

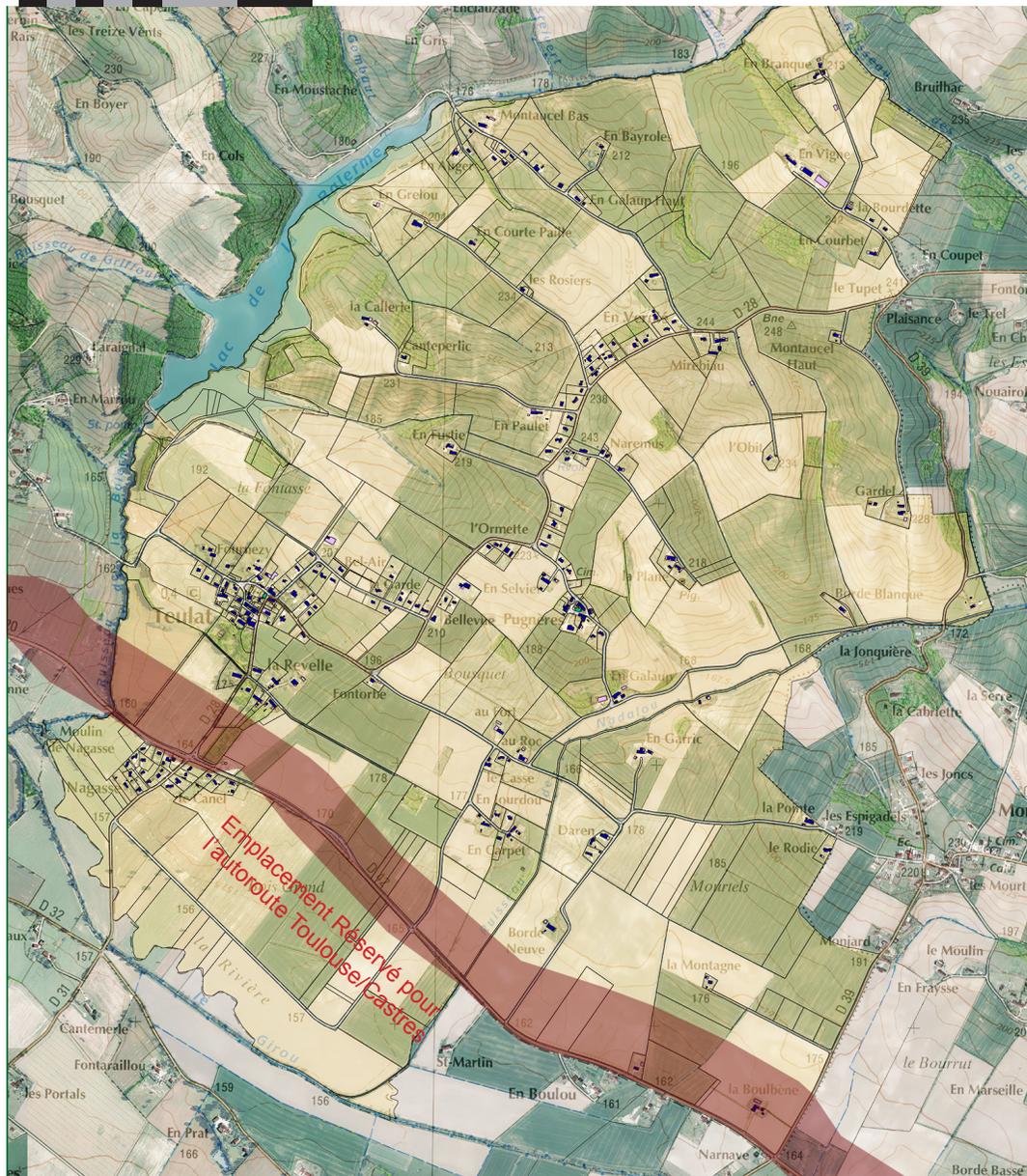
2. PADD

**(PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES)**

plan local d'urbanisme de TEULAT

Commune de TEULAT – 81 500
Conduite d'étude: DDT 81

INTRODUCTION



Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) de Teulat a pour objectif de présenter la politique de développement retenue par le Conseil Municipal, dans le respect des articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme et des principes législatifs (notamment les lois Grenelle 1&2 et ALUR) et du SCOT du Vaurais en cours d'élaboration.

Le présent document exprime les orientations et les objectifs fixés par la Commune pour son développement qui seront traduits au travers des pièces écrites et graphiques (zonage) du règlement, et illustrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

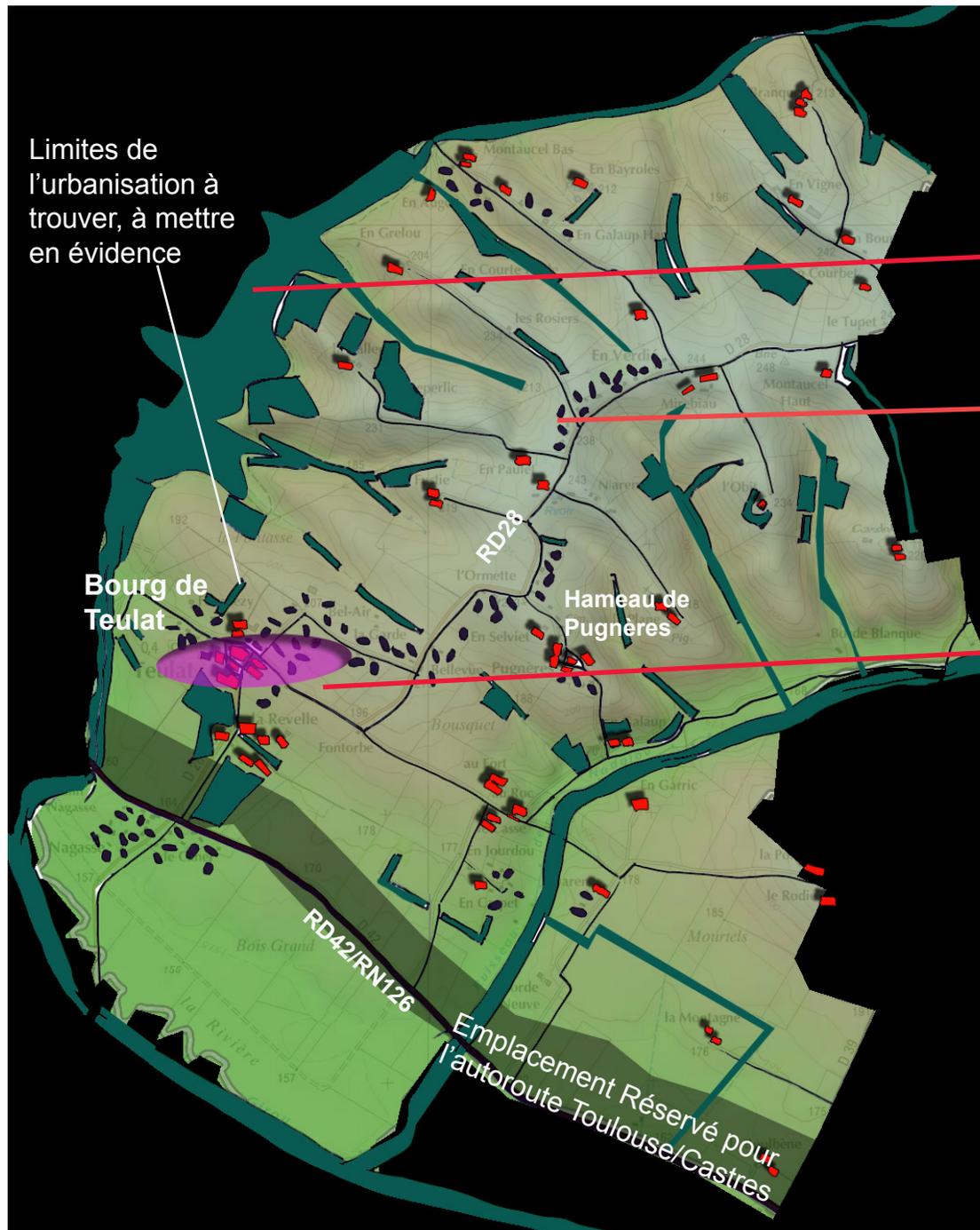
A l'issue des études et des débats qui ont mené au projet d'élaboration du PLU, la Commune a retenu des principes généraux de développement sur la base:

- du diagnostic, de l'analyse de l'environnement et des paysages;
- des réflexions sur différents scénarios de développement nécessaires à l'élaboration du projet communal.

Le PADD s'appuie sur 5 grands principes développés dans les pages suivantes:

1. la prise en compte de l'environnement
2. la protection de l'espace agricole grâce à l'arrêt de l'habitat diffus et grâce à la consommation modérée d'espaces agricoles pour créer une nouvelle urbanisation
3. le recentrage du développement urbain autour du bourg de Teulat, de sa trame urbaine et de ses équipements
4. la recherche d'une mixité urbaine, fonctionnelle et sociale
5. la réflexion sur les déplacements, le développement des modes de déplacements de proximité alternatifs à la voiture, la maîtrise de la qualité des espaces et équipements publics et collectifs.

GRANDS PRINCIPES DU PADD



Limites de l'urbanisation à trouver, à mettre en évidence

Bourg de Teulat

Hameau de Pugnères

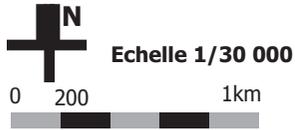
Emplacement Réservé pour l'autoroute Toulouse/Castres

1. une prise en compte du paysage, de l'environnement de façon générale, des contraintes et des atouts (risques, Trame verte et Bleue, éléments ponctuels, pluvial, assainissement...)
2. une protection de l'espace agricole, richesse économique du territoire communal, grâce:
 - > à l'arrêt de l'habitat diffus qui s'est déjà trop largement développé le long des voies de circulation
 - > à la réduction de la consommation d'espaces agricoles pour créer du terrain à bâtir
 - > au développement de projets d'agriculture biologique à proximité du bourg de Teulat
3. un recentrage du développement urbain autour du bourg de Teulat, pôle équipé et bien structuré, dont il faut prévoir le développement et ses limites
4. une recherche de mixité urbaine, fonctionnelle et sociale, avec la mise en place d'une diversité dans les nouveaux secteurs à construire (diversification des tailles de parcelles et des types de logements, densité, mixité possible...)
5. la réflexion sur les déplacements, le développement des modes de déplacements de proximité alternatifs à la voiture, la maîtrise de la qualité des espaces et équipements publics et collectifs, avec la mise en place de liaisons douces, de sites pour de petits équipements (jeux, espaces verts, placettes...)

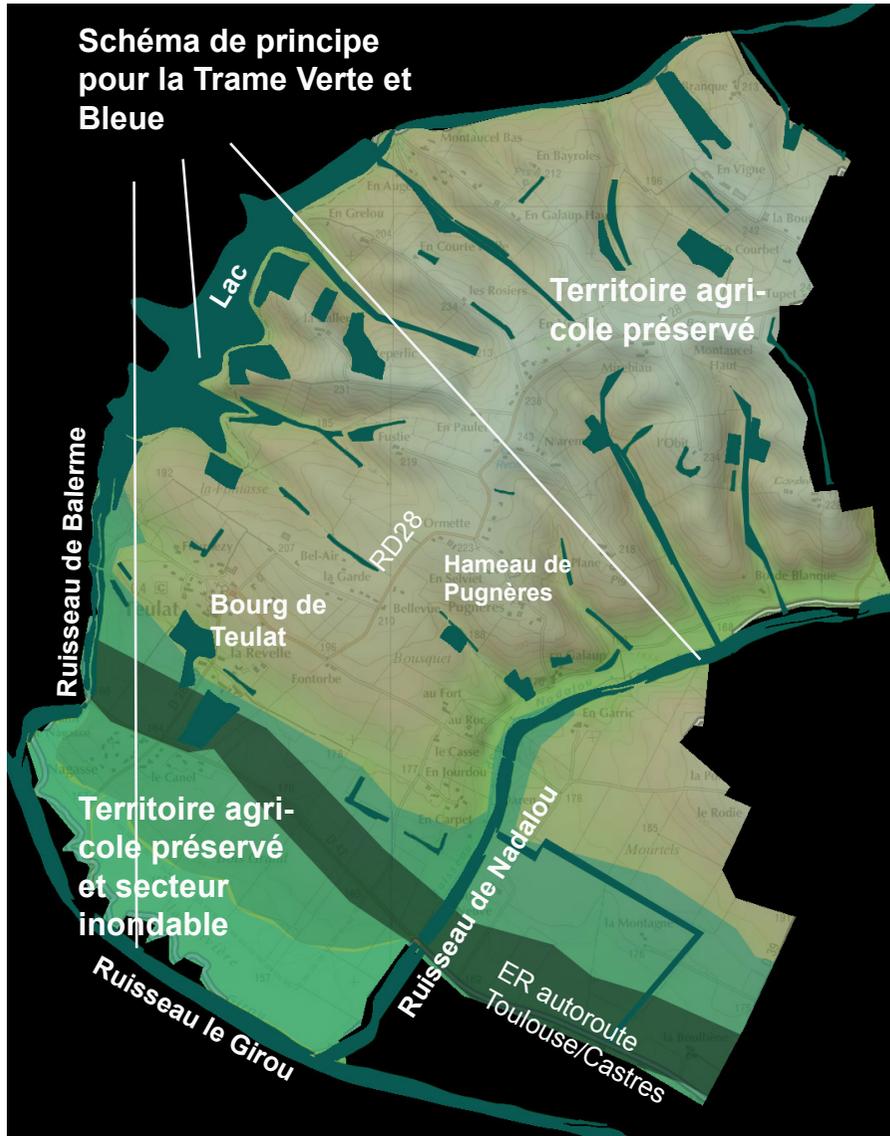


Echelle 1/25 000

0 500 1km



ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, LES ESPACES AGRICOLES ET LE PAYSAGE



1. une prise en compte du paysage, de l'environnement de façon générale, des contraintes et des atouts (risques, Trame verte et Bleue, éléments ponctuels, pluvial, assainissement...)

> le principe retenu est de **renforcer la protection des espaces naturels**. La TVB (Trame Verte et Bleue) est repérée sur le territoire communal et protégée pour assurer les continuités écologiques. Pour la Trame Bleue, il s'agit principalement des ruisseaux du Girou, de Nadalou, de Balermé et du lac. Pour la Trame Verte, il s'agit essentiellement de la ripisylve des cours d'eau et de quelques îlots résiduels ou ponctuels (boisements, haies).

> la zone inondable est prise en compte (absence de constructibilité nouvelle dans les espaces inondables le long du ruisseau du Girou et des ruisseaux secondaires), de même que les risques liés au gonflement des argiles.

> sur les secteurs à enjeux (comme les zones urbanisées et zones à urbaniser), la végétation est repérée et protégée, afin que ces éléments (haie, alignement, fossé...) soient maintenus au mieux; ils peuvent en effet être support de projets et, outre leurs qualités écologiques (habitat pour la faune ou la flore), participent à la qualité de vie (intérêt paysager, ombrage, lutte contre l'érosion, intérêt pour le traitement du pluvial...).

> limiter l'imperméabilisation des sols constitue aussi un objectif majeur en termes de protection de l'environnement. Les principes favorisant la compacité des bâtiments, un moindre étalement urbain, un meilleur traitement des eaux pluviales... sont également pris en compte dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP, de même que l'assainissement (projet d'assainissement collectif).

> ces principes sont dans la continuité des grands objectifs affichés par le SCOT du Vaurais, en termes de prise en compte du paysage et de l'environnement au sens large.

2. une protection de l'espace agricole, richesse économique du territoire communal, grâce:

> à l'arrêt de l'habitat diffus qui s'est largement développé le long des voies de circulation

> à la consommation modérée d'espaces agricoles par les espaces destinés à l'urbanisation future

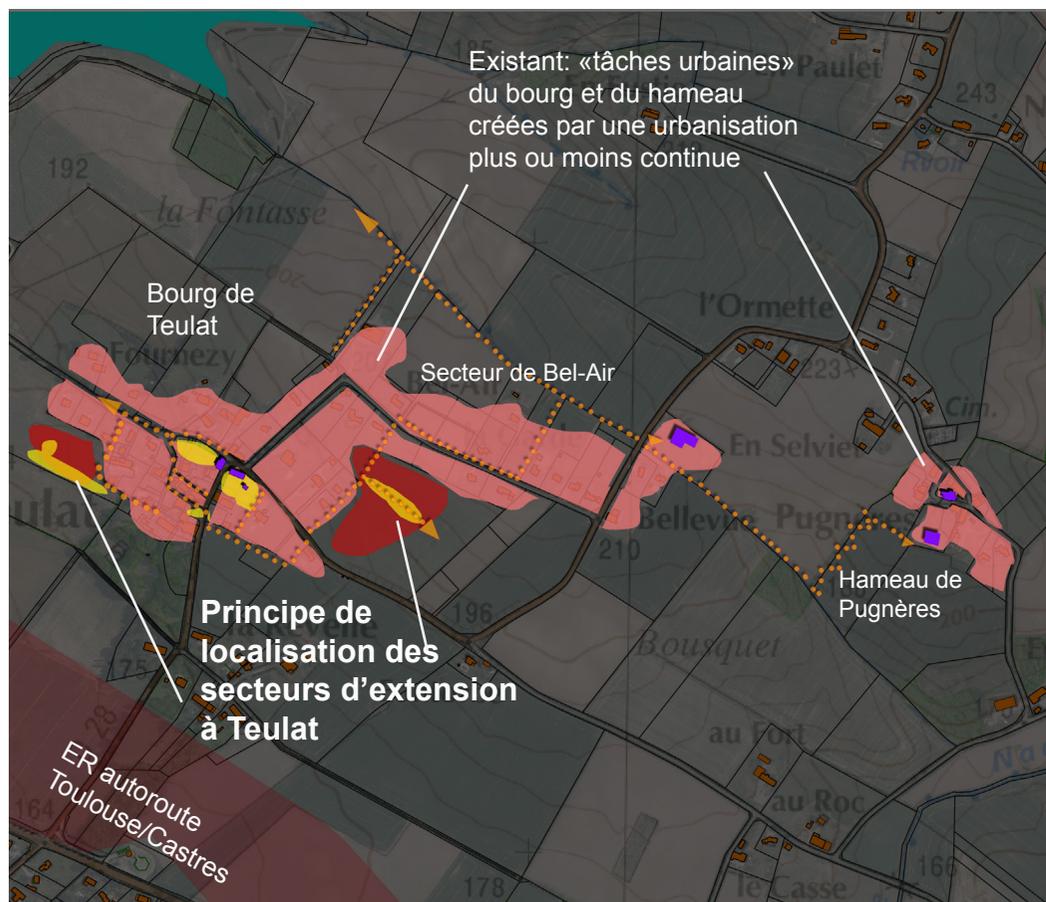
> au développement de projets d'agriculture biologique à proximité du bourg de Teulat

> l'espace agricole dans son ensemble est préservé et valorisé par l'encouragement à l'installation de nouvelles exploitations, notamment biologiques et par le **maintien des activités agricoles** en général, sur les espaces cultivés ou irrigués, ainsi que pour les espaces ayant faits l'objet d'une reprise récente par des agriculteurs; ce sont en effet des espaces à fort enjeu économique.

> l'habitat diffus qui s'est développé antérieurement a fait l'objet d'une étude précise afin de déterminer les conditions de son maintien et de sa possible densification. En effet, si son développement a été limité au maximum, il est important que le bâti existant puisse être entretenu et occupé afin d'éviter sa vacance et sa dégradation; il est donc nécessaire qu'il puisse évoluer, sans porter préjudice à l'activité agricole. Le règlement de ces zones est adapté en conséquence.

> enfin, les nouveaux secteurs à urbaniser sont maîtrisés, à la fois en termes de surface et dans leur localisation (à proximité immédiate ou à l'intérieur des zones déjà construites et structurées) afin de limiter la consommation de nouveaux espaces agricoles et de prévoir un développement réellement à l'échelle du territoire communal.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT



3. un recentrage du développement urbain autour du bourg de Teulat, pôle équipé et bien structuré dont il faut prévoir le développement et ses limites

> face au constat de l'étalement du développement urbain sur le territoire communal et à ses multiples conséquences (déplacements en voiture individuelle, consommation d'espaces agricoles, coûts pour la collectivité au sens large, étirement des réseaux...), la Commune a décidé de **stopper ce type d'urbanisation dispersée et de recentrer son développement sur le bourg de Teulat** qui constitue le pôle central de la commune, regroupe les équipements et espaces publics symboliques importants, à l'exception de l'école et de la salle des fêtes.

> **les secteurs privilégiés pour le développement de Teulat**, sont en continuité immédiate avec l'urbanisation existante. Ils permettront:

- de relier de façon structurée le centre ancien et son bâti assez dense avec Bel-Air, le quartier d'habitat diffus le moins éloigné du bourg,
- de poursuivre l'urbanisation du centre bourg vers l'est et vers l'ouest. Pour ce faire, de **nouvelles formes urbaines** doivent être prévues et organisées grâce à des espaces publics réfléchis (voies, chemins, espaces collectifs ou publics...).

> ce développement est organisé et phasé dans le PLU à travers le règlement et les OAP.

> ces principes sont dans la continuité des orientations du SCOT du Vaurais qui préconisent un modèle urbain plus compact, la réduction de la dispersion et le recentrage urbain en confortant les bourgs et en limitant le développement urbain sur les hameaux isolés.

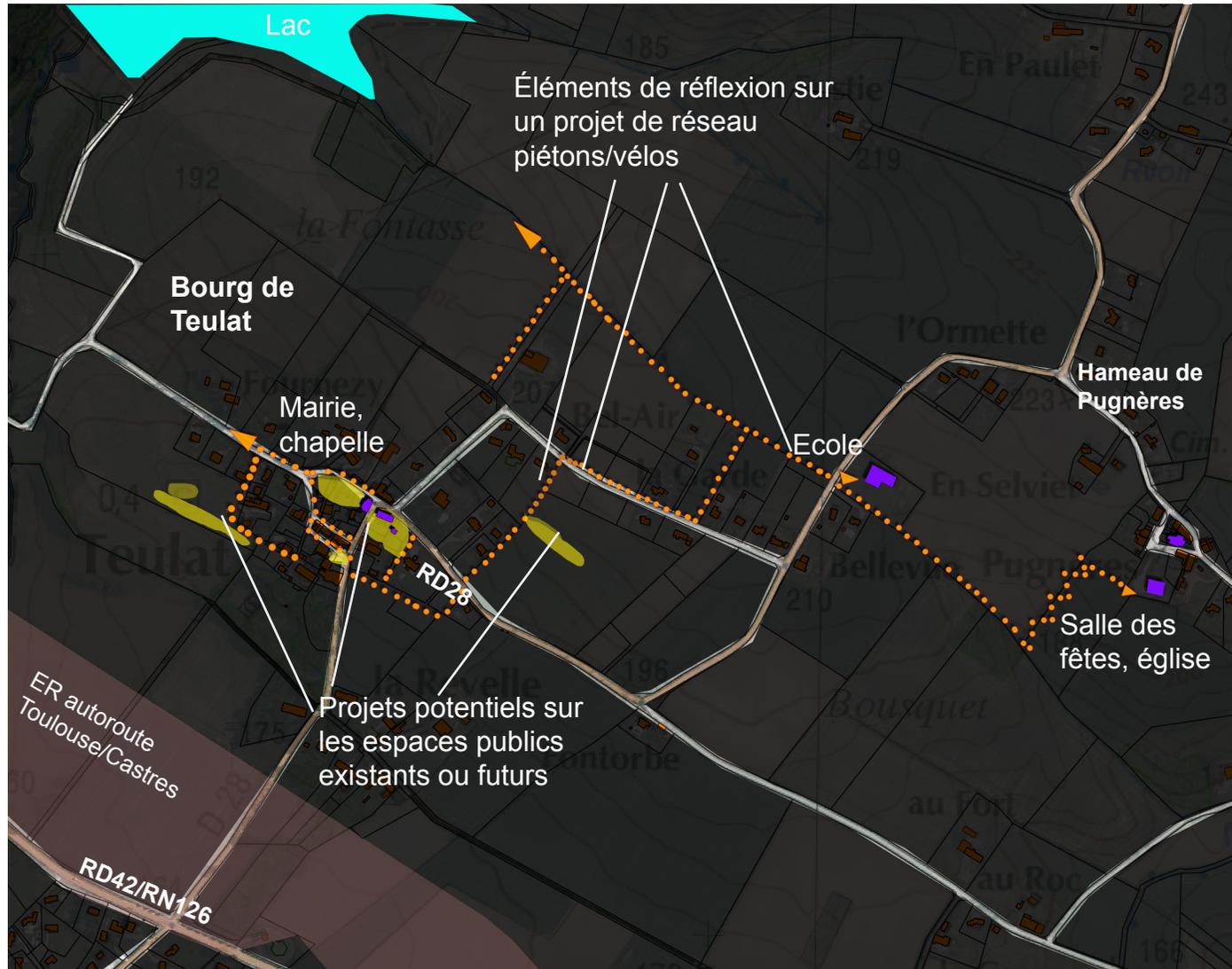
4. une recherche de mixité urbaine, fonctionnelle et sociale, avec la mise en place d'une diversité dans les nouveaux secteurs construits (diversification des tailles de parcelles et des types de logements, densité, mixité possible...)

> la Commune souhaite **mettre en place une mixité sociale et apporter une certaine variété dans une production de logements aujourd'hui très uniforme** (logements individuels installés en milieu de grandes parcelles): il s'agira de produire une diversité des types de programmes (logements en accession à la propriété, en locatif, à financement social) et de construire des logements variés (individuels, groupés ou non, intermédiaires...) et sur des parcelles de taille diverse. Ces programmes et cette nouvelle densité préconisée par le SCOT, à équilibrer à l'échelle de communale, permettront l'installation à Teulat de ménages présentant des revenus divers.

> ces principes de mixité sont d'autant plus importants qu'ils permettent aussi de «faire vivre» les équipements, et notamment l'école.

> à l'échelle de la parcelle individuelle, la réflexion sur l'implantation du bâti (traduite dans le règlement et les OAP) permettra d'**optimiser la qualité de vie au sein du logement et sur la parcelle privative** (prise en compte du relief, de l'exposition par rapport au soleil, du vent, des vis-à-vis, des vues; principes de l'architecture bioclimatique...) tout en prolongeant les caractéristiques du bâti traditionnel.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES DÉPLACEMENTS



5. la maîtrise des déplacements et la qualité des espaces et équipements publics et collectifs, avec la mise en place de liaisons douces, de sites pour de petits équipements (jeux, espaces verts, placettes...)

> les déplacements en voiture sont aujourd'hui ultra majoritaires sur le territoire communal, en raison de l'importance de l'habitat diffus, des habitudes individuelles et de l'absence de liaisons douces. Ces déplacements sont problématiques pour la Collectivité au sens large (production de GES - Gaz à Effet de Serre) et aussi pour la Commune: vitesse des véhicules problématique, accidents, demande de stationnements, coûts des équipements et de l'entretien...

> c'est pourquoi la Commune a décidé de **créer un réseau de liaisons douces** pour les piétons et vélos (en site propre, ou le long des voies avec la création de trottoir) qui servent tant pour les déplacements quotidiens (accès sécurisés à l'école, vers la Salle des Fêtes pour tous les publics, accès aux autres équipements de la commune), mais aussi aux déplacements liés aux loisirs (accès au lac, promenade...).

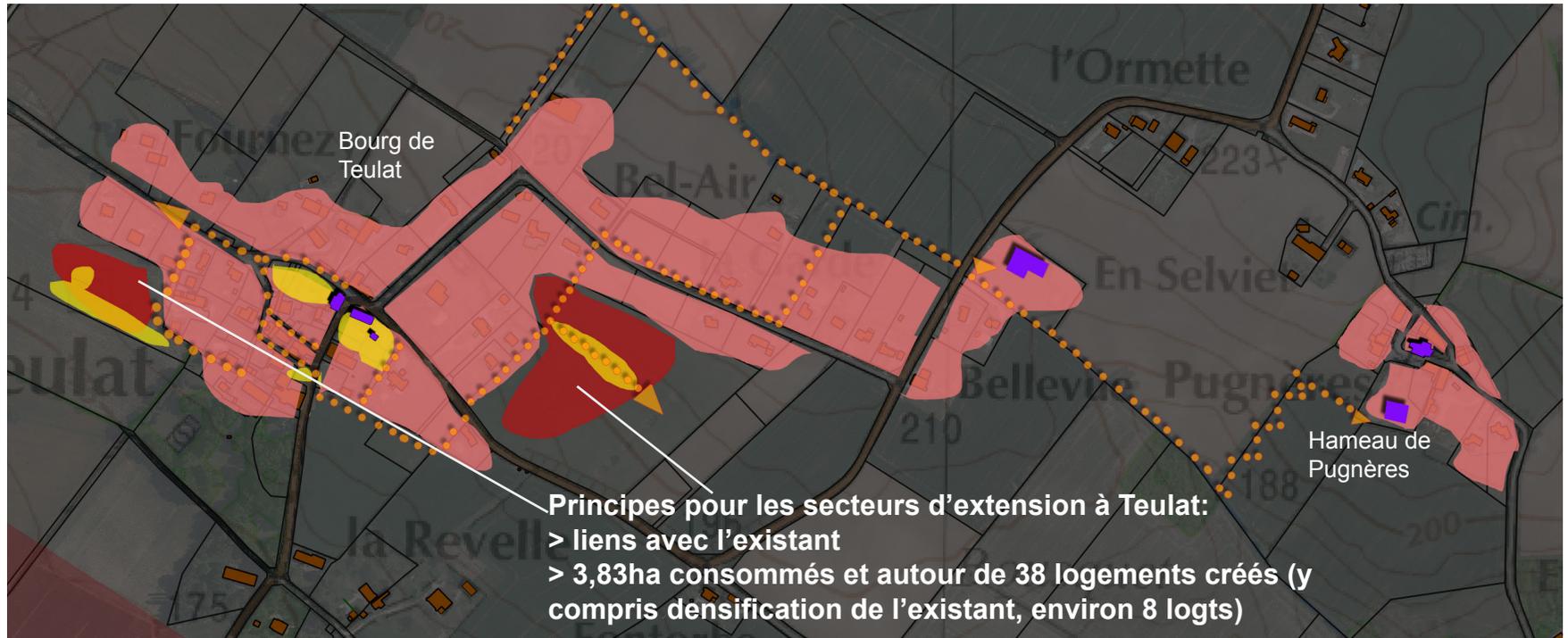
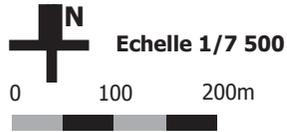
> ce projet est traduit dans le PLU.

> la Commune prévoit d'**aménager ses espaces publics** ou d'en créer de nouveaux à Teulat afin qu'ils puissent servir à de multiples usages (autre que la circulation ou le stationnement): marché (récemment en place), jeux, manifestations diverses, vide-greniers, jardins... De même, les futures zones à urbaniser seront équipées par de petits espaces publics mixtes: placette, jardin, jeux, traitement du pluvial, stationnement si nécessaire... (projet traduit dans les OAP)

> la Commune prévoit d'**améliorer le stationnement** en optimisant l'existant et en créant dans les futurs secteurs à urbaniser (règlement du PLU et OAP), l'idée étant de ne pas créer des espaces de stationnement sur-dimensionnés, de bien les localiser et d'inciter les déplacements à pied ou à vélo, lorsque cela est possible.



CONCLUSION: UNE POLITIQUE VOLONTARISTE EN TERMES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES



Principes pour les secteurs d'extension à Teulat:

- > liens avec l'existant
- > 3,83ha consommés et autour de 38 logements créés (y compris densification de l'existant, environ 8 logts)

> jusqu'à aujourd'hui, le développement s'est effectué le long des voiries et sur de grandes parcelles (autour de 2500 m²).

> l'objectif de la Commune de Teulat est d'assurer à travers le présent PLU un développement plus économe en matière d'espaces consommés, mais aussi d'équipements (espaces publics, réseaux), sur des parcelles de taille plus variées avec une implantation cohérente des projets sur le terrain et bien reliées à l'existant.

> dans le présent PLU, la Commune prévoit donc l'accueil d'environ **80 à 90 nouveaux habitants**, avec une consommation de **3,83 ha** pour une production d'environ **38 nouveaux logements** sur le bourg et dans les zones déjà construites:

- à Teulat, 3,03 ha consommés et autour de 30 logements créés, sur des parcelles de 1000 m² en moyenne (soit 70 nouveaux habitants)

- de plus, environ 8 nouveaux logements pourraient être construits dans les secteurs déjà urbanisés à Teulat (0,8ha environ situés dans le bourg) sur des parcelles qui pourraient être redivisées (soit 20 nouveaux habitants).

> ces orientations sont compatibles avec le SCOT du Vaurais (approuvé le 12 décembre 2016) qui prévoit, à l'horizon 2035, pour Teulat en tant que **Commune Rurale**:

- une valeur indicative de +184 habitants (et une base de calcul de 2,4 habitants / logement), soit 1,7% environ de la part d'accueil de la population liée à la dynamique propre du territoire du SCOT;
- une consommation foncière de 7,7 ha à l'horizon du SCOT (soit en 2035) et de 3,83 ha à l'horizon du PLU (+10 ans à partir de l'approbation du PLU);
- une densité de 10 logements par ha en moyenne;
- un objectif de densification et de réinvestissement du tissu bâti existant.

Les objectifs décrits dans le présent PADD sont donc en compatibilité avec les orientations du SCOT du Vaurais.

CONCLUSION: DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

Avec 3,03ha de nouveaux espaces urbanisables en extension du bourg de Teulat, et autour de 38 nouveaux logements créés (y compris les espaces densifiables dans le bourg de Teulat), un PLU qui montre une forte volonté de réduire fortement la consommation d'espace

> en termes de modération de consommation de l'espace, l'objectif de la Commune est d'utiliser moins d'espaces, tout en optimisant l'occupation des espaces identifiés comme constructibles, grâce à leur localisation et à la densité préconisée pour l'urbanisation future.

La Commune a pour objectifs chiffrés:

- de modérer sa consommation d'espaces avec **3,03ha urbanisables en extension sur la durée du PLU (environ 10 ans, soit jusqu'en 2026 / 2027)**
- de passer d'une consommation de 6800m²/an (sur les 13 dernières années) à une consommation de 3 000m² an pour le PLU, soit une consommation bien moindre (baisse de plus de la moitié)
- de plus, la Commune projette de réaliser plus de logements (3,8 logements/an au lieu de 2,25 logements/an sur les 12 dernières années) sur moins de surfaces consommées
- enfin, la Commune envisage une densité supérieure à celle existante jusqu'à ce jour, ce qui a engendré un étalement du bâti sur l'espace agricole: 1000 m²/logement en moyenne prévu dans le PLU, au lieu des 3 000m² constatés sur les 13 dernières années (soit 3 fois plus sur cette dernière période).

L'objectif de modération s'appuie donc sur 3 leviers:

- surface par unité d'habitation
- nombre de logements / hectare
- regroupement du bâti / densification / localisation près des équipements.