PIECE DU PLUi

2

P L U i

PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

Arize-Lèze

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

VERSION N°3 DU 12 AVRIL 2022

ARRETE LE

APPROUVE LE

Cittànova

Sommaire

PRÉAMBULE

1.1 Le territoire intercommunal 4
1.2 Pourquoi élaborer le PLUi ? 4
1.3 Le contexte législatif et réglementaire du PADD.....5

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : Un territoire en évolution constante au service de sa population.....13

AXE 2 : Un cadre de vie préservé source d'économie et d'attractivité.....24

AXE 3 : Des enjeux à prendre en compte pour garantir un développement durable et harmonieux.....34

1.] Préambule

1.1. LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Arize Lèze c'est ...

27 communes

38 050 hectares

10 800 habitants

2 850 emplois

6 630 logements

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLUi PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL Arize-Lèze

1.2. Pourquoi élaborer le PLUi ?

La Communauté de Communes Arize Lèze élabore le PLUi afin de réfléchir au devenir de son développement dans l'objectif de construire un territoire cohérent et attractif qui réponde aux besoins des habitants et des usagers en s'affranchissant des limites communales.

Le conseil communautaire a précisé les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dans sa délibération de prescription en date du 26 Juin 2019, à savoir :

1- Permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des spécificités agricoles, paysagères et culturelles du territoire, et du maintien de la biodiversité et des espaces naturels en :

- Favorisant la réhabilitation des logements vacants et la reconquête des centres anciens et ruraux,
- Suscitant et relançant l'attractivité démographique du territoire par la mise en place des conditions nécessaires (services, activités, ...) à l'accueil d'une nouvelle population,
- Encourageant une offre de logements diversifiée adaptées à la demande des différentes catégories de population (jeunes, familles, personnes âgées, ...) afin que chacun puisse trouver sa place,
- Préservant l'atout déterminant que constitue le cadre de vie offert par le territoire.

2- Prendre en compte l'urgence climatique et le respect de l'environnement en :

- s'appuyant sur les trames vertes et bleues pour préserver les corridors écologiques,
- privilégiant une gestion économe de l'espace,
- intégrant le bilan énergétique du territoire et en incitant aux « déplacements doux » respectueux de l'environnement,
- créant des conditions d'implantation du bâti favorisant les économie d'énergie.

3- Orienter le développement du territoire de façon équilibrée entre l'urbain et le rural en définissant des grands projets d'équipements et de services afin d'établir un maillage du territoire au bénéfice de la population et tourisme de séjour,

4- Mettre en valeur et réhabiliter un patrimoine riche et diversifié.

1.3. Le contexte législatif et règlementaire du projet d'aménagement et de développement durables

1.3.1. Qu'est ce qu'un PADD ?

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), **pièce maîtresse** du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de Communes d'Arize Lèze, notamment en vue de favoriser le développement urbain et économique tout en préservant la qualité architecturale, le cadre de vie et l'environnement.

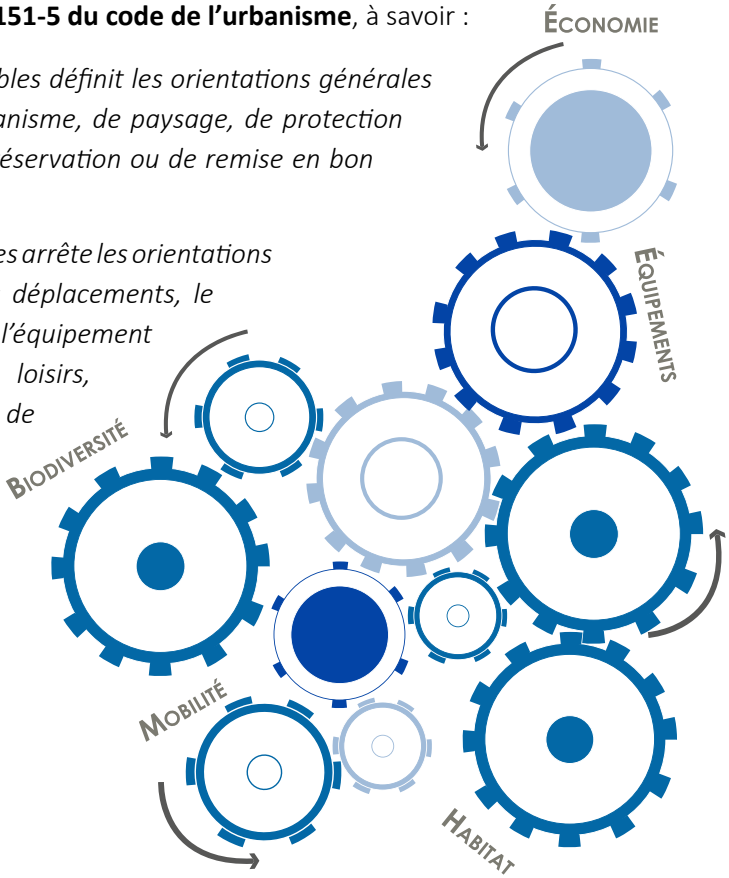
Comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme intercommunal, le projet d'aménagement et de développement durables doit être **conforme avec le code de l'urbanisme**, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres territoriaux existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un **développement harmonieux, répondant aux besoins de la population.**

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle d'Arize Lèze doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois l'équité sociale, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le contenu du PADD est principalement défini par **l'article L.151-5 du code de l'urbanisme**, à savoir :

- *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- *Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- *Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], le projet d'aménagement et de développement durables* ***fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.***
- *Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une* **étude de densification** *des zones déjà*



urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

A travers le présent document, le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLUi.

Ces orientations ont été définies par les élus et s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'Etat et dans le projet de SCoT notamment.

Avec les élus et les partenaires…

Afin de construire **le projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire**, l'élaboration du PADD a fait l'objet de temps d'échanges et de débats.

Dans un premier temps, un **« cahier d'intentions »** exposant une synthèse du diagnostic et reprenant tous les enjeux identifiés a été envoyé en Octobre 2021 à l'ensemble des communes. Afin que ces enjeux soient partagés, chaque commune a été amenée à se positionner et à les hiérarchiser. Cette étape importante fonde et structure le PADD. C'est en effet sur la base de ces enjeux que sont déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement.

Deuxièmement, les **ateliers thématiques du PADD** ont permis de réunir les élus du territoire, les techniciens et les partenaires institutionnels du territoire autour de questions, de cartographies, visant à explorer les grands enjeux du territoire. Ils ont permis de faire émerger la plupart des orientations du PADD.

Enfin, plusieurs réunions de travail ont permis de construire progressivement le projet d'aménagement sous l'angle intercommunal, tout en faisant remonter les dissensus ou spécificité communale.

Enfin, le débat en conseil municipal et le débat,en conseil communautaire ont été l'occasion pour l'ensemble des élus du territoire de s'approprier et de discuter le présent document.

… Mais aussi la population

La population dans son ensemble a été associée au projet par l'organisation de plusieurs réunions publiques. Quatre réunions de présentation du PADD à la population se sont tenues courant XXXXXXX.

Ateliers thématiques avec les élus et partenaires
Crédit Cittànova

1.3.3. La loi «Montagne» : un outil de développement et de préservation de la montagne

Les dispositions de la Loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 dite « loi montagne 2 », de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, s'appliquent aux communes de Camarade, Gabre, Le Mas-d'Azil, Montfa, Monesple, Pailhès et Sabarat et doivent être prises en compte dans le plan local d'urbanisme intercommunal.

Les principales dispositions de la loi, reprises par le code de l'urbanisme dans ses articles L 222-1 à L 222-27, ont pour objectif de concilier un développement de la montagne à travers le tourisme et les aménagements qui y sont liés avec le respect et la préservation de l'activité agricole et de l'environnement.

Les dispositions particulières aux zones de montagne visent notamment à :

- la protection de l'agriculture
- la préservation des espaces, paysages, milieux caractéristiques de la montagne
- le principe d'urbanisation en continuité
- le développement touristique : Les projets touristiques par «leur localisation, leur conception et leur réalisation doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels».

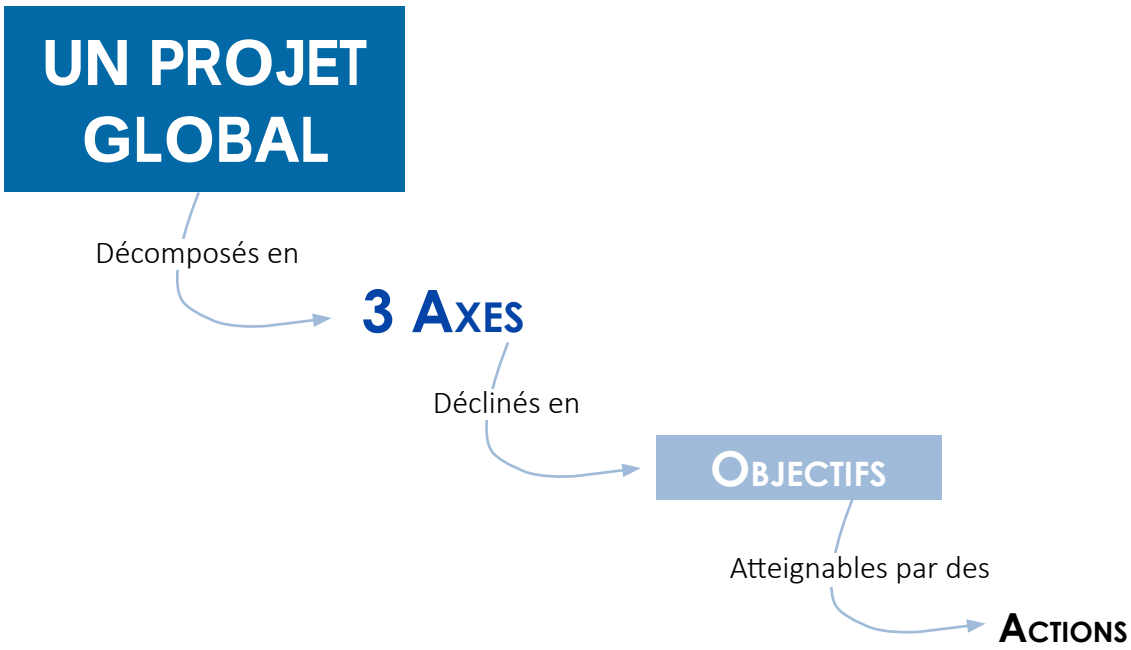
2.] Notre projet de territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes Arize Lèze est exprimé ci-après à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à traiter dans un PLUi.

Ces orientations sont définies à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic ainsi que par les élus du territoire, à travers les ateliers du PADD, les sessions de travail avec les maires et les projets. Elles se structurent également à partir du cadre législatif et des documents supra-communautaires, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'Etat, le plan de gestion du Parc

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement harmonieux du territoire avec, pour fil conducteur valorisation du cadre de vie, préservation des ressources locales et qualité urbaine.

L'ensemble du PADD se décline donc sur ce principe :



Chaque objectif défini des actions qui peuvent être traduite très précisément (lieux, outil règlementaire...) ou rester suffisamment générales pour illustrer une volonté politique globale

ARIZE-LÈZE : UN TERRITOIRE OÙ IL FAIT BON VIVRE À DÉCOUVRIR ET ADOPTER

AXE 1 : UN TERRITOIRE EN EVOLUTION CONSTANTE AU SERVICE DE SA POPULATION

1.1. Afficher une volonté d'accueil de population ambitieuse mais raisonnée
1.2. Diversifier l'offre en logements en l'adaptant aux besoins des habitants
1.3. Définir un projet de développement adapté aux enjeux du changement climatique et de santé publique
1.4. Offrir un maillage en équipements et services de qualité pour tous.tes
1.5. Faire du «Bien vivre ensemble» une priorité du territoire pour assurer l'intégration des nouvelles populations

AXE 2 : UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ SOURCE D'ÉCONOMIE ET D'ATTRACTIVITÉ

2.1. Protéger l'agriculture et accompagner son évolution
2.2. Développer et renforcer les filières économiques du territoire
2.3. Poursuivre et accompagner le développement des activités touristiques et de loisirs
2.4. Conforter l'offre commerciale du territoire
2.5. Faciliter les déplacements du quotidien et améliorer l'accessibilité du territoire

AXE 3 : DES ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE POUR GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ET HARMONIEUX

3.1. Préserver les écosystèmes en s'appuyant sur la trame verte et bleue
3.2. Réduire l'impact des activités humaines sur les espaces naturels et agricoles
3.3. Valoriser les ressources paysagères et patrimoniales du territoire
3.4. Apporter de la qualité au sein des espaces urbanisés
3.5. Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques

PLUi PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL Arize-Lèze

- AXE 1 -
UN TERRITOIRE EN EVOLUTION CONSTANTE AU SERVICE DE SA POPULATION

Le contexte

A la transition entre la plaine et les montagnes des Pyrénées, la communauté de communes Arize-Lèze est marquée par la variété des communes qui la composent. Villages de plaine, implantés en surplomb ou encore nichés dans le relief, chaque commune dispose de spécificités qui lui sont propres garantissant la richesse et la diversité du territoire tant d'un point de vue paysager, architectural, écologique ou économique.

Cependant, ce territoire au cadre de vie privilégié ne se situe pas dans l'immobilisme, les élus du territoire sont engagés de longue date dans le développement de leur territoire en mettant en place des conditions d'accueil satisfaisant les nouvelles populations. L'intercommunalité est engagée dans plusieurs politiques d'envergure :

- *La politique «Habitat» : de nombreuses actions sont mises en place pour intervenir durablement sur le parc de logements : le Programme d'Intérêt Général (PIG), les Opérations Programmée d'Amélioration de l'Habitant valant Renouvellement Urbain (OPAH-RU), les conventions Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT). Cette politique permet de reconquérir les logements vacants du territoire en facilitant leur réinvestissement par la mise en place d'un accompagnement financier des propriétaires,*
- *La politique «Équipements et services» : les élus réfléchissent à l'adaptation de l'offre intercommunale face aux besoins de leur population en matière d'équipements. Ainsi deux maisons de santé ont été créées récemment sur le territoire et deux projets d'accueil «petite enfance » devraient voir le jour courant 2023.*
- *La politique «Économie» : l'économie du territoire est plurielle : industrie, tourisme, agriculture, artisanat, commerce, ... L'enjeu de territoire est de maintenir cette diversité de l'économie pour offrir davantage d'emplois sur le territoire en s'adaptant également aux mutations sociétales. L'hôtel d'entreprises Arize-Lèze offre plusieurs services aux travailleurs du territoire : des espaces de co-working, un Fab Lab, un atelier bois, des salles de réunions, ...*
- *La politique «Tourisme», l'activité touristique du territoire est non seulement un vecteur important de l'économie locale, elle participe également à la promotion du territoire par la mise en valeur des atouts du territoire et de ses sites emblématiques.*

Depuis les années 80, le territoire connaît une augmentation de sa population faisant suite à une période de déclin démographique important. Depuis des deux dernières années, les élus constatent un attrait nouveau avec de nombreuses familles choisissant le territoire pour s'installer.

Les interventions publiques ambitieuses ainsi que la crise sanitaire ont renforcé l'attractivité du territoire. Plusieurs données viennent confirmer ce constat : l'année 2020 a connu un pic de la construction avec plus d'une soixantaine de permis de construire autorisés sur le territoire intercommunal, les professionnels de l'immobilier ont été interrogés lors du diagnostic et ils affirment ne plus disposer de biens à vendre ou à louer.

Enfin, le bureau d'études Altaïr, qui accompagne la collectivité dans sa politique habitat indique que de nombreux projets sont à l'étude, dont plusieurs devraient aboutir prochainement, notamment des projets locatifs très intéressants de par leur nature ou leur localisation.

OBJECTIF 1.1.

AFFICHER UNE VOLONTÉ D'ACCUEIL DE POPULATION AMBITIEUSE MAIS RAISONNÉE

LES ACTIONS

» Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire intercommunal en définissant un taux de croissance annuel de +0.55 % afin de permettre l'arrivée d'environ mille habitants sur le territoire intercommunal à l'horizon 2035,

» Assurer une production de logements cohérente avec l'accueil de population envisagée mais répondant également aux mutations du parc de logements existant : le desserrement des ménages, la variation des logements vacants et des résidences secondaires, le renouvellement du parc de logements, environ 800 logements ont été identifiés comme nécessaires pour répondre à l'ensemble de ces phénomènes,

» Prioriser les espaces de développements afin de phaser le développement du territoire,

» Accompagner la reconquête du parc vacant en s'appuyant sur les interventions publiques et en mobilisant une centaine de logements vacants pour la production totale de logements envisagée permettant d'atteindre un taux de vacance de 7.5 % en 2035 contre 9.9 % en 2018,

» Définir une armature territoriale cohérente et équilibrée qui renforce l'ensemble des composantes du territoire en permettant l'arrivée de nouveaux ménages sur toutes les communes d'Arize Lèze,

» Adapter la production de logements aux capacités communales (équipements et réseaux), dans une logique de complémentarité et d'équilibre entre les deux Vallées.

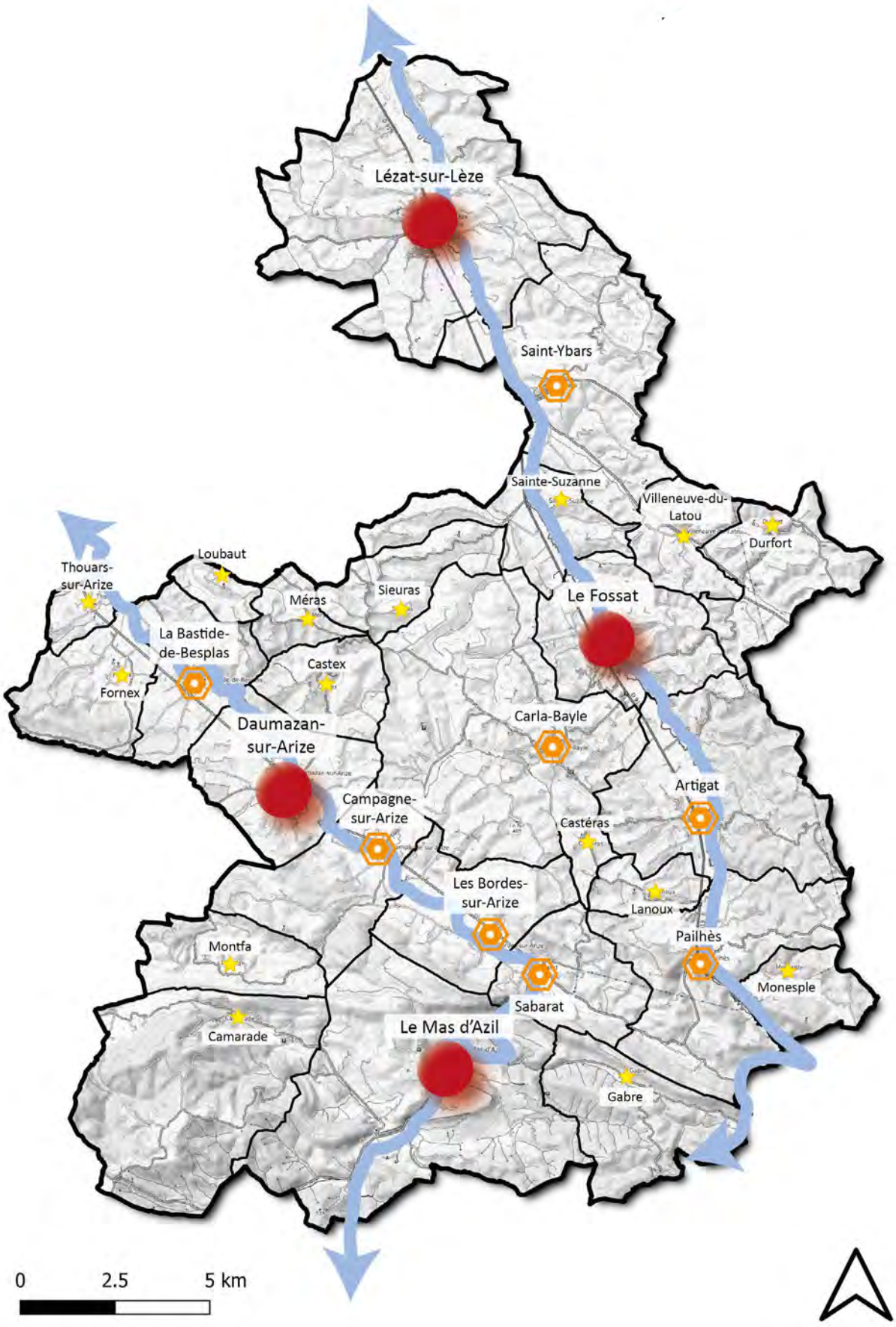
LES OBJECTIFS CHIFFRÉS

+ 1000 HABITANTS

+ 800 LOGEMENTS

Répartis en
- » 700 logements neufs
- » 100 en reconquête des logements vacants

L'armature territoriale Arize-Lèze



Les 4 Centres

Dauman-sur-Arize, Lézat-sur-Lèze, Le Fossat et le Mas-d'Azil

Les quatre polarités du territoire qui ont été identifiées disposent d'une gamme de services, équipements et commerces permettant de répondre aux besoins des habitants, en particulier alimentaire. Ces quatre communes regroupent 63 % des emplois du territoire grâce notamment à la présence de grandes entreprises offrant plus de 20 postes salariés. Elles font l'objet d'une intervention publique plus importante : contrat Bourg-Centre, Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) valant OPAH-RU.

Les 8 Bourgs

Artigat, La Bastide-de-Besplas, Les Bordes-sur-Arize, Campagne-sur-Arize, Carla-Bayle, Pailhès, Sabarat, Saint-Ybars.

Il s'agit des communes disposant de commerces et services de proximité et servant de relais dans l'organisation territoriale. L'un des enjeux du PLUi sera de maintenir l'offre existante en équipements et services de ces composantes du territoire en ayant une attention particulière sur le maintien des écoles.

Les 15 Villages

Camarade, Castéras, Castex, Durfort, Fornex, Gabre, Lanoux, Loubaut, Méras, Monesple, Montfa, Sieuras, Thouars-sur-Arize, Villeneuve-du-Latou, Sainte-Suzanne

Dernière composante de l'armature territoriale, les villages ont une économie davantage tournée vers l'agriculture. Même si leur poids démographie est moins important par rapport aux centres et aux bourgs, la volonté du PLUi est de conforter les tissus villageois en accompagnant l'accueil de nouveaux ménages.

OBJECTIF 1.2.

DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS EN L'ADAPTANT AUX BESOINS DES HABITANTS

LES ACTIONS

- Avoir une réponse à toutes les étapes des parcours de vie en recherchant davantage de diversité dans un parc de logements largement dominé par la maison individuelle, en travaillant différentes formes urbaines grâce notamment aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,

- Proposer davantage de logements locatifs et locatifs sociaux pour répondre à un manque identifié sur le territoire aussi bien pour les jeunes que pour les personnes âgées,

- Réfléchir à la typologie des logements en proposant des logements de plus petite taille pour répondre aux phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population,

- Offrir davantage de modernité dans les tissus denses des villages pour améliorer leur image : qualité des espaces publics, présence d'espace de stationnement, cheminements piétonniers, ...

- Permettre le développement des résidences secondaires pour renforcer l'attrait touristique du territoire,

- Lutter contre l'habitat indigne, contre la vacance et la précarité énergétique conformément à la stratégie de l'ORT, valant OPAH-RU,

- Définir une politique d'encadrement et être vigilant sur l'implantation potentielle d'habitat alternatif.

OBJECTIF 1.3.

DÉFINIR UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT ADAPTÉ AUX ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET DE SANTÉ PUBLIQUE

LES ACTIONS

» Intégrer les enjeux de sobriété foncière dans la réflexion d'accueil de nouveaux habitants en mobilisant prioritairement les potentiels d'urbanisation existants au sein des groupements bâtis (mobilisation des dents-creuses existantes, des logements vacants et des friches) avant de flécher le développement sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et ainsi contribuer à l'objectif national d'une gestion raisonnée du foncier,

» Promouvoir un habitat économe en énergie et durable grâce à l'appui des aides financières existantes sur le territoire pour limiter la consommation d'énergie du territoire et participer à l'objectif régional Territoire à Energie Positive (TEPOS),

» Etre exigeant sur la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales pour tous les projets de constructions et d'aménagements,

» Développer les réseaux d'assainissement collectif lorsque cela est possible dans les villages et réfléchir à des systèmes de collectes individuels groupés pour les opérations d'aménagements groupées pour limiter l'impact du développement sur les milieux aquatiques,

» Mettre aux normes les réseaux d'adduction de l'eau potable,

» Limiter la dépendance énergétique du territoire en permettant une production encadrée et adaptée aux enjeux du territoire (agricoles, environnementaux, paysagers, patrimoniaux, ...) et en réduisant la consommation énergétique du territoire,

» Tenir compte de la question de la mobilité pour l'accueil de nouveaux habitants en encourageant l'utilisation de modes de déplacement respectueux de l'environnement en lien avec les projets menés par l'intercommunalité (schéma cyclable, voies douces, projet de pôle d'échanges multimodaux).

OBJECTIF 1.4.

OFFRIR UN MAILLAGE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DE QUALITÉ POUR TOUS.TES

LES ACTIONS

» Maintenir et renforcer l'offre et la diversité d'équipements et des services en poursuivant les actions de la collectivité en particulier pour la santé et la petite enfance,

» Réfléchir à la diversification de l'offre d'hébergements pour les personnes âgées en trouvant des alternatives à la maison de retraite : maison autonomie, création de lieux de vie plus diversifiés et/ou intergénérationnels,

» Renforcer le tissu associatif et culturel grâce au maintien et à la création de lieux favorisant le lien social (bars et locaux associatifs, bibliothèques, MJC, city stades, etc.),

» Créer des centres-bourgs vivants et accueillants avec des aménagements urbains qualitatifs qui invitent à leur appropriation par les habitants,

» Protéger les rez-de-chaussée commerciaux pour assurer leur maintien dans les secteurs à enjeux (en particulier sur les quatre communes centre) afin de préserver l'attractivité,

» Aménager des espaces de convivialité et d'échanges au sein des nouveaux quartiers par la création d'équipements favorisant les interactions (parcours santé, jardins partagés, équipements sportifs ou récréatifs),

» Accompagner le déploiement de la fibre et de la couverture mobile du territoire,

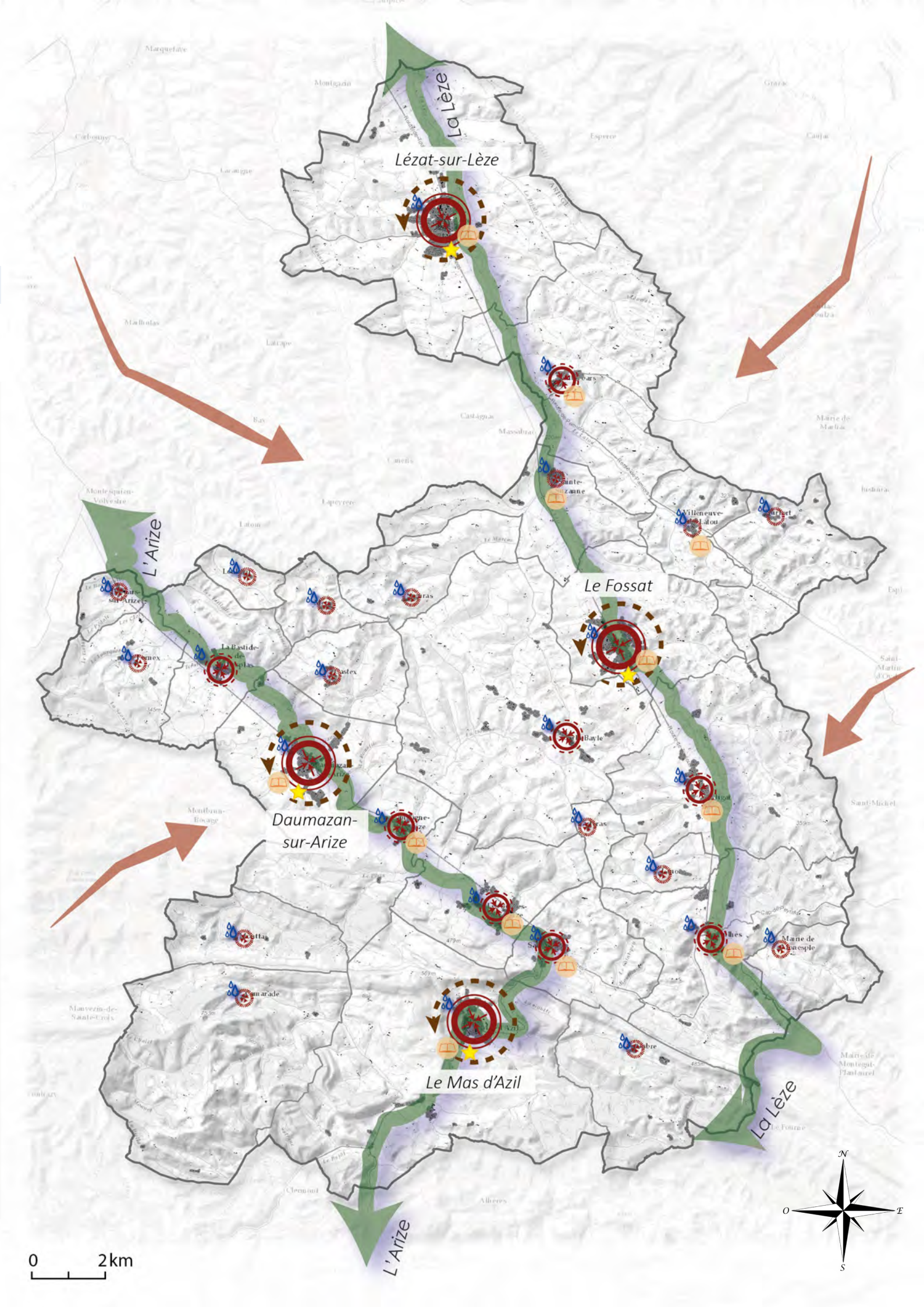
» Maintenir l'ensemble des écoles du territoire.

OBJECTIF 1.5.

FAIRE DU «BIEN VIVRE ENSEMBLE» UNE PRIORITÉ DU TERRITOIRE POUR ASSURER L'INTÉGRATION DES NOUVELLES POPULATIONS

LES ACTIONS

- S'appuyer sur les atouts pluriels du territoire pour accroître la notoriété de la collectivité et ainsi encourager l'installation de jeunes ménages sur le territoire,
- Encourager le «retour au Pays» des habitants qui ont quitté le territoire en mettant en avant l'offre diversifiée d'équipements et services ainsi que la douceur de vie offerte pour les personnes désireuses de vivre dans un territoire rural disposant d'une offre urbaine de qualité et répondant aux besoins du quotidien,
- Créer davantage d'espaces publics en faisant attention à leur qualité et leur accessibilité dans les nouvelles opérations d'aménagement et favoriser des projets développant les liens de proximité (habitat partagé, intergénérationnel, ...),
- (Re)Donner envie d'habiter en coeur de village par un renouvellement de l'espace public,
- Poursuivre les actions de requalification du bâti et des espaces publics dans les Centres, Bourgs et Villages par la mobilisation des différents programmes et dispositifs,
- Accompagner le développement des maillages doux (vélo, piéton, ...) pour limiter l'utilisation des véhicules motorisés, faciliter les déplacements du quotidien et mettre en lien les différentes infrastructures du territoire,
- Mettre en avant la solidarité de la population en encourageant des actions privés de partage et de convivialité,
- Faire respecter les règles de vie des villages et le «bien vivre ensemble».


La Lèze
Lézat-sur-Lèze
L'Arize
Le Fossat
Daumazan-sur-Arize
Le Mas d'Azil
La Lèze
L'Arize
0
2km
N
O
E
S

LÉGENDE

1.1. Afficher une volonté d'accueil de population ambitieuse mais raisonnée

Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire intercommunal

Accompagner la reconquête du parc vacant

Définir une armature territoriale cohérente et équilibrée :

Les Centres : pôles démographiques et économiques principaux

Les Bourgs : entités relais des centres répondant aux besoins du quotidien

Les Villages : communes rurales du territoire dépendantes des autres composantes de l'armature territoriale ou des pôles limitrophes

1.2. Diversifier l'offre en logements en l'adaptant aux besoins des habitants

Offrir davantage de modernité dans les tissus denses des villages pour améliorer leur image

1.3. Définir un projet de développement adapté aux enjeux du changement climatique et de santé publique

Intégrer les enjeux de sobriété foncière dans la réflexion d'accueil de nouveaux habitants

Etre exigeant sur la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales

1.4. Offrir un maillage en équipements et services de qualité pour tous.tes

Créer des centres-bourgs vivants et accueillants avec des aménagements urbains qualitatifs

Protéger les rez-de-chaussée commerciaux pour assurer leur maintien dans les secteurs à enjeux

Maintenir l'ensemble des écoles du territoire

1.5. Faire du «Bien vivre ensemble» une priorité du territoire pour assurer l'intégration des nouvelles populations

Accompagner le développement des maillages doux (vélo, piéton, ...)

Mettre en avant la solidarité de la population en encourageant des actions privés de partage et de convivialité

PLUi PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL Arize-Lèze

- AXE 2 -

UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ SOURCE D'ÉCONOMIE ET D'ATTRACTIVITÉ

LE CONTEXTE

Soucieux de construire un projet d'aménagement en phase avec la capacité du territoire à recevoir un développement, l'intercommunalité a basé sa réflexion sur une qualité unique de cadre de vie préservée, tant dans son aspect environnemental au sens large que dans son aspect quotidien.

Territoire rural situé au pied des Pyrénées, Arize Lèze trouve sa richesse dans la diversité des paysages qui façonne le territoire. En partant à la découverte du territoire, vous aurez l'occasion d'admirer une vue magnifique sur les sommets enneigés des Pyrénées par un temps dégagé, de vous détendre au bord de l'Arize et écouter l'eau couler, de faire un saut dans le temps en découvrant la grotte du Mas-d'Azil, de profiter de l'odeur des produits locaux au marché de Lézat-sur-Lèze, ...

Le territoire séduit chaque année de nouvelles familles qui souhaitent également profiter d'un cadre de vie privilégié non loin de la Métropole toulousaine ou des agglomérations appaméenne ou fuxéenne. Cet accueil de population accompagne le développement du territoire mais entraine également de nouveaux enjeux à prendre en compte dans le projet de territoire, notamment l'adaptation de l'offre urbaine aux nouveaux besoins induits.

Le territoire dispose d'un milieu économique attractif et diversifié qu'il convient de valoriser dans sa globalité pour asseoir le poids économique du territoire et accompagner une dynamique de création d'emplois.

Enfin, la présence d'une activité économique basée sur les ressources locales trouve également toute sa place sur le territoire intercommunal. Clairement liés à une agriculture dynamique et diversifiée, les produits issus de cette activité sont nombreux de qualité et récompensés par plusieurs labels.

C'est pourquoi, la diversité économique et l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces productifs (agricoles particulièrement) constituent l'une des conditions à la réalisation du projet d'aménagement.

OBJECTIF 2.1.

PROTÉGER L'AGRICULTURE ET ACCOMPAGNER SON ÉVOLUTION

LES ACTIONS

- Protéger l'activité agricole dans toutes ses composantes (économique, nourricière, paysagère, ...) et toutes ses formes en limitant l'impact du développement urbain sur ces milieux et en préservant les terres au potentiel agronomique fort de toute artificialisation,
- Redéfinir les zones agricoles des documents d'urbanisme en vigueur pour faciliter le développement des exploitations agricoles du territoire aujourd'hui limité,
- Soutenir le développement des circuits-courts, des ventes directes, des marchés de producteurs locaux, ... pour renforcer le poids de l'agriculture dans l'économie locale,
- Valoriser le patrimoine agricole en permettant son réinvestissement tout en encadrant les destinations possibles des bâtiments,
- Accompagner la diversification de l'activité agricole en permettant des activités secondaires à l'agriculture (tourisme, énergies renouvelables, transformation et commerce, ...),
- Faciliter l'installation d'agriculteurs sur le territoire pour anticiper le renouvellement de la profession.

OBJECTIF 2.2.

DÉVELOPPER ET RENFORCER LES FILIÈRES ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

LES ACTIONS

» Poursuivre le développement d'une économie plurielle et porter une politique volontariste en matière de création d'emplois pour tous les secteurs d'activités : industriel, tertiaire, artisanat, agriculture, commerce, service, tourisme, ...

» Adapter le tissu économique aux nouveaux besoins induits par la crise sanitaire mondiale en aménageant des espaces de co-working et en offrant une desserte numérique de qualité aux entreprises du territoire,

» Mettre en avant les savoir-faire de l'artisanat local en s'appuyant sur la formation et la découverte des savoir-faire locaux,

» Accompagner la mixité des fonctions dans le tissu urbain en permettant l'installation d'activités non nuisantes, compatibles avec le caractère résidentiel des lieux comme de l'artisanat ou des professions libérales, permettant ainsi de renforcer l'offre économique du territoire,

» Encourager un aménagement harmonieux et qualitatif des zones d'activités, espaces souvent délaissés, et accompagner l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments d'activités économiques.

OBJECTIF 2.3.

POURSUIVRE ET ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

LES ACTIONS

» Promouvoir l'itinérance sur le territoire et la mise en réseau des lieux d'intérêts (circuits de découverte, animations territoriales, réseaux de belvédères), par l'aménagement de liaisons douces et des circuits de randonnées balisés favorisant la découverte du territoire,

» Identifier les lacs du territoire comme des vecteurs importants du développement de l'offre touristiques et de loisirs, mais également comme des milieux écologiques en développant préférentiellement un tourisme vert et durable sur ces espaces,

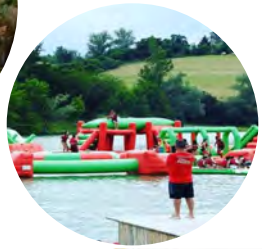
» Améliorer, renforcer et diversifier l'offre d'hébergements existante par la création de structures inexistantes ou peu développées sur le territoire : hébergements insolites, agrotourisme, accueil de groupes et de séminaires, hôtels, chambre à la nuitée, ...

» Valoriser et protéger le patrimoine historique, culturel et paysager par la protection du petit patrimoine, des nombreux points de vue, les lignes de crêtes, le patrimoine architectural, ...

» Avoir une réflexion sur l'aménagement des abords des rivières (baignade, espaces de détente, ...),

» Développer la communication ainsi que la signalétique pour (re)découvrir le territoire,

» Accompagner l'animation culturelle et touristique des sites et améliorer sa communication et sa promotion (« médiateur nature » auprès de groupes scolaires par exemple).



OBJECTIF 2.4.

CONFORTER L'OFFRE COMMERCIALE DU TERRITOIRE

LES ACTIONS

» Conforter l'offre et la diversité de commerces, en développant les commerces itinérants et les food-trucks pour aller au plus près des besoins des habitants,

» Maitriser le développement commercial en périphérie des centres et des bourgs pour rechercher la complémentarité et non concurrence avec les commerces des centralités afin de pérenniser les activités existantes et à venir,

» Définir une stratégie de développement commercial, artisanal et logistique par la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique traduisant une armature équilibrée de l'offre,

» Mobiliser les friches à Lézat-sur-Lèze et au Mas-d'Azil pour renforcer l'offre de commerces existante par la définition d'opérations mixtes avec plusieurs destinations : habitat, commerces et services,

» Travailler sur l'image du centre-commercial des Bordes-sur-Arize en améliorant sa lisibilité et requalifier son intégration paysagère,

» Protéger les rez-de-chaussée commerciaux sur les sites stratégiques des centres et des bourgs en interdisant leur changement de destination vers de l'habitat,

» Pérenniser les activités commerciales en renforçant l'attractivité des centres par des aménagement urbains qualitatifs (espace de stationnement, espace public, ...),

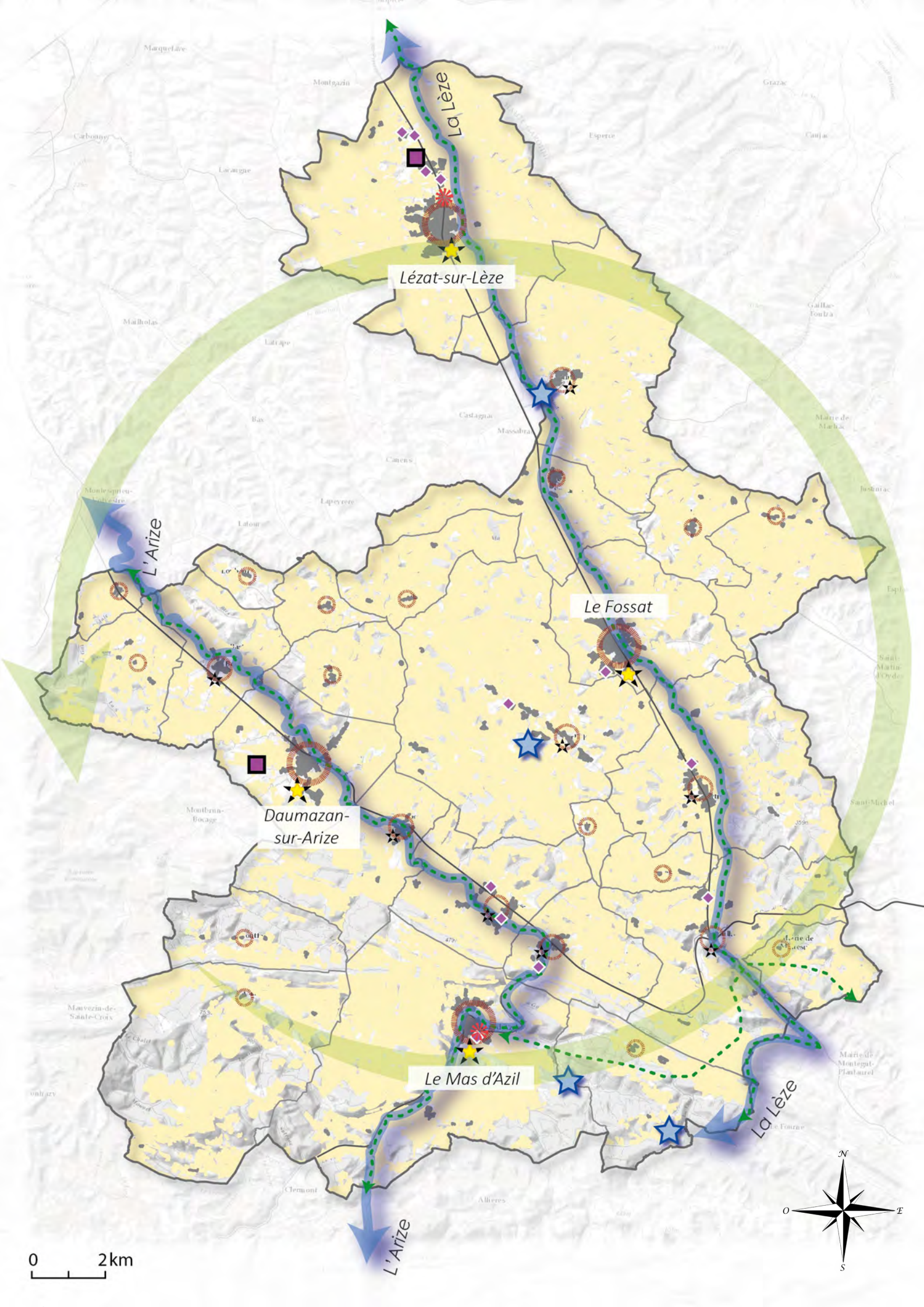
» Renforcer les commerces de proximité (dépôt de pain, épicerie, point colis, ...) et les rendre accessibles par le développement d'une desserte «tous modes» limitant l'utilisation des véhicules motorisés.

OBJECTIF 2.5.

FACILITER LES DÉPLACEMENTS DU QUOTIDIEN ET AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE

LES ACTIONS

- Réaliser des aménagements pour faciliter et sécuriser les modes actifs (piétons, cyclistes…) tant pour les déplacements du quotidien que pour les activités de tourisme et de loisirs,
- Créer des voies vertes le long des deux Vallées : la Lèze et l'Arize,
- Utiliser les outils offerts par le PLUi pour appliquer le schéma cyclable Arize Lèze sur le territoire,
- Aménager un circuit de découverte du patrimoine reliant les communes pour accompagner à la découverte de chaque composante du territoire,
- Réorganiser et augmenter les possibilités de stationnement par la mise en place d'emplacements réservés,
- Développer des alternatives au « tout-automobile » par la création d'aires de covoiturage et de liaisons douces et par l'amélioration de la desserte vers les différentes polarités du territoire.


La Lèze
Lézat-sur-Lèze
L'Arize
Le Fossat
Daumazan-sur-Arize
Le Mas d'Azil
La Lèze
L'Arize
0
2km
N
O
E
S

LÉGENDE

2.1. Protéger l'agriculture et accompagner son évolution

Protéger l'activité agricole dans toutes ses composantes (économique, nourricière, paysagère) en limitant l'impact du développement urbain

Redéfinir les zones agricoles des documents d'urbanisme en vigueur

2.2. Développer et renforcer les filières économiques du territoire

Poursuivre le développement d'une économie plurielle et porter une politique volontariste en matière de création d'emplois

Accompagner la mixité des fonctions dans le tissu urbain en permettant l'installation d'activités non nuisantes, compatibles avec le caractère résidentiel des lieux

Encourager un aménagement harmonieux et qualitatif des zones d'activités

Les zones d'activités intercommunales

Les sites d'actvités économiques

2.3. Poursuivre et accompagner le développement des activités touristiques et de loisirs

Promouvoir l'itinérance sur le territoire et la mise en réseau des lieux d'intérêts

Identifier les lacs du territoire comme des vecteurs importants du développement de l'offre touristiques et de loisirs

Avoir une réflexion sur l'aménagement des abords des rivières

2.4. Conforter l'offre commerciale du territoire

Conforter l'offre et la diversité de commerces

Mobiliser les friches à Lézat-sur-Lèze et au Mas-d'Azil pour renforcer l'offre de commerces existante

Protéger les rez-de-chaussée commerciaux sur les sites stratégiques

2.5. Faciliter les déplacements du quotidien et améliorer l'accessibilité du territoire

Créer des voies vertes le long des deux Vallées la Lèze et l'Arize

Aménager un circuit de découverte du patrimoine entre les communes

Réorganiser et augmenter les possibilités de stationnement par la mise en place d'emplacements réservés

PLUi PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL Arize-Lèze

- AXE 3 -

DES ENJEUX À PRENDRE EN COMPTE POUR GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ET HARMONIEUX

LE CONTEXTE

Synonyme de qualité de vie, les paysages emblématiques des vallées et de montagne s'allient à des paysages plus «ordinaires» qui constituent une harmonie attractive et recherchée. Matière en perpétuelle évolution, le paysage d'Arize Lèze connaît une véritable mutation depuis plusieurs décennies en passant d'un caractère rural affirmé à un caractère de plus en plus urbain, de plus en plus étendu.

Ainsi, la notion de paysage aborde au sein de cet axe les paysages reconnus (emblématiques) et les paysages du quotidien qui allient espaces urbanisés, agricoles et naturels.

Un des piliers du PLUi d'Arize Lèze est de permettre le développement du territoire tout en assurant la pérennité de son cadre de vie, son équilibre territorial ainsi que la protection des milieux environnementaux et paysagers à enjeux.

Le projet de territoire vise également à limiter l'impact de l'urbanisation sur les milieux agricoles, naturels et forestiers en définissant une gestion économe et raisonnée du foncier pour garantir la préservation de ces espaces pour les générations futures et ainsi répondre au cadre législatif de la loi «Climat et résilience».

OBJECTIF 3.1.

PRÉSERVER LES ÉCOSYSTÈMES EN S'APPUYANT SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

LES ACTIONS

» Protéger l'ensemble des milieux écologiques à enjeux qui participent au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue du territoire : les zones humides, les espaces boisés, les milieux rocheux, les haies et bocages, ...

» Intégrer la notion de connexions écologiques (corridors) en amont de tout projet, sur des secteurs en densification comme en extension,

» Avoir une vigilance accrue sur la protection de la ressource en eau au moyen de plusieurs actions :

- Protéger et restaurer la ripisylve des cours d'eau,
- Atteindre un bon niveau écologique pour l'ensemble des cours d'eau du territoire,
- Préserver l'ensemble des zones humides,
- Limiter l'urbanisation en bordure proche et sur les milieux aquatiques,
- Mettre en place des aménagements paysagers respectueux des milieux aquatiques et de sa biodiversité,
- Utiliser les zones inondables comme des espaces de transition entre les milieux naturels et urbanisés,

» Encourager la plantation des sols nus pour limiter le ravinement, le ruissellement et capter un maximum de nitrates,

» Protéger le réseau de haies historiques constituant la véritable trame verte du paysage,

» Accompagner les plantations avec une liste d'essences locales mieux adaptées au climat du territoire,

» Réfléchir à la rétention d'eau pluviale à la parcelle.

OBJECTIF 3.2.

RÉDUIRE L'IMPACT DES ACTIVITÉS HUMAINES SUR LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

LES ACTIONS

» Porter une attention particulière à l'impact des activités agricoles et économiques sur la qualité des cours d'eau,

» Favoriser la transition énergétique et le développement d'énergies renouvelables diversifiées et prenant en compte les enjeux paysagers, agricoles et écologiques en amont de tout projet :

- Permettre la création d'unités de méthanisation en lien avec les activités agricoles,
- Développer et encadrer la production d'hydroélectricité par l'implantation de microcentrales au fil de l'eau,
- Accompagner le développement des énergies solaires en toiture pour les particuliers, les professionnels et les services publics : potentiel de production d'énergie important et non consommateur d'espaces agricoles ou naturels,
- Cibler le développement des parcs photovoltaïques au sol sur les espaces artificialisés,
- Protéger les lignes de crêtes, les terres agricoles et les lacs de l'installation d'énergies renouvelables pour protéger leurs aspects patrimoniaux et paysagers,
- Valoriser la ressource en bois,

» Développer les mobilités propres et les alternatives à la voiture individuelle (aires de covoiturage, liaisons douces, maillages piétons)

» Intégrer les enjeux de sobriété foncière et de zéro artificialisation nette avec une dynamique de production de logements maîtrisée, raisonnée et planifiée par une plus grande optimisation du foncier en définissant des objectifs de densité pour chaque composante de l'armature territoriale et un phasage des espaces de développement.

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS

1	2	3
1_LES CENTRES Densité moyenne 15 lgts/ha Parcelles de 500 m² environ	2_LES BOURGS Densité moyenne 12 lgts/ha Parcelles de 650 m² environ	3_LES VILLAGES Densité moyenne 8 lgts/ha Parcelle de 1 000 m² environ

⇢ **SOIT UNE DENSITÉ MOYENNE DE 12 LGTS/HA POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

OBJECTIF 3.3.

VALORISER LES RESSOURCES PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES DU TERRITOIRE

LES ACTIONS

- Promouvoir une gestion forestière durable en accompagnant une exploitation raisonnée des ressources en bois tout en protégeant les fonctions touristiques, écologiques et paysagères de ces boisements,

- Protéger et faciliter l'accès aux espaces de biodiversité pour les habitants mais également les visiteurs en mettant en place une signalétique spécifique sur les milieux identifiés : espaces paysagers des villages, les rivières, les lacs, les zones humides, ...

- Valoriser les nombreux points de vue du territoire en mobilisant les différents outils règlementaires : encadrement de l'intégration paysagère des constructions visibles depuis les hauteurs, protection des lignes de crêtes pour ne pas fermer les paysages, ...

- Limiter l'embroussaillement des paysages en permettant des exploitations permettant leur entretien,

- Préserver la diversité des éléments identitaires d'Arize Lèze, tant naturels (haies, arbres et alignements remarquables, …) que bâtis (domaines, fermes, moulins, petit patrimoine : murs, murets, fours, lavoirs, fontaines, …) ou paysagers (cône de vue, petit belvédère...),

- Prise en compte des enjeux forts de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces publics aux abords des Monuments Historiques.

OBJECTIF 3.4.

APPORTER DE LA QUALITÉ AU SEIN DES ESPACES URBANISÉS

LES ACTIONS

- Valoriser l'artisanat et les méthodes de construction du territoire (murs en pierre, maison à colombage) en s'appuyant sur la formation et la découverte des savoir-faire locaux,
- Renforcer la défense incendie et privilégier des dispositifs qualitatifs qui s'intègrent dans le paysage pour les opérations d'ensemble,
- Affirmer la place de l'eau au sein des espaces urbanisés ou révéler sa présence,
- Avoir un cahier des exigences communes pour l'ensemble des nouveaux projets d'habitat (paysage, espace public, architecture, ...),
- Lutter contre la banalisation paysagère et respecter l'identité et la silhouette de chaque centre, bourg et village par l'accompagnement de formes urbaines adaptées aux tissus urbains,
- Créer des espaces de transition avec les zones agricoles et naturelles au sein des zones urbanisées pour limiter l'impact du développement de l'urbanisation sur l'activité agricole,
- Gérer interface entre espace public et espace privé par un encadrement qualitatif des clôtures,
- Identifier des espaces ou éléments de biodiversité dans chaque commune (parc, arbre spécifique, verger, jardin, ...) comme bien commun,
- Aménager des espaces publics arborés et paysagers de qualité dans les nouvelles opérations pour accompagner leur appropriation par les habitants.

OBJECTIF 3.5.

INTÉGRER LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE FACE AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

LES ACTIONS

» Intégrer la connaissance des risques naturels en amont des choix d'aménagement afin de ne pas aggraver l'exposition de la population et des biens face aux risques identifiés,

» Prendre en compte le risque inondation, le plus impactant sur le territoire, dans les projets de développement,

» Informer la population sur les possibilités de constructions et d'aménagements dans les différentes zones d'aléas des Plans de Prévention des Risques par la rédaction d'un cahier de recommandation,

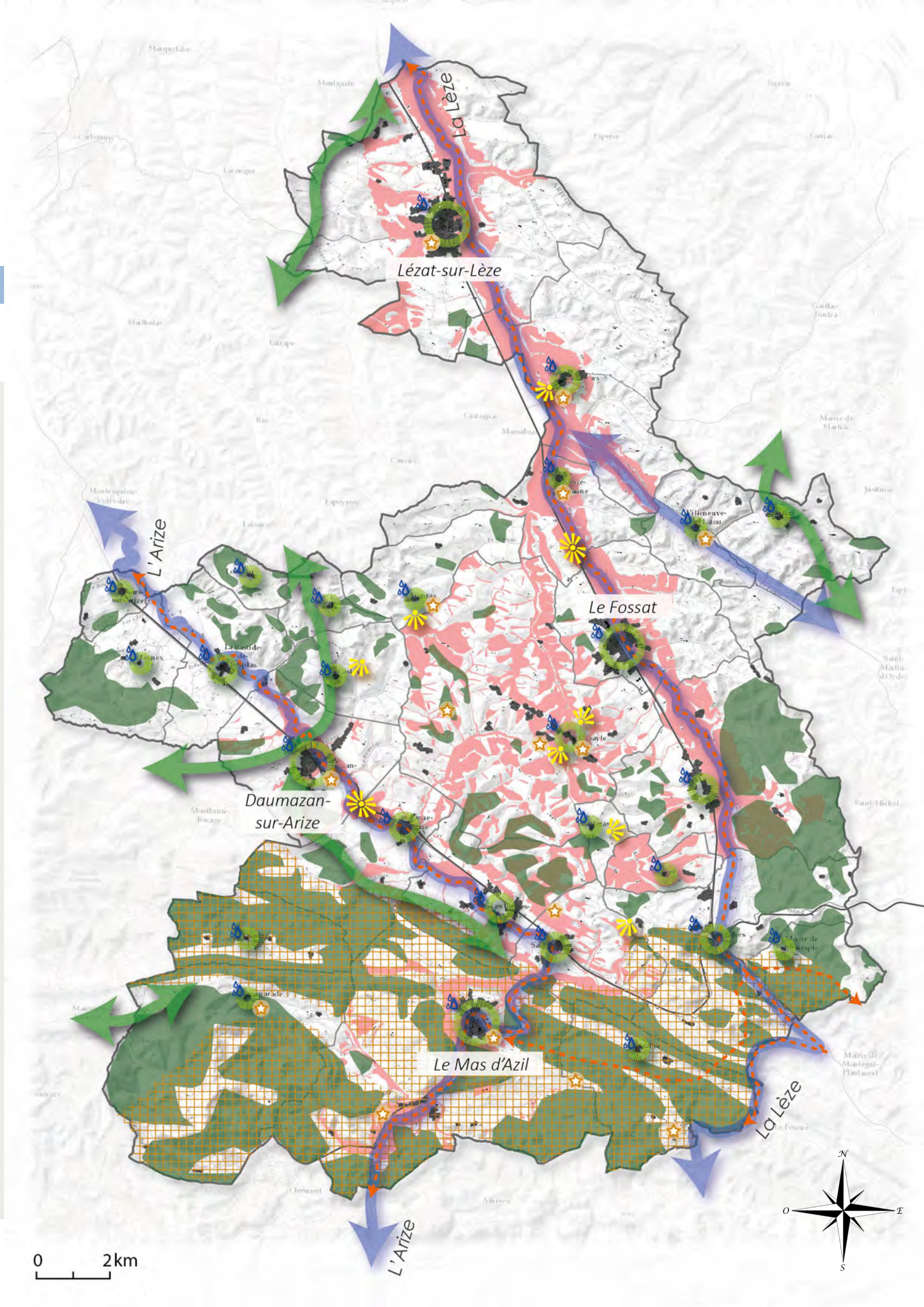
» Favoriser la plantation de haies sur les sites sensibles pour limiter l'érosion des sols en intégrant la profession agricole à la réflexion,

» Veiller à la perméabilité des sols pour ne pas aggraver l'impact des aménagements sur les milieux naturels,

» Communiquer sur la gestion des fossés et l'entretien des berges des cours d'eau auprès des administrés,

» Identifier l'espace de mobilité de la Lèze,

» Valoriser les zones inondables en proposant des aménagements tels que des équipements sportifs, parcours santé, potagers collectifs, etc.


La Lèze
Lézat-sur-Lèze
L'Arize
Le Fossat
Daumazan-
sur-Arize
Le Mas d'Azil
La Lèze
L'Arize
0
2km
N
O
E
S

LÉGENDE

3.1. Préserver les écosystèmes en s'appuyant sur la trame verte et bleue

Protéger l'ensemble des milieux écologiques à enjeux qui participent au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue du territoire

Intégrer la notion de connexions écologiques (corridors) en amont de tout projet

Avoir une vigilance accrue sur la protection de la ressource en eau

3.2. Réduire l'impact des activités humaines sur les espaces naturels et agricoles

Développer les mobilités propres et les alternatives à la voiture individuelle

Intégrer les enjeux de sobriété foncière et de zéro artificialisation nette avec une dynamique de production de logements maîtrisée, raisonnée et planifiée

3.3. Valoriser les ressources paysagères et patrimoniales du territoire

Promouvoir une gestion forestière durable en accompagnant une exploitation raisonnée des ressources en bois

Valoriser les nombreux points de vue du territoire

Préserver la diversité des éléments identitaires d'Arize Lèze, tant naturels que bâtis

3.4. Apporter de la qualité au sein des espaces urbanisés

Affirmer la place de l'eau au sein des espaces urbanisés ou révéler sa présence

Créer des espaces de transition avec les zones agricoles et naturelles au sein des zones urbanisées pour limiter l'impact du développement de l'urbanisation sur l'activité agricole

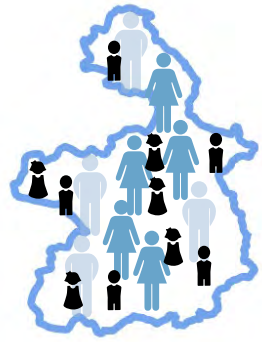
Aménager des espaces publics arborés et paysagers de qualité

3.5. Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques

Intégrer la connaissance des risques naturels en amont des choix d'aménagement

3.] Synthèse

ARIZE LÈZE EN 2035 ÇA SERA

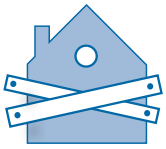


11 850
habitants

2
Personne par ménages

7 540
logements

5 820
Résidences principales



570
(7.5 % du parc)
Logements vacants

1 150
(15.2 % du parc)
Résidences secondaires