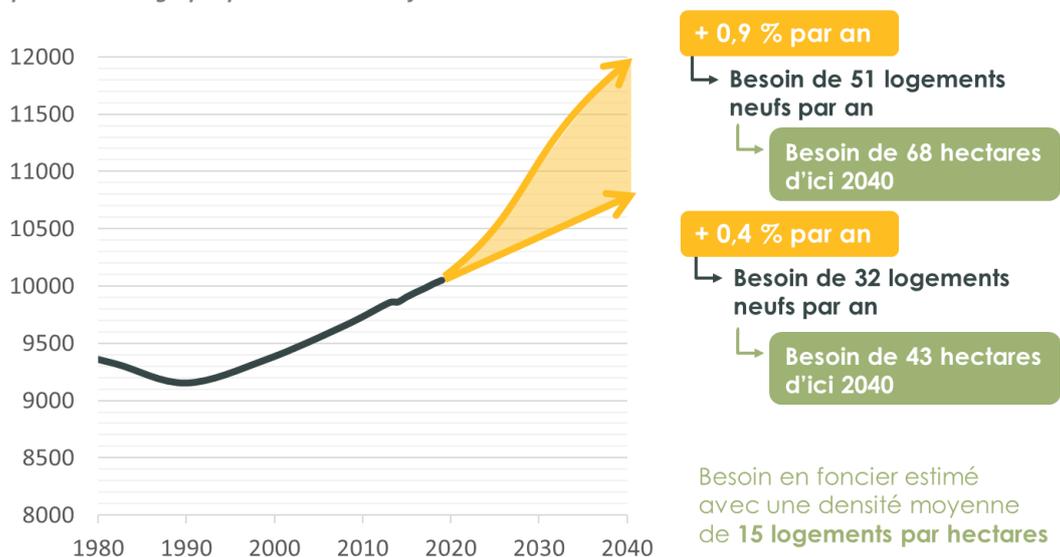
Les perspectives démographiques

Plusieurs scénarii d'évolution démographique ont été réalisés dans le diagnostic, en faisant varier des hypothèses et, en conséquence, les différents paramètres (solde naturel, solde migratoire, taille des ménages...).

Parmi ces scénarii, celui du « fil de l'eau » laisse entrevoir une croissance démographique de + 0,4 % par an, permettant d'atteindre environ 10 700 habitants en 2040 (soit environ 700 de plus qu'aujourd'hui).

Toutefois, au regard des dynamiques exogènes exposées ci-avant et de la volonté des élus de renforcer l'attractivité de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise, un scénario plus ambitieux doit être retenu, de manière à préparer le territoire à l'éventualité d'un renforcement des dynamiques. Ce scénario mise sur un solde migratoire renforcé (+ 1,3 % au lieu de + 1,1 % pour le fil de l'eau) qui conduit à favoriser le rajeunissement de la population et, par conséquent, à améliorer le solde naturel (- 0,4 % au lieu de - 0,7 %). Ainsi, la croissance démographique pourrait atteindre + 0,9 % par an, soit environ 12 000 habitants en 2040 (soit environ 2 000 de plus qu'aujourd'hui).

► Perspectives démographiques et besoins en foncier



+ 0,4 % par an

Scénario « fil de l'eau »

- ✓ Solde migratoire constant : + 1,1%
- ✓ Solde naturel constant : - 0,7%
- ✓ Taille des ménages : 2,22 → 2,06
- ✓ Evolution constante des résidences secondaires : + 0,6 %
- ✓ Réduction limitée de la vacance : 12,8 % → 10 %

+ 0,9 % par an

Scénario « ambitions du PADD »

- ✓ Solde migratoire renforcé : + 1,3%
- ✓ Solde naturel renforcé : - 0,4%
- ✓ Taille des ménages : 2,22 → 2,09
- ✓ Nombre constant de résidences secondaires : + 0 %
- ✓ Réduction importante de la vacance : 12,8 % → 8,6 % (- 1% par an)

Au-delà d'un nombre d'habitants, l'étude de ces scénarii a permis également d'évaluer le nombre de logements nécessaires pour accueillir les nouveaux habitants et répondre aux besoins de desserrement des ménages (décohabitations...). En appliquant une densité adaptée au territoire (15 logements par hectare), il a été évalué un **besoin en foncier de 68 hectares d'ici 2040**.

44 hectares de capacités foncières résiduelles mobilisables

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, une analyse des capacités de densification et de mutation a été réalisée au sein des espaces urbains de manière à vérifier et justifier des besoins d'extensions urbaines.

Une identification des dents creuses et des parcelles densifiables

Les capacités foncières résiduelles ont été recherchées dans les zones urbaines à dominante résidentielle, à savoir les zones Ucb (centres-bourgs), les zones Up (tissus pavillonnaires) et les zones Uh (hameaux).

Quelques friches ont été identifiées, principalement à Beaumont-de-Lomagne, mais elles présentent des capacités limitées et n'ont pas forcément vocation à accueillir du logement. En effet, elles pourraient être plus adaptées à des équipements, des commerces ou services de proximité...

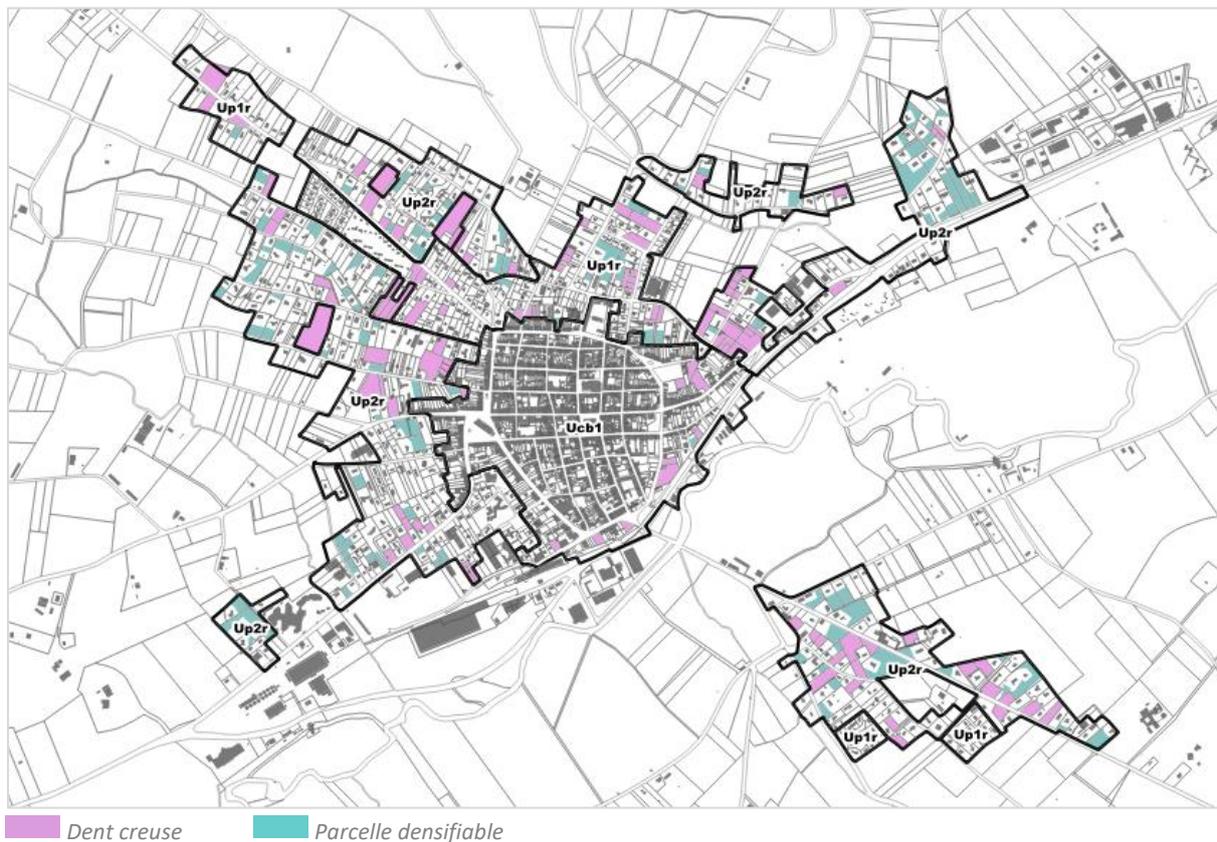
Par conséquent, l'analyse se focalise sur deux types de gisements fonciers :

- Les **dents creuses**, qui correspondent à des parcelles non bâties dans les tissus urbains ;
- Les **parcelles densifiables**, qui correspondent à des parcelles partiellement bâties mais dont leur taille permet d'entrevoir de possibles divisions foncières.

L'identification de ces gisements a été réalisée en deux étapes :

- D'abord, par une analyse géomatique utilisant notamment les fichiers fonciers et les critères suivant :
 - Surface minimale de la parcelle non bâtie = 400 m²
 - Surface minimale de la parcelle bâtie = 1 000 m²
 - Coefficient d'emprise au sol maximum de la parcelle divisible = 40 %
 - Surface minimale de la parcelle divisée = 400 m²
 - Distance du buffer = 10 m
 - Distance du buffer autour du bâti = 8 m
- Ensuite, des filtres ont été appliquées pour exclure les capacités clairement inconstructibles :
 - Parcelles situées en zone rouge du PPRi ;
 - Parcelles concernées par des zones humides...
- Enfin, une expertise urbanistique et de terrain a permis d'affiner et d'ajuster ces capacités au regard en excluant notamment :
 - Les parcelles dont la construction enclaverait une autre parcelle ;
 - Les parcelles dont la forme la rend inconstructible : triangle, bandeau étroit... ;
 - Les parcelles sur lesquelles l'implantation du bâti existant entrave toute nouvelle construction, notamment lorsqu'une construction est au milieu de la parcelle, ne laissant pas un espace suffisant ;
 - ... et sans exclure les terrains dont les propriétaires sont a priori non-vendeurs.

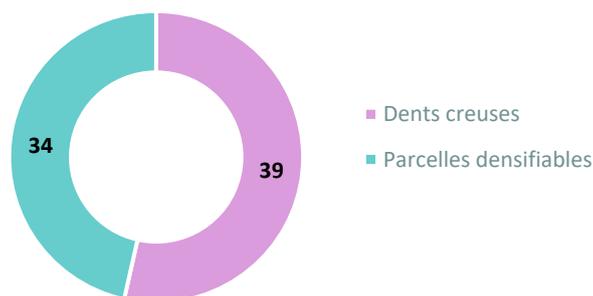
► Capacités foncières résiduelles dans les zones urbaines mixtes de Beaumont-de-Lomagne



Au total, les zones urbaines à dominante résidentielle de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise (les zones Ucb, Up et Uh) contiennent 73 hectares de capacités foncières résiduelles, dont :

- 39 hectares de dents creuses ;
- 34 hectares de parcelles densifiables.

► Répartition des surfaces totales (en hectares) des dents creuses et des parcelles densifiables sur le territoire de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise.



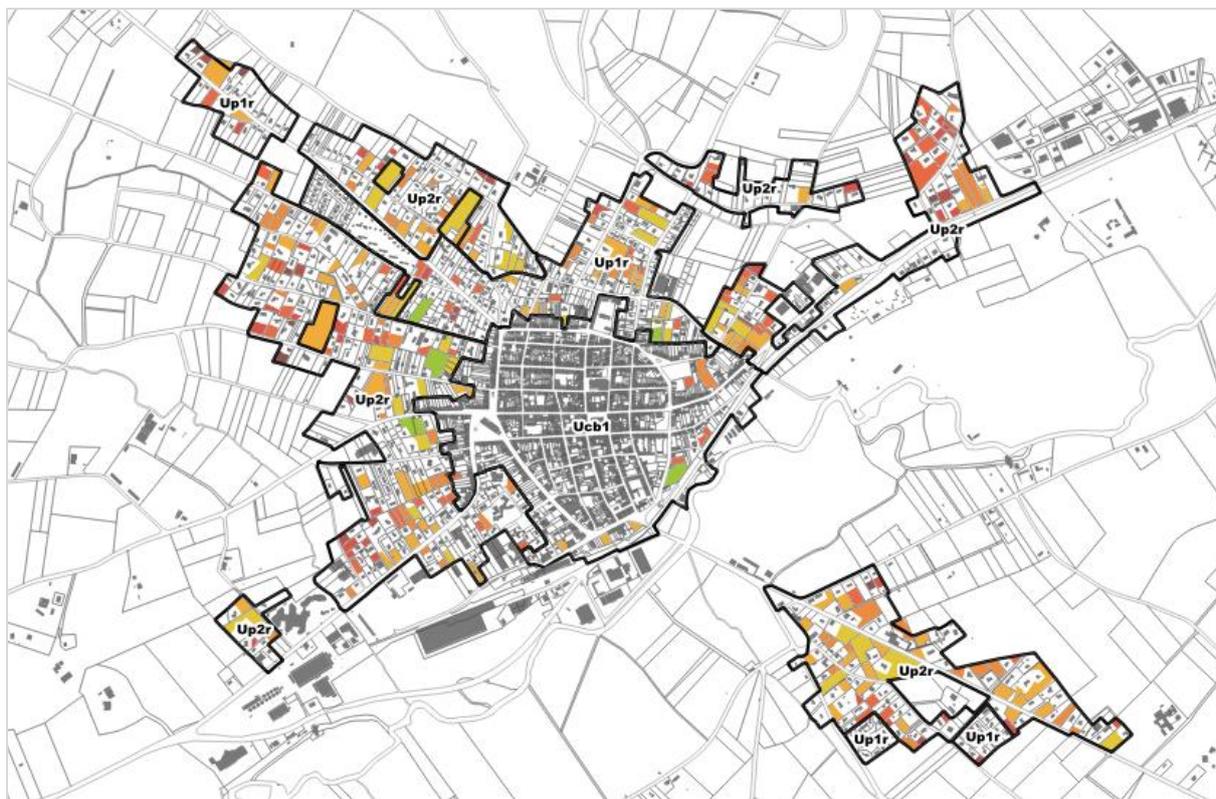
Une qualification des capacités foncières résiduelles

Au-delà d’une approche quantitative, il a été fait le choix de réaliser une analyse qualitative des capacités foncières résiduelles, afin d’évaluer leur pertinence et leurs caractères opérationnels.

Pour cela, une notation a été réalisée sur la base de 5 critères :

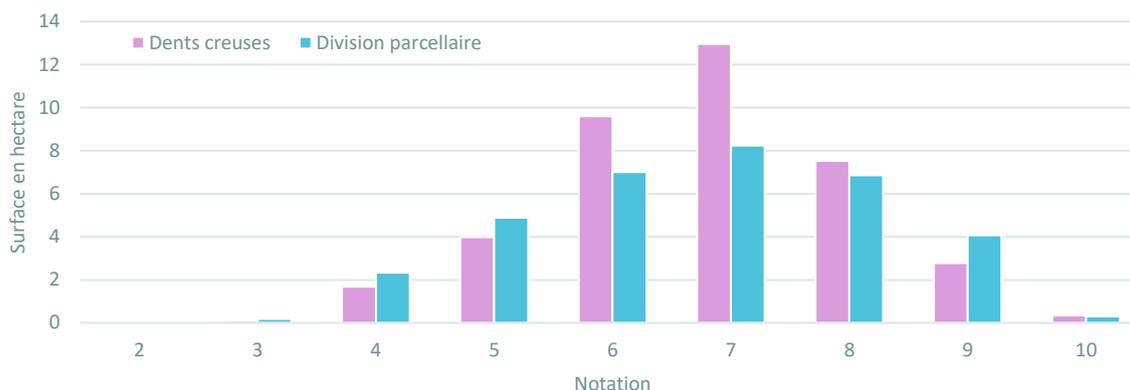
- La proximité au centre du bourg ou du village → les parcelles les plus proches étant plus intéressantes ;
- La superficie de la parcelle → les grandes parcelles étant probablement plus faciles à mobiliser pour créer du logement ;
- L’accessibilité de la parcelle → les parcelles déjà desservies par les voies sont plus facilement mobilisables ;
- Les contacts avec les espaces agricoles → les parcelles au contact des espaces agricoles présentent des risques de conflit d’usage ;
- La topographie → les parcelles en pente génèrent des contraintes (voire des surcoûts) pour la construction.

► Capacités foncières résiduelles dans les zones urbaines mixtes de Beaumont-de-Lomagne



Capacité/facilité de mobilisation	+ -		
• proximité avec les centres	Moins de 300 m	300 à 600 m	Plus de 600 m
• superficie de la parcelle	Plus de 2 500 m ²	1 000 à 2 500 m ²	Moins de 1 000 m ²
• accessibilité de la parcelle	Accès facile		Accès difficile
• contacts avec les espaces agricoles	Sans contact	Autres cultures	Prairie
• topographie	Pente < 5°		Pente > 5°

► Répartition des surfaces totales (en hectares) des dents creuses et des parcelles densifiables sur le territoire de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise, selon les notations obtenues.



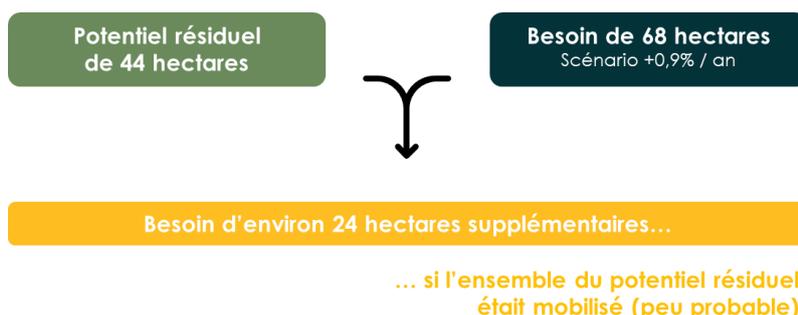
Ces notations permettent de nuancer les capacités foncières résiduelles réellement mobilisables au regard des réalités opérationnelles. Ainsi, il est considéré que :

- Seules les dents creuses présentant une note supérieure à 5/10 sont retenues, ce qui confère un potentiel de 33 hectares sur 39, soit 85 % des capacités totales ;
- Seules les parcelles densifiables présentant une note supérieure à 7/10 sont retenues, ce qui confère tout de même un potentiel de 11 hectares sur 34, soit 32 % des capacités totales. Le choix de relever le seuil de sélection des parcelles densifiables s’explique par le fait que les divisions foncières ajoutent une complexité non négligeable par rapport à une simple mobilisation de dents creuses.

Sélection	Capacités maximales	72 hectares
	Capacités mobilisables	44 hectares
	Dents creuses avec scoring > 5/10	33 hectares
	Parcelles densifiables avec scoring > 7/10 <small>car plus difficile à mobiliser que les dents creuses</small>	11 hectares

Ainsi, les capacités foncières résiduelles mobilisables couvrent très probablement une surface totale plus proche de 44 hectares que de 72 hectares.

La mise en perspective des capacités résiduelles potentiellement mobilisables (44 hectares) et des besoins (68 hectares) révèle la nécessité de prévoir 24 hectares de foncier supplémentaire pour l’habitat. Il s’agit d’une valeur minimale car il est quand même peu probable que l’ensemble des capacités résiduelles recensées soient vraiment mobilisables et mobilisées dans les années à venir.



6.2.2. Justifications par rapport aux besoins économiques

Parmi les 30,5 hectares de zones à urbaniser ouvertes qui généreront de la consommation d'espace, 6 concernent des zones à vocation économique (1AUx).

12,5 hectares de potentiel résiduel dans les zones d'activités

Un inventaire des 4 zones d'activités économique (ZAE) de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise a été réalisé en 2024 dans le cadre instauré par la Loi Climat & Résilience.

Le potentiel de mobilisation foncière a été estimé à environ 20 hectares, principalement concentré dans les zones d'activités de Blanc (Beaumont-de-Lomagne) et Delor (Sérignac), représentant ensemble 89% du potentiel total identifié.

La zone d'activités de Bordevieille (Beaumont-de-Lomagne) présente le taux de remplissage le plus élevé, avec seulement 10 % de sa surface disponible pour une éventuelle mobilisation. En revanche, la zone d'activités du Coutré (Lavit) détient le moins de parcelles mobilisables, avec seulement 0,6 ha réparti sur trois parcelles dans une seule unité foncière.

Il est à noter que dans la zone d'activités du Blanc, la majeure partie du potentiel se concentre dans un secteur central d'environ 7,5 hectares qui est soumis à divers enjeux environnementaux et de risques : une partie est classée en zone rouge du PPRi et plusieurs zones humides sont identifiées. Ce site a d'ailleurs été classé en zone Nenr pour permettre sa valorisation avec l'implantation d'un parc solaire.

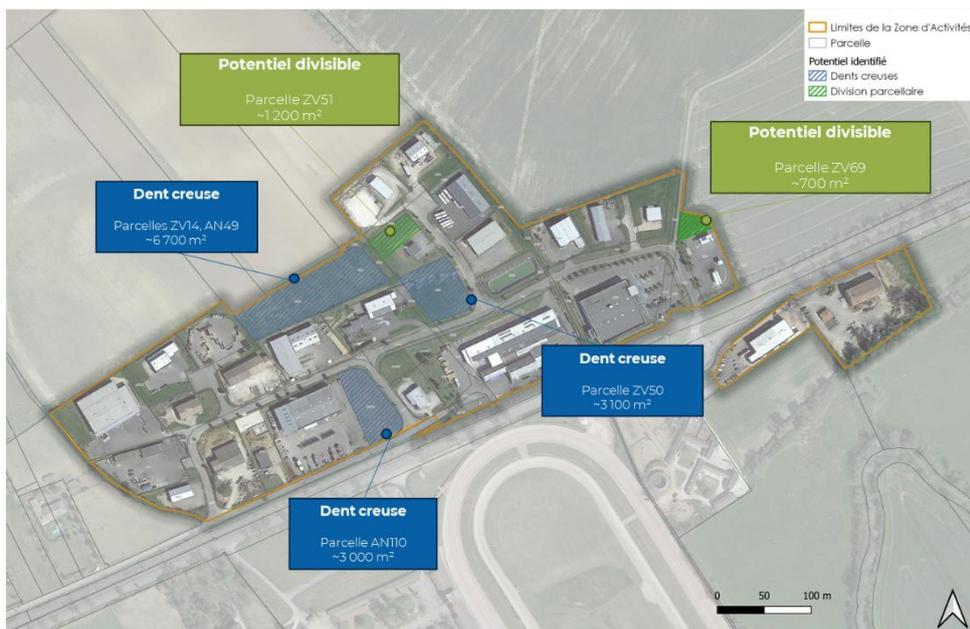
La zone d'activités Delor semble ainsi être celle qui représente encore le plus grand potentiel exploitable. Elle offre un grand nombre de parcelles mobilisables, avec potentiellement 13 parcelles concernées, soit le plus grand nombre de parcelles encore mobilisables. De plus, ces secteurs sont relativement grands, avec une moyenne d'environ 6 900 m², tandis que dans la zone d'activités du Blanc, la moyenne est de 2 300 m² et de 2 700 m² dans la zone de Bordevieille.

En conclusion, les taux de surfaces encore mobilisables au sein des zones d'activités demeurent, au-delà du cas de la zone d'activités de Bordevieille, relativement élevés, oscillant entre un quart et un tiers des espaces totaux de ces zones d'activités. En mettant de côté l'espace dédié aux énergies renouvelables dans la zone du Blanc, **le potentiel résiduel dans les quatre zones d'activités s'élève à 12,5 hectares** alors que leur surface totale est d'environ 70 hectares environ.

Il convient aussi de relativiser ce potentiel résiduel car il s'agit essentiellement de parties de terrains inoccupés ou sous-occupés mais qui sont souvent conservés pour d'éventuelles extensions des entreprises présentes. En effet, il n'y a pas, aujourd'hui, d'offre foncière commercialisée ou réellement disponible et la collectivité n'a, à ce jour, que très peu de réserves foncières (6 000 m² environ sur la zone de Bordevieille).

► Cartes extraites de l'inventaire des zones d'activités économiques

Potentiel de densification théorique ZA Bordevielle



Réalisation Citadia Conseil, SOGEFI ; Mai 2024

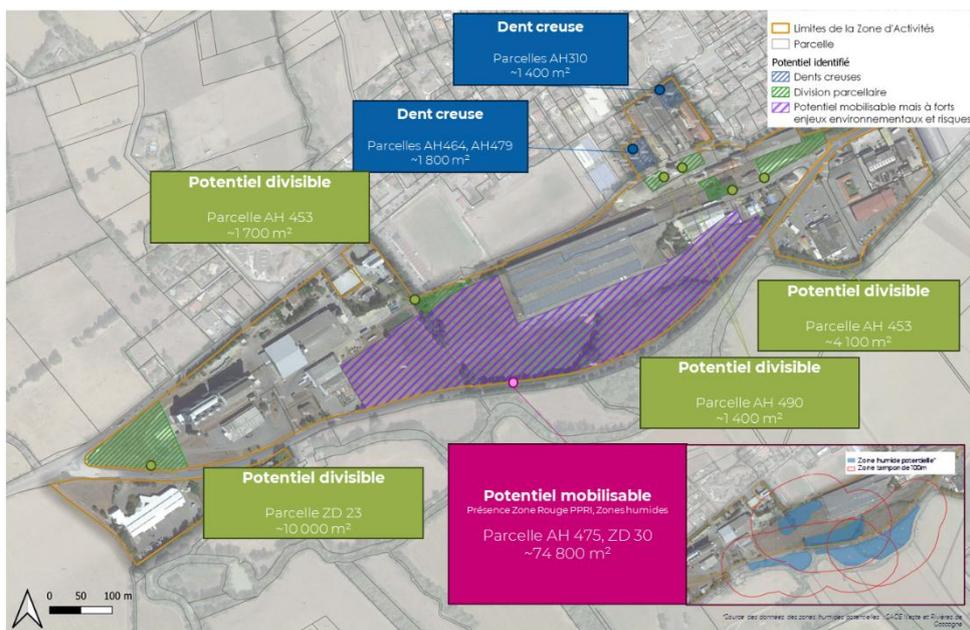


INFORMATIONS

1,5 ha sur 6 parcelles

Soit environ 10% des surfaces de la ZAE (estimées à 15,2 ha)

Potentiel de densification théorique ZA du Blanc-Beaumont



Réalisation Citadia Conseil, SOGEFI ; Mai 2024



INFORMATIONS

9,6 ha sur 8 parcelles

Soit environ 33% des surfaces de la ZAE (estimées à 29,3 ha)

⚠ Un potentiel à grandement nuancer

Le potentiel mobilisable est difficilement exploitable, car les parcelles AH 475 et ZD 30 représentent près de 80% de ce potentiel. Ces parcelles, contenant plusieurs zones humides potentielles, pourraient s'avérer difficilement mobilisables.

Ainsi, une estimation plus réaliste, excluant ces deux parcelles, serait d'environ 2,1 hectares, soit 7% de la ZAE.

Potentiel de densification théorique ZA Delor



INFORMATIONS

8,2 ha sur 13 parcelles

Soit environ 34% des surfaces de la ZAE (estimées à 24,4 ha)

Potentiel de densification théorique ZA du Coutré



INFORMATIONS

0,6 ha sur 3 parcelles

Soit environ 16% des surfaces de la ZAE (estimées à 3,7 ha)

Des besoins en foncier pour répondre aux ambitions de la Stratégie de Développement Economique et Touristique (SDET)

Concomitamment à l'élaboration du PLUi, la communauté de communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise a engagé une démarche pour définir sa stratégie de développement économique et touristique.

En matière d'industrie, les principales opportunités de développement concernent :

- la transformation agricole, avec des conditions favorables à l’élargissement de la chaîne de valeur des filières « ail » ou « maraîchage » notamment et des valorisations collectives des productions locales ;
- et l’essor de petites unités de production, assez proches de l’artisanat, pouvant répondre à des besoins dans le travail du métal, du bois et des matières premières.

Du foncier pourrait également être nécessaire pour assurer le renforcement du secteur de la construction, en lien avec la croissance démographique projetée et des besoins de rénovation et de transformation énergétique des bâtiments.

Par ailleurs, le territoire pourrait également accueillir des entreprises de logistique / entreposage dans un contexte de saturation des agglomérations voisines et également de création d’un nouvel échangeur autoroutier à Lacourt-Saint-Pierre, près de Montech.

Enfin, la stratégie du territoire mise aussi sur le développement des hôtels d’entreprises et des espaces de bureau pour l’industrie culturelle et créative, pour l’artisanat d’art et pour les activités tertiaires.

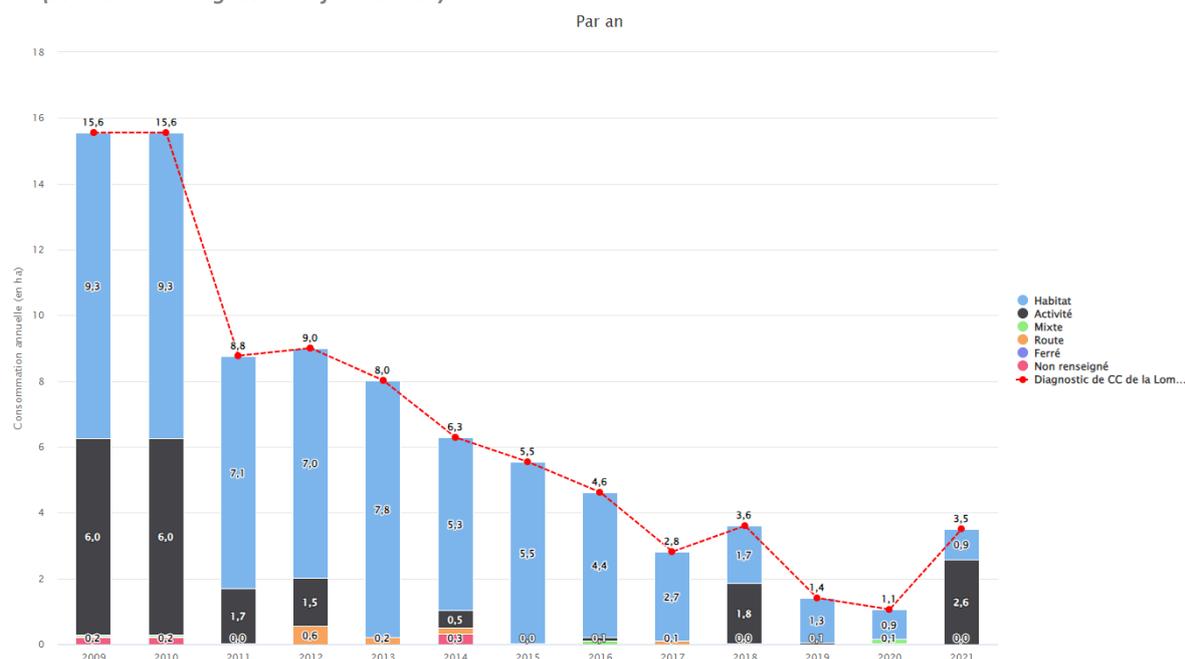
6.2.3. Justifications par rapport aux efforts du territoire

Le dépassement de la cible maximale pour la consommation d’espace future (+ 4,9 hectares) se justifie aussi à travers les efforts réalisés par le territoire.

Prendre en compte les efforts déjà réalisés

Durant ces dernières années, la consommation d’espace sur le territoire a fortement diminué, inscrivant déjà la Lomagne Tarn-et-Garonnaise dans une trajectoire de sobriété foncière. En effet, en 2009 et 2010, la consommation annuelle atteignait plus de 15 hectares. Celle-ci a été divisée par deux ensuite (8,8 hectares en 2011) et a continué de baisser au fil des années pour passer sous le seuil de 2 hectares en 2019 et 2020. Ces efforts passés sont à prendre en compte pour nuancer la consommation d’espace à venir.

► Evolution de la consommation d’espace sur le territoire de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise (source : MonDiagnosticArtificialisation)



Prendre en compte les nouveaux efforts réalisés

Au-delà des efforts passés liés aux dynamiques territoriales, il convient de souligner que les communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise ont consenti d'importants efforts pour limiter la consommation d'espace et consolider la trajectoire de sobriété foncière dans laquelle le territoire s'inscrit, en réduisant nettement (- 317 hectares) les zones constructibles dans le PLUi par rapport aux documents d'urbanisme communaux et, pour les communes qui y sont dépourvues, par rapport à ce que l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) permet.

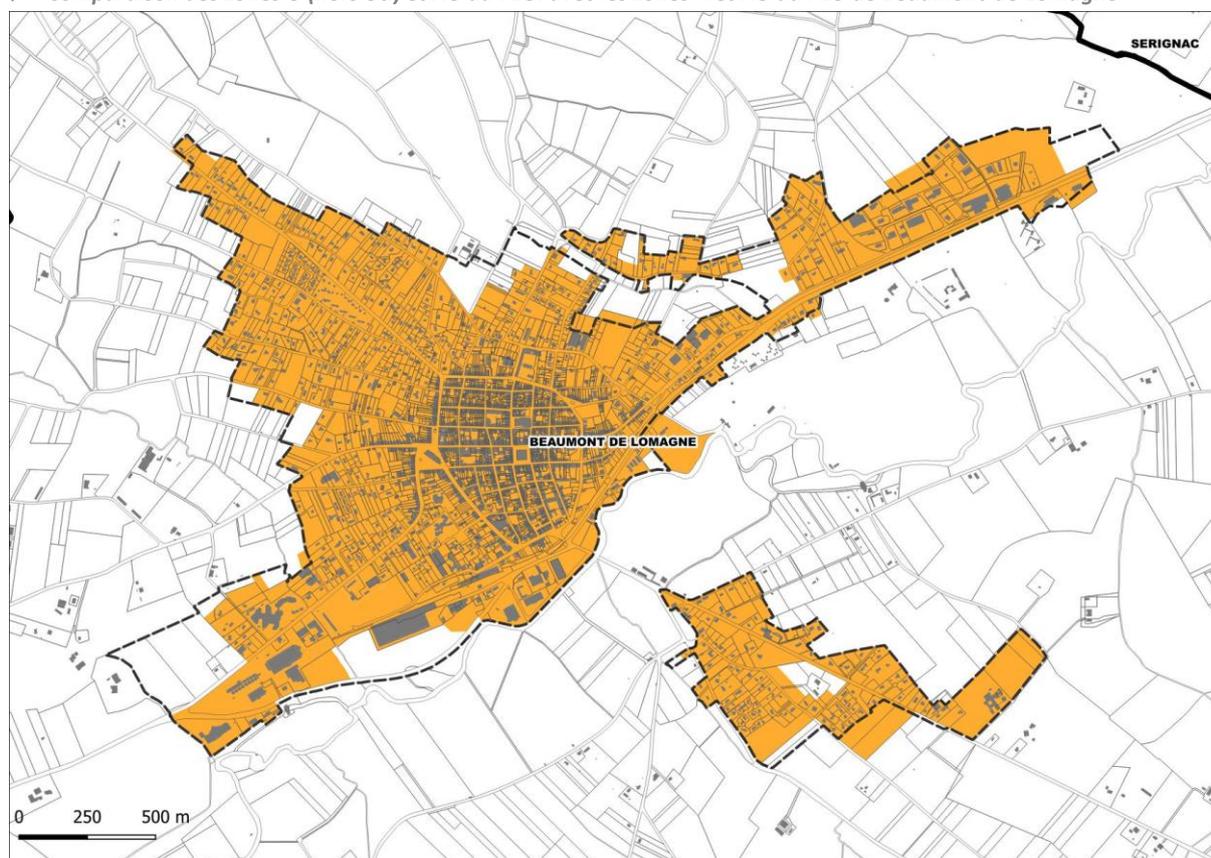
Par rapport au PLU de Beaumont-de-Lomagne

Des efforts importants ont été réalisés sur la commune de Beaumont-de-Lomagne pour limiter la consommation d'espace. Au total, les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ont été réduites de 26 hectares.

Dans ce calcul, les zones Utl1 et Utl2 du PLUi n'ont pas été prises en compte car elles correspondent à la base de loisirs et à l'hippodrome de Beaumont-de-Lomagne. Ce zonage urbain n'a pour but que de faciliter la gestion de ces sites, et non leur urbanisation. Dans le PLU de Beaumont-de-Lomagne, ces sites n'étaient pas classés en zone urbaine.

	Zones U (hors Utl) et AU du PLUi	Zones U et AU du PLU	Evolution
Beaumont-de-Lomagne	295 ha	321 ha	- 26 ha

► Comparaison des zones U (hors Utl) et AU du PLUi avec les zones A et AU du PLU de Beaumont-de-Lomagne



Zones U et AU du PLUi (hors zones Utl)

Zones U et AU du PLU

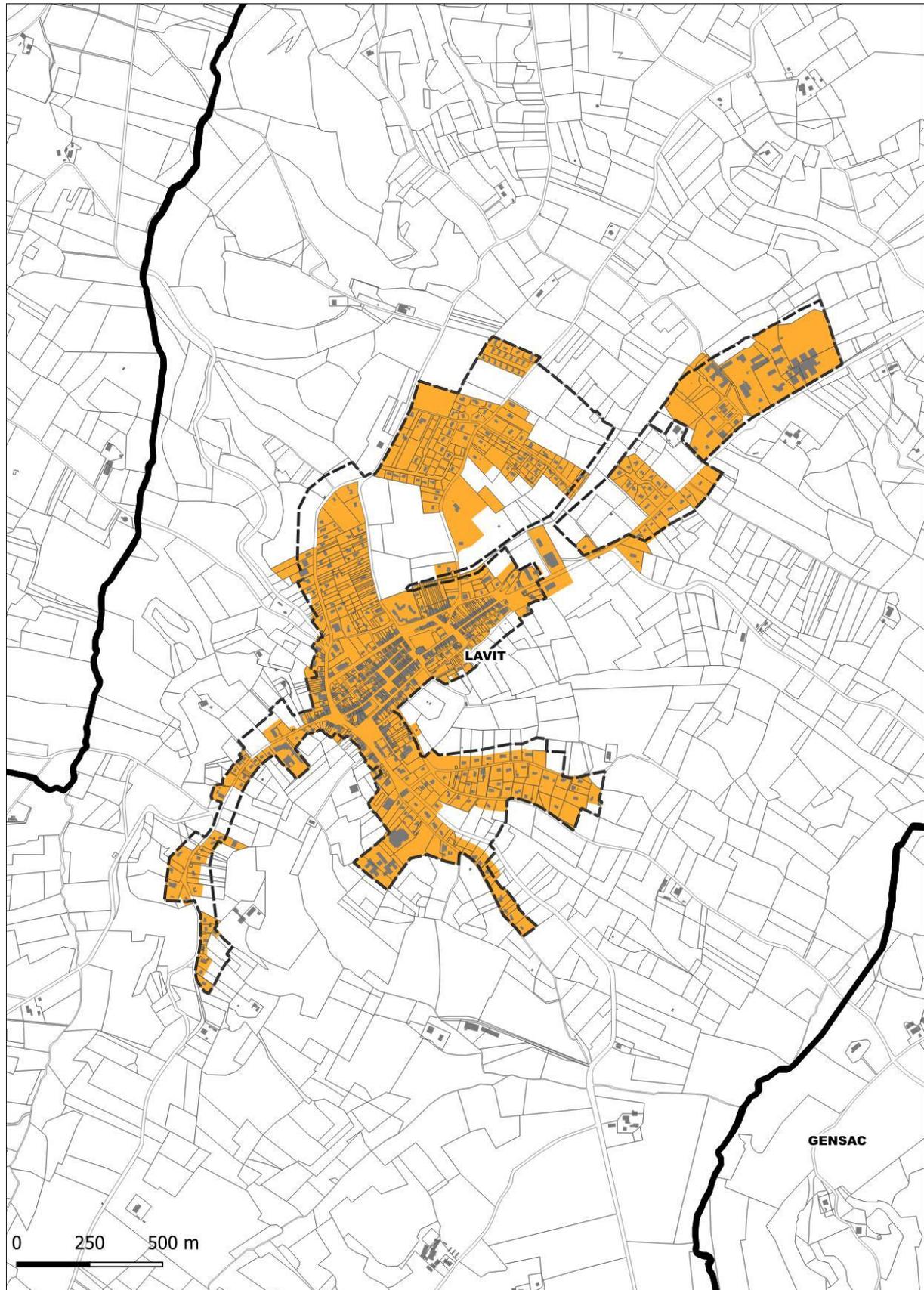
Par rapport aux 6 cartes communales

Parmi les 31 communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise, 6 sont dotées de carte communale. Ces cartes apparaissent relativement généreuses en matière de constructibilité et il convenait de réduire leur capacité de développement pour respecter la trajectoire de sobriété foncière.

Au total, sur ces 6 communes, les zones constructibles ont été réduites de 82 hectares, avec des baisses de 10 à 50 %. Les taux de réduction de zones constructibles ne peuvent toutefois pas être comparés d'une commune à l'autre car les configurations sont variables. En effet, les zones constructibles de la carte communale de Lamothe-Cumont sont relativement peu étendues au-delà de l'enveloppe urbaine constatée, ce qui n'est pas le cas à Fadoas par exemple.

	Zones U et AU du PLUi	Zones constructibles des cartes communales	Evolution
Lavit	113 ha	149 ha	- 36 ha
Sérignac	62 ha	78 ha	- 16 ha
Larrazet	40 ha	51 ha	- 11 ha
Belbèze-en-Lomagne	17 ha	19 ha	- 2 ha
Fadoas	16 ha	32 ha	- 16 ha
Lamothe-Cumont	10 ha	11 ha	- 1 ha
TOTAL	258 ha	340 ha	- 82 ha

► Comparaison des zones U et AU du PLUi avec les zones constructibles de la carte communale de Lavit



 Zones U et AU du PLUi

 Zones constructibles des cartes communales

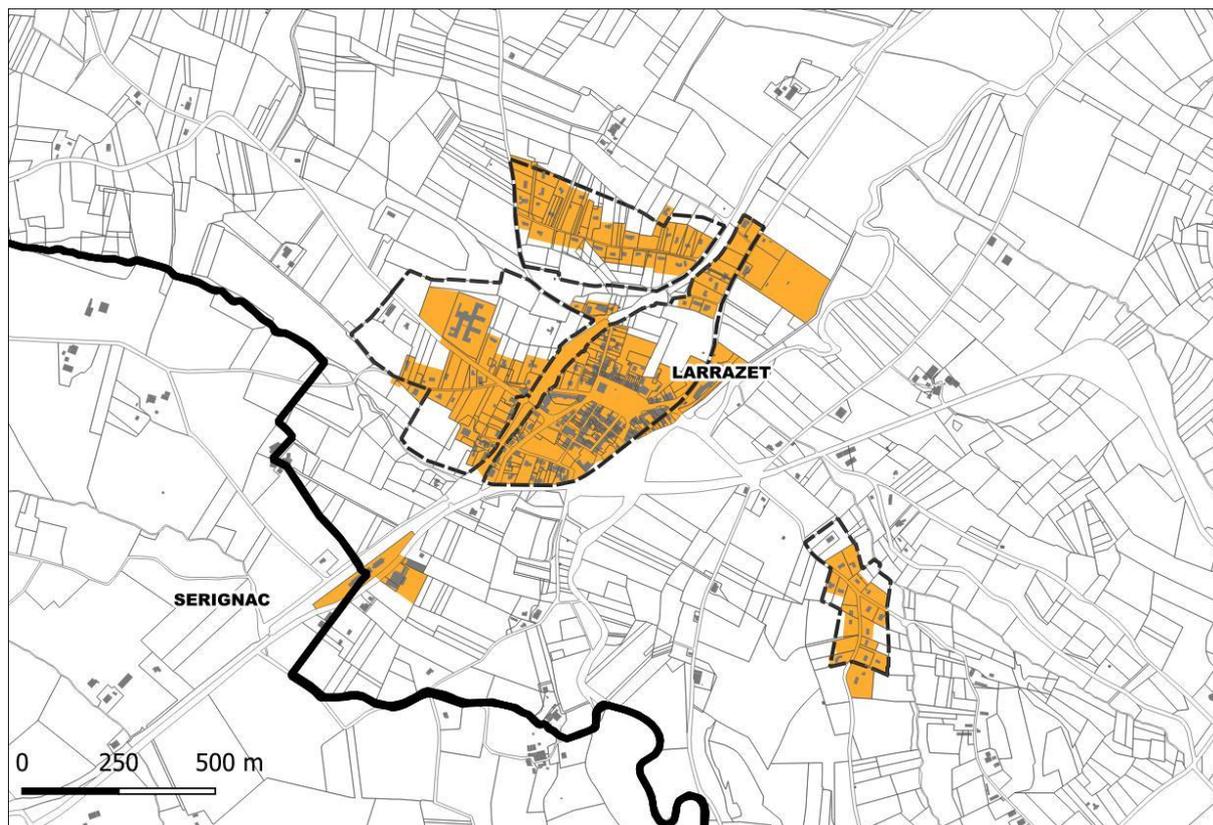
► Comparaison des zones U et AU du PLUi avec les zones constructibles de la carte communale de Sérignac



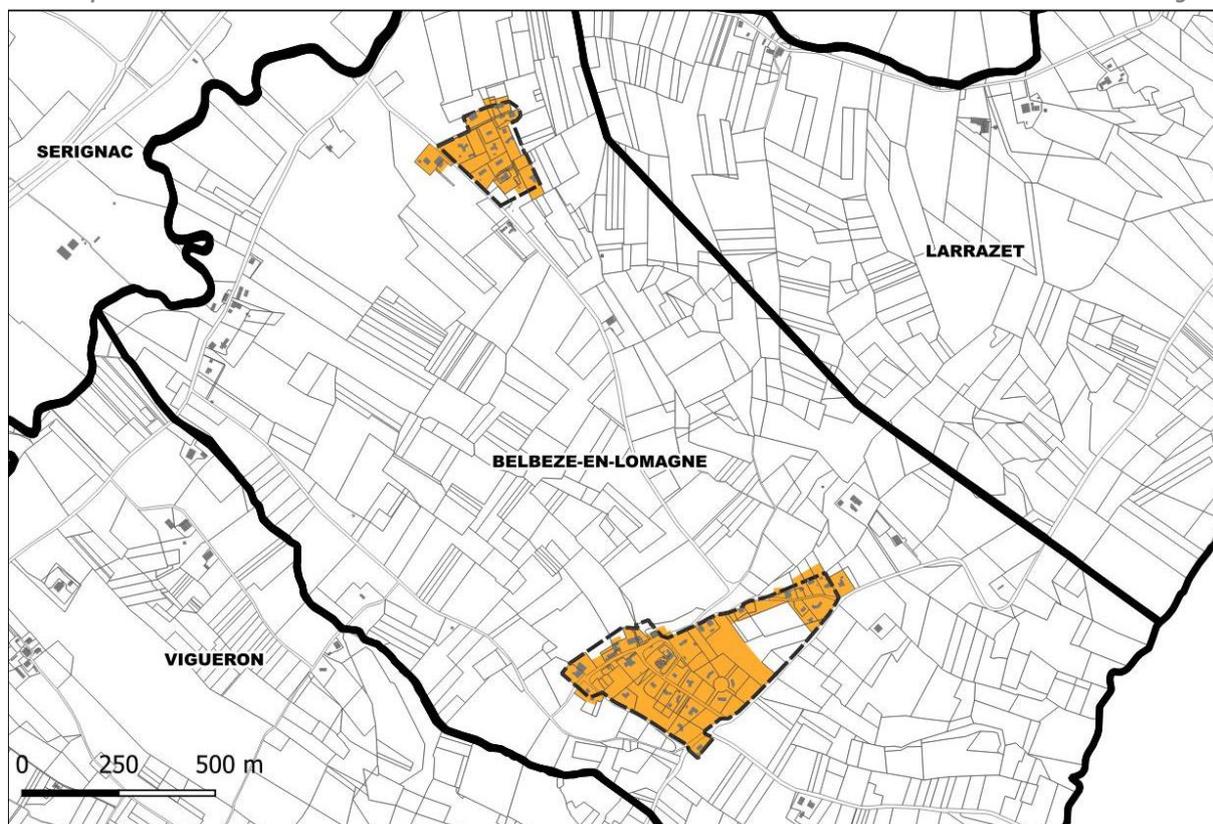
 Zones U et AU du PLUi

 Zones constructibles des cartes communales

► Comparaison des zones U et AU du PLUi avec les zones constructibles de la carte communale de Larrazet



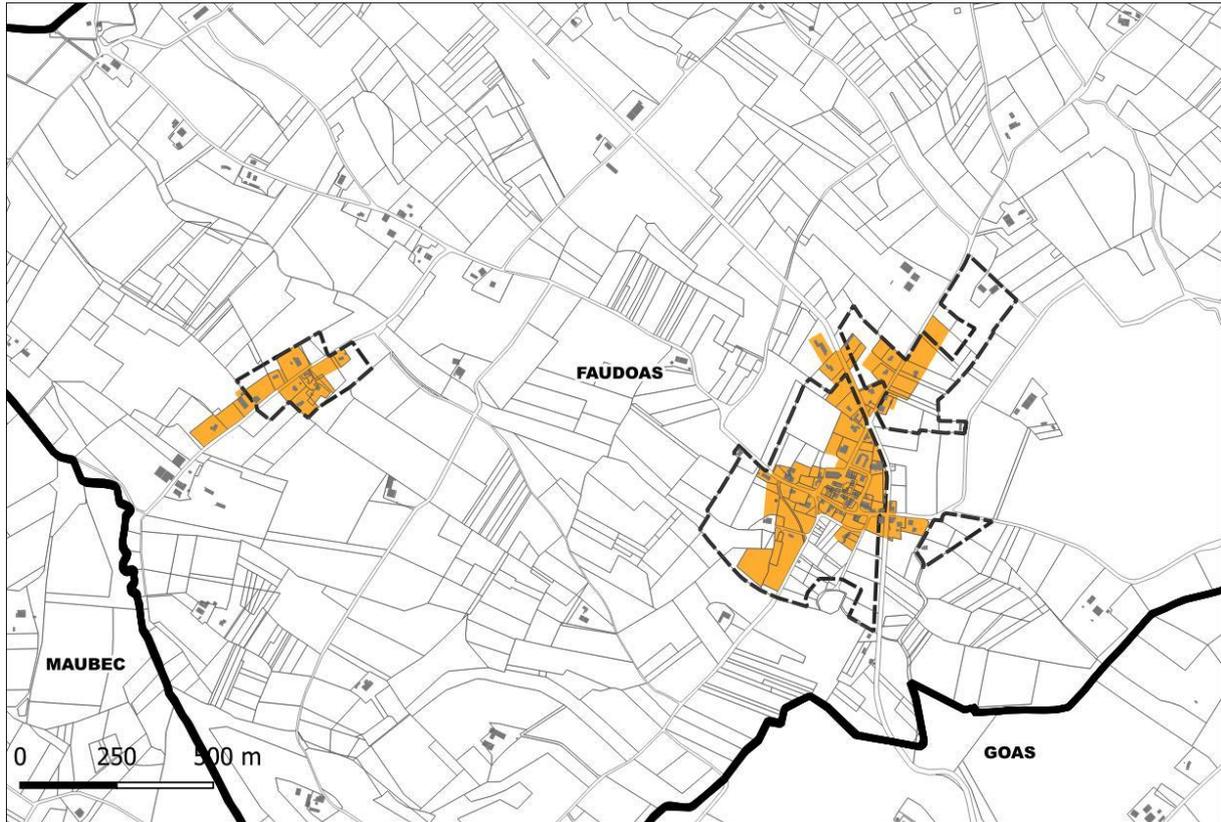
► Comparaison des zones U et AU du PLUi avec les zones constructibles de la carte communale de Belbèze-en-Lomagne



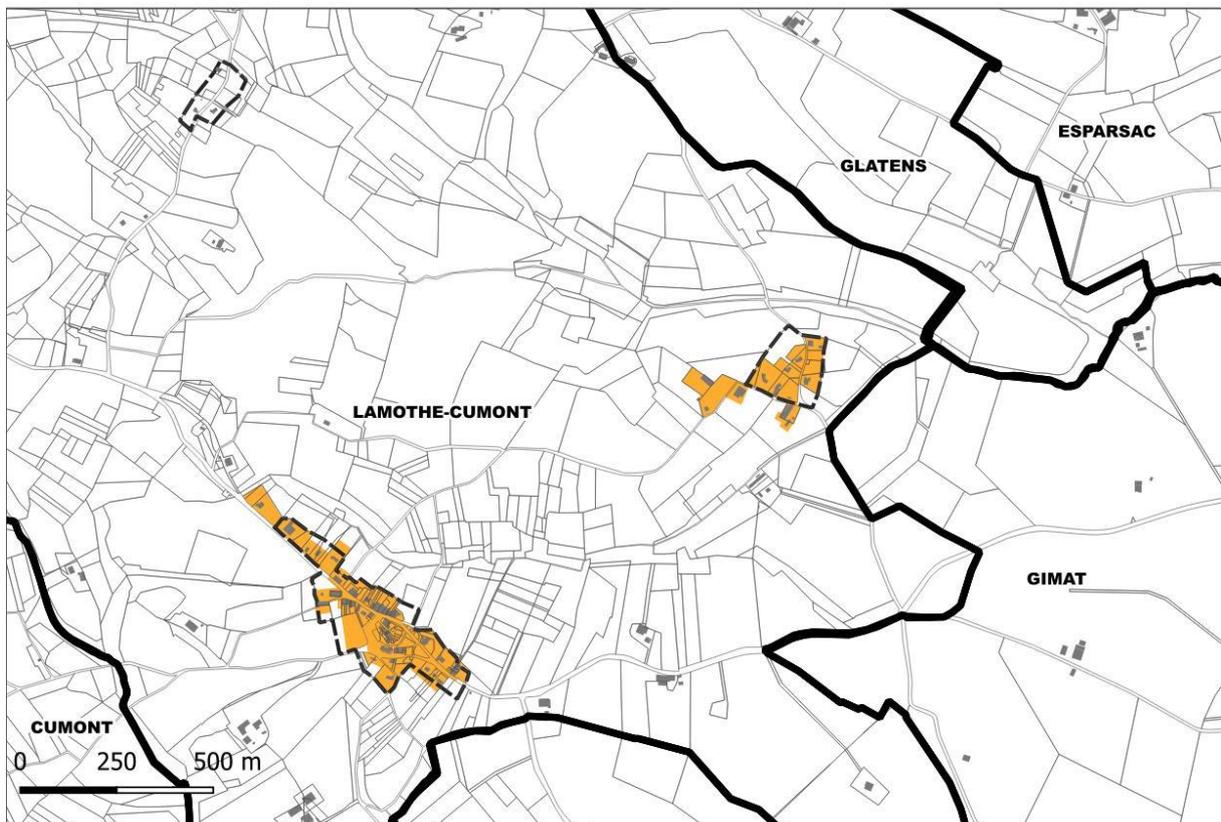
 Zones U et AU du PLUi

 Zones constructibles des cartes communales

► *Comparaison des zones U et AU du PLUi avec les zones constructibles de la carte communale de Faudoas*



► *Comparaison des zones U et AU du PLUi avec les zones constructibles de la carte communale de Lamothe-Cumont*



 Zones U et AU du PLUi

 Zones constructibles des cartes communales

Par rapport à l'application du Règlement National d'Urbanisme

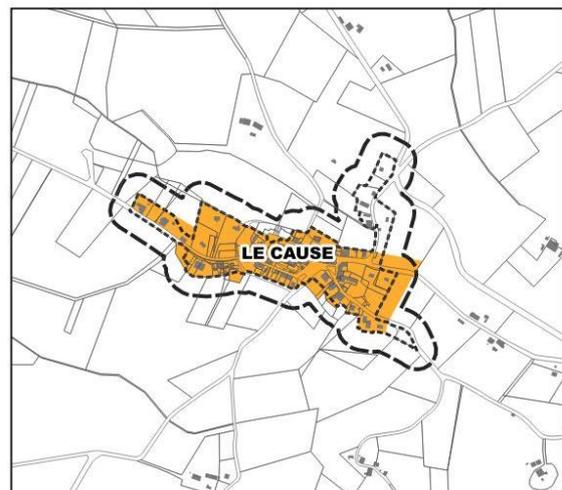
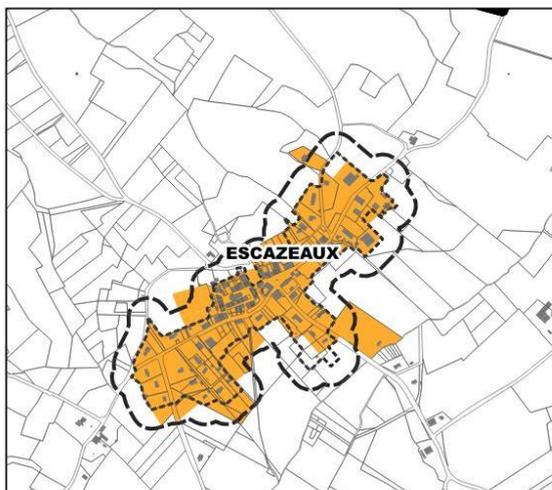
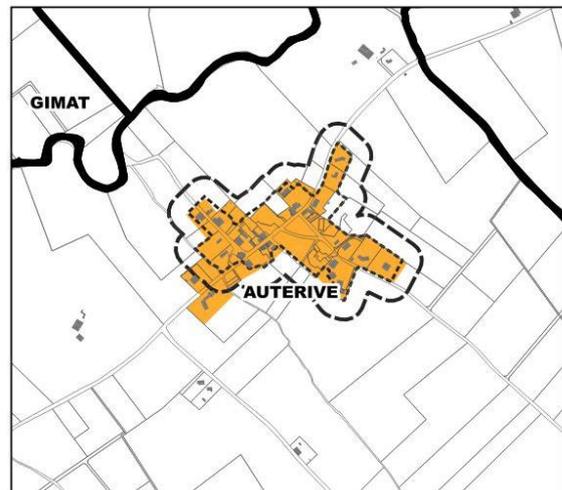
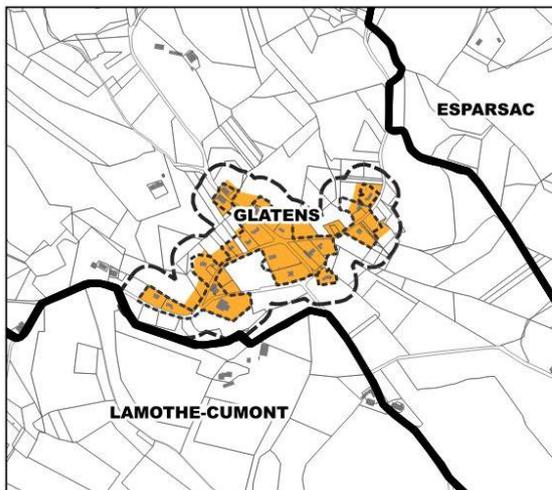
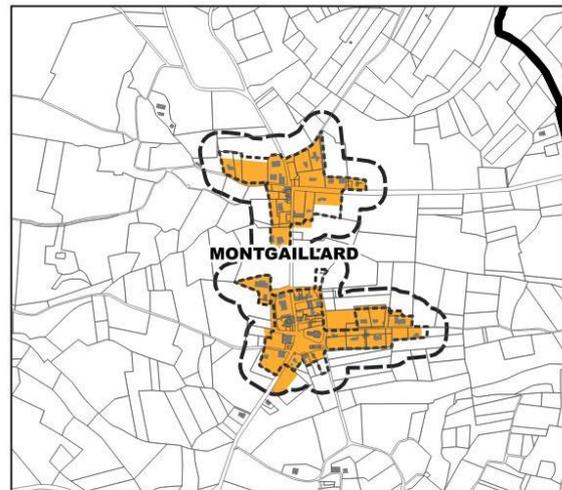
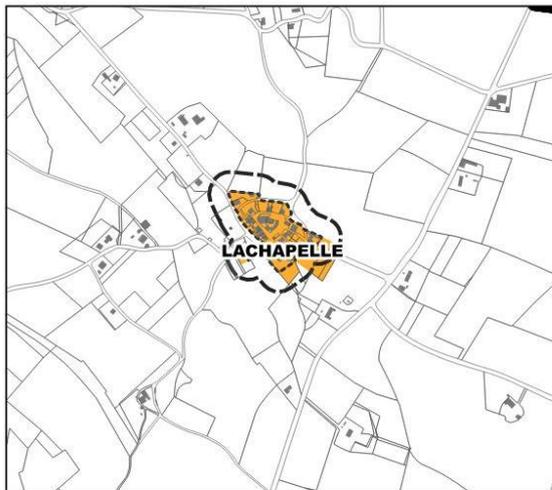
Les 24 communes jusqu'alors dépourvues de document d'urbanisme (ni PLU ni carte communale) sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Celui-ci précise que « les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune ».

Le code de l'urbanisme ne propose toutefois pas de définition de la partie actuellement urbanisée (PAU). Aussi, afin de définir si une zone peut être qualifiée comme appartenant ou non aux PAU d'une commune, la jurisprudence définit cette notion comme « les parties du territoire communal qui comportent déjà un nombre et une densité significatifs de constructions ». Cette définition rejoint celle des enveloppes urbaines définies ci-avant. Il est également convenu que des projets peuvent être admis sur des terrains situés en continuité ou en proximité immédiate des bourgs et villages.

Par conséquent, pour évaluer les évolutions de constructibilité entre l'application du RNU et le PLUi, il a été fait le choix de définir ce que pourraient être les PAU de ces communes, en appliquant un tampon de 50 mètres autour des enveloppes urbaines. Au total, sur ces 24 communes, les zones constructibles ont été réduites de 209 hectares.

	Zones U et AU du PLUi	Parties Actuellement Urbanisées (PAU)	Evolution
ASQUES	6 ha	13 ha	-7 ha
AUTERIVE	10 ha	19 ha	-9 ha
BALIGNAC	2 ha	7 ha	-4 ha
CASTERA-BOUZET	3 ha	6 ha	-3 ha
CUMONT	3 ha	6 ha	-3 ha
ESCAZEAUX	19 ha	30 ha	-11 ha
ESPARSAC	15 ha	33 ha	-18 ha
GARIES	6 ha	16 ha	-11 ha
GENSAC	11 ha	19 ha	-8 ha
GIMAT	21 ha	40 ha	-19 ha
GLATENS	8 ha	20 ha	-13 ha
GOAS	2 ha	8 ha	-6 ha
GRAMONT	9 ha	23 ha	-14 ha
LACHAPELLE	3 ha	7 ha	-4 ha
LE CAUSE	10 ha	24 ha	-14 ha
MARIGNAC	9 ha	19 ha	-10 ha
MARSAC	11 ha	13 ha	-2 ha
MAUBEC	4 ha	11 ha	-7 ha
MAUMUSSON	5 ha	8 ha	-4 ha
MONTGAILLARD	15 ha	36 ha	-21 ha
POUPAS	6 ha	10 ha	-5 ha
PUYGAILLARD DE LOMAGNE	4 ha	11 ha	-7 ha
ST JEAN DU BOUZET	2 ha	8 ha	-5 ha
VIGUERON	11 ha	16 ha	-5 ha
TOTAL	195 hectares	404 hectares	- 209 hectares

► Comparaisons des zones U et AU du PLUi avec les PAU estimées de 6 des 24 communes en RNU



 Zones U et AU du PLUi

 Parties Actuellement Urbanisées (PAU)

 Enveloppes urbaines