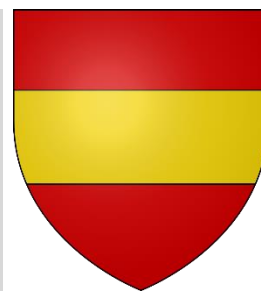


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE BEAUMONT SUR LEZE



**P.L.U.**

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Elaboration du  
P.L.U. :

Arrêtée le  
17/10/2018

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



**Paysages**

16, av. Charles de Gaulle  
Bâtiment n°8  
31130 BALMA  
Tél : 05 34 27 62 28  
Fax : 05 34 27 62 21  
Mél : paysages@orange.fr

2

# Le P.A.D.D

---

Article L123-1-3 du code de l'urbanisme :

*« 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, les réseaux d'énergie, 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.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

## **Axe 1 : Préserver les composantes de l'identité locale**

- *Construire un projet de territoire en lien avec les richesses des autres espaces*
- *Porter un projet urbain compatible avec le maintien de l'activité agricole*
- *Valoriser l'identité Beaumontaise par la préservation de ses composantes paysagères et patrimoniales*

## **Axe 2 : Accompagner un développement local dynamique et harmonieux**

- *Prendre en compte les spécificités de chaque site dans l'évolution du territoire*
- *Accompagner le développement du centre-bourg pour en améliorer la convivialité*
- *Proposer une offre d'habitat répondant aux besoins du plus grand nombre*
- *Produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale*
- *Poursuivre la dynamique d'accueil de population engagée et y adapter un projet urbain maîtrisant la consommation spatiale*

# Préserver les composantes de l'identité locale

---

# Construire un projet de territoire en lien avec les richesses des autres espaces

- Préservation des milieux écologiques patrimoniaux :

- ZNIEFF de la forêt d'Euanes,
- Réservoir de biodiversité associé à la Lèze (Trame bleue),

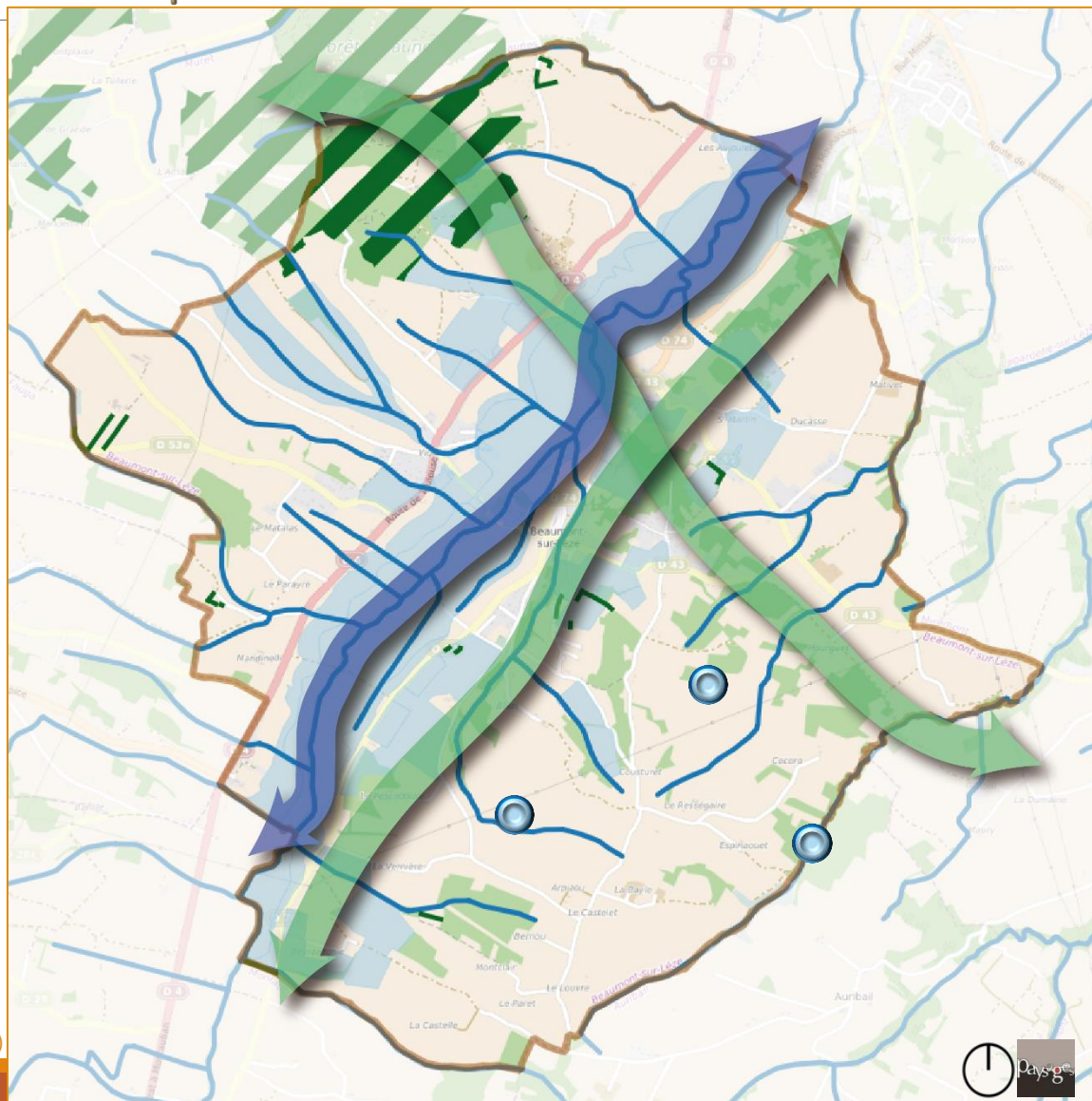
- Intégration des liens et connexions avec les espaces naturels à large échelle :

- corridors à préserver (Trame verte) ,
- Cours d'eau et la végétation associée (Trame bleue),

- Valorisation et maintien des composantes de la biodiversité commune mettant en lien les différents ensembles naturels :

- Les corridors secondaires constitués par les réseaux de haies,
- Ensembles boisés.

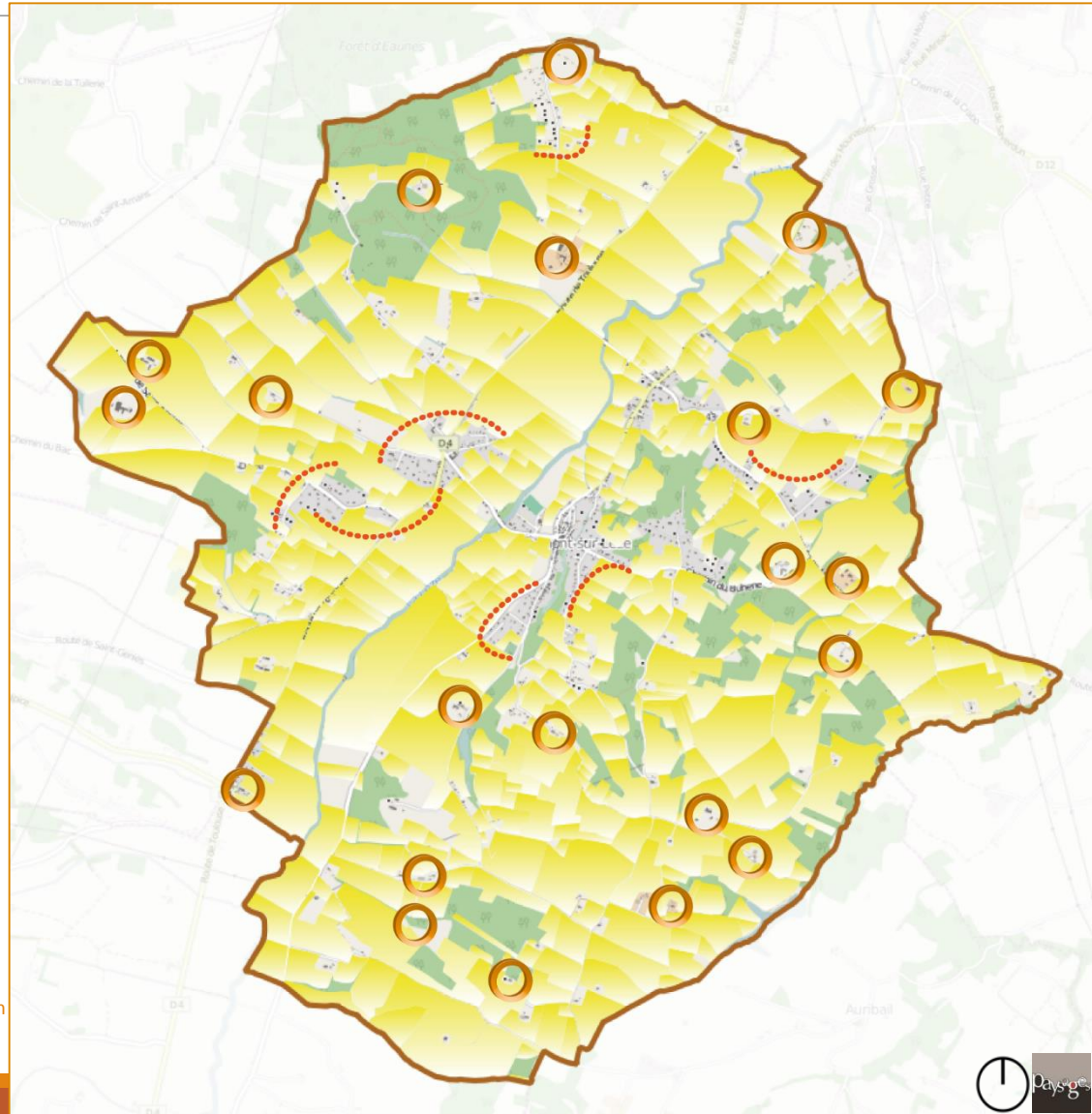
- Milieux écologiques patrimoniaux :**
  - ZNIEFF de la forêt d'Euanes
  - Lèze et réservoir de biodiversité associé (TB)
- Fonctionnalités écologiques à large échelle**
  - Corridors à préserver (TV)
  - Cours d'eau et végétation associée (TB)
- Biodiversité commune**
  - Réseau de haies (SMIVAL)
  - Ensembles boisés
- Risques :**
  - Espaces concernés par les risques naturels (PPRN)



# Porter un projet urbain compatible avec le maintien de l'activité agricole

- Le potentiel agricole du territoire sera préservé par la conjugaison de différentes mesures :
  - La limitation de la fragmentation et de l'enclavement des terres,
  - La détermination des espaces de développement urbain sur les espaces les moins valorisables, notamment les parcelles enclavées dans l'urbanisation,
  - La mise en place de limites nettes entre les grandes entités agricoles et l'urbanisation pour stopper la diffusion de l'habitat dans les espaces agricoles,
- Le soutien au développement des exploitations se traduira par :
  - La préservation d'un périmètre de développement suffisant autour des exploitations pour prévoir leur extension,
  - La gestion de zones « tampon » entre habitat et agriculture participant à ne pas renforcer les nuisances liées aux coexistences d'activités,
- Le patrimoine agricole sera valorisé par le recensement du bâti patrimonial au sein de la zone agricole.

- Espaces agricoles
- Périmètres de protection des exploitations (non exhaustif)
- Limites agriculture /urbanisation



# Valoriser l'identité Beaumontaise par la préservation de ses composantes paysagères et patrimoniales

Le patrimoine communal est composé d'une diversité d'éléments qui seront préservés par :

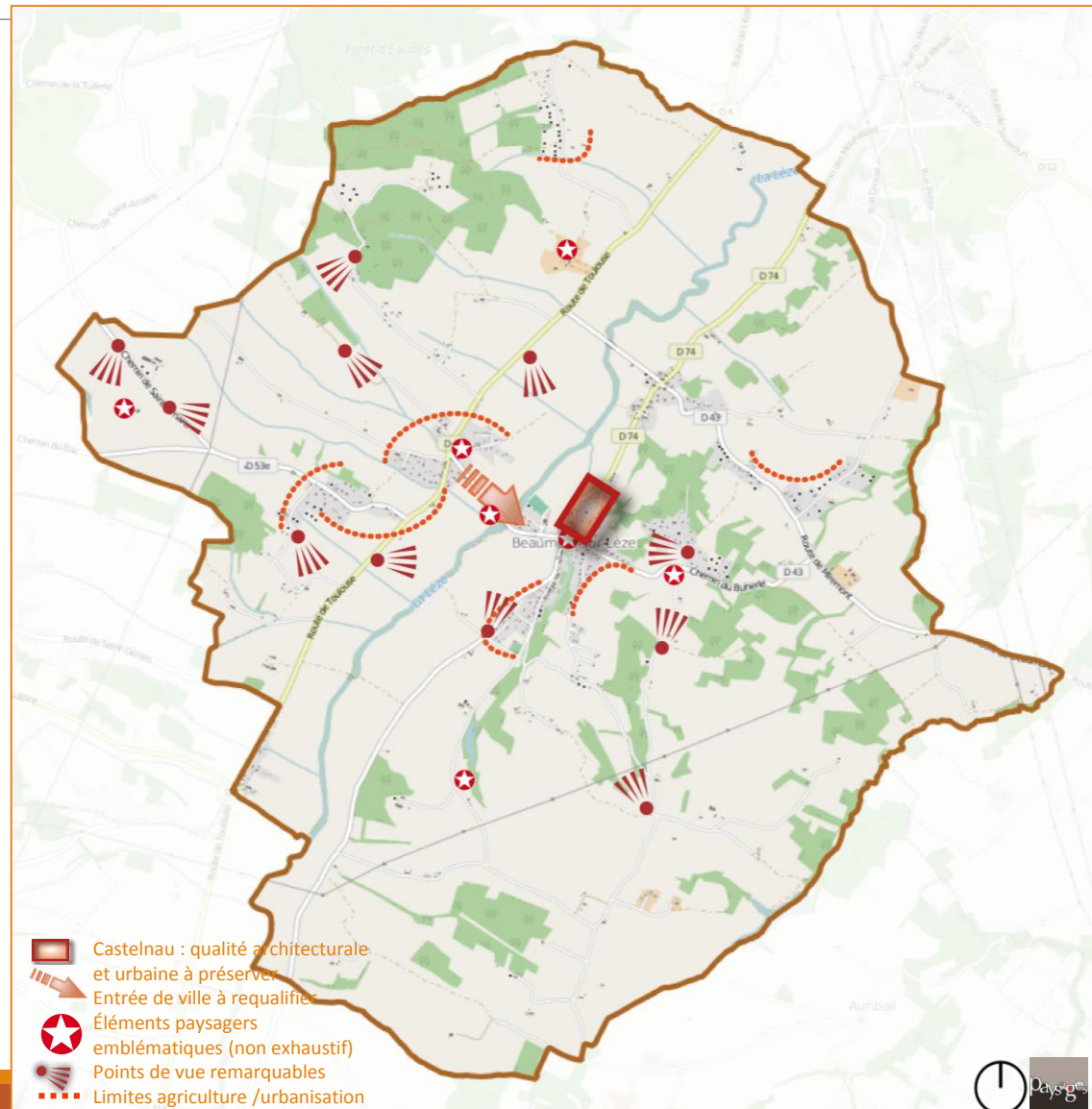
- La mise en place de règles permettant de maintenir la qualité architecturale et urbaine dans le castelnau,
- La recherche d'outils visant à préserver le patrimoine rural, dont la possibilité du changement de destination du bâti agricole de valeur patrimoniale,

Les entrées de villes ont une place majeure dans la structuration de la cité, leur mise en scène interviendra au travers de :

- Une réflexion sur la qualification de l'entrée de ville sur la RD 43 par un travail mettant en lien les vocations des sites en articulation avec l'entrée de ville et les fonctions de circulation et d'espace public du lieu,
- L'intégration des circulations des douces au traitement des entrées de ville et la réflexion sur un maillage global,
- La mise en scène paysagère des entrées sur la Lèze.

La qualité des paysages locaux fait partie de l'identité communale, leur protection se traduira par :

- La protection des points de vue remarquables sur le castelnau,
- La préservation des points de vue sur le grand paysage,
- La détermination de marqueurs de limites entre urbanisation et espaces agricoles.



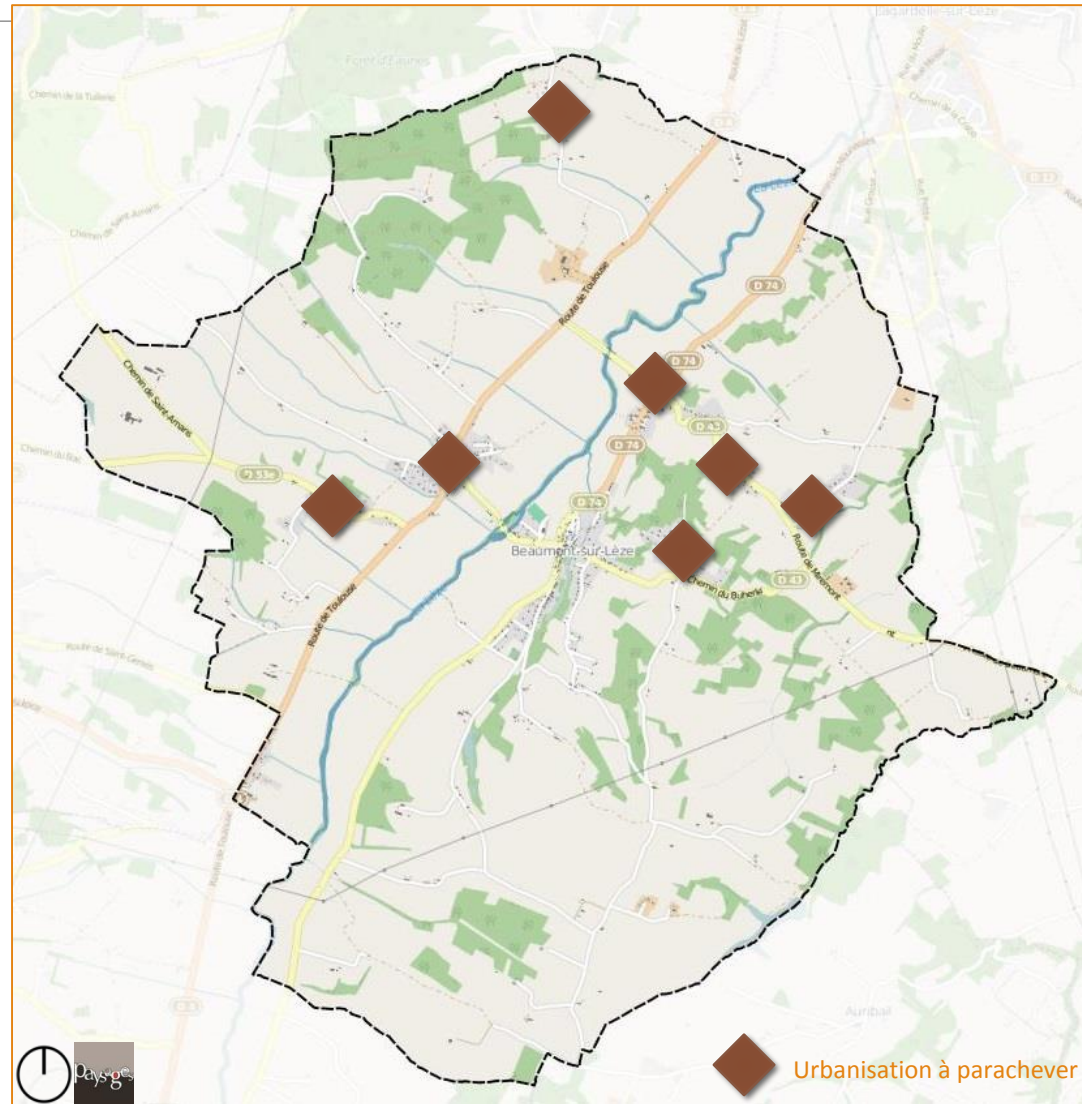
# Accompagner un développement local dynamique et harmonieux

---



# Prendre en compte les spécificités de chaque site dans l'évolution du territoire

- Le territoire communal est composé d'une diversité de noyaux urbains plus ou moins anciens dont le développement dans le cadre du PLU a été envisagé au regard de plusieurs critères :
  - Les prescriptions du SCoT Sud Toulousain,
  - La position sur le territoire communal par rapport au centre-bourg,
  - La présence d'activité agricole,
  - La desserte (routière et réseaux),
  - Les risques, dont la défense incendie.
- Le devenir de ces sites consiste au parachèvement de l'urbanisation existante : densification possible dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle.



# Accompagner le développement du centre-bourg pour en améliorer la convivialité

---

Le projet de développement du noyau urbain s'appuiera sur la transversalité des actions permettant d'améliorer la qualité de vie dans centre-bourg et la sécurisation des déplacements.

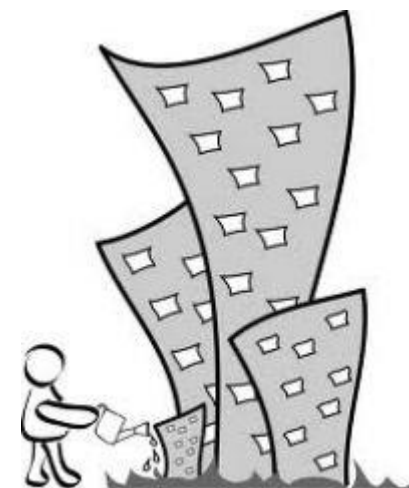
- Le maintien et le développement des commerces et services du centre-bourg est accompagné par :
  - La possibilité de mixité des fonctions habitat/commerces/services,
  - Le maintien des rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux,
  - L'amélioration de l'accessibilité des commerces, notamment par la sécurisation des liaisons douces et l'aménagement d'une voie de bouclage mettant en place un sens unique sur la rue de La Peyrière limitant l'impact routier aux abords des commerces,
- La mise en lien du centre-bourg et du pôle d'équipements, elle se traduit par :
  - L'aménagement prioritaire de la liaison douce sécurisée entre le centre-bourg et les équipements publics,
  - Le développement urbain du cœur de ville en transition entre le noyau ancien et le pôle d'équipements publics,
  - La requalification de l'entrée de ville sur la RD 43 assurant l'articulation entre le noyau ancien, les nouveaux quartiers et le pôle d'équipements publics,
  - Le pôle d'équipements publics étant en partie situé en zone inondable, un site d'aménagement de salle municipale sera recherché hors des zones soumises aux risques naturels et sur un site ne générant pas de nuisance au regard de l'habitat,
- L'effort axé sur la convivialité du centre-ville portera sur le cadre bâti et non bâti :
  - Une démarche de requalification des espaces publics qui pourra être engagée sur les articulations stratégiques et les espaces délaissés : la Place des anciennes écoles, la place de la Mairie et l'avenue de la Lèze,
  - L'empreinte routière de la rue de La Peyrière sera atténuée par la mise en place possible d'un sens unique et la requalification de la voie rendues possible par l'aménagement d'une voie en contre-bas du bourg,
  - La recherche de la qualité architecturale traditionnelle du centre-bourg sera étendue aux espaces stratégiques du cœur de ville, notamment dans l'aménagement du front urbain donnant sur la Lèze en bordure de la voie de bouclage.

# Accompagner le développement du centre-bourg et en améliorer la convivialité



# Proposer une offre d'habitat répondant aux besoins du plus grand nombre

- L'absence de parc social sur le territoire est un frein à la mixité sociale et ne permet pas d'apporter une réponse à des besoins de maintien de population locales, notamment sur des étapes clés des cycles résidentiels (jeunes ménages et personnes âgées).
- La commune n'a pas d'obligation légale de production de logement social, pour autant elle met en œuvre des actions visant à constituer un parc social sur son territoire :
  - Par un projet global : tendre vers un objectif de 20 % de logement social dans la production totale de logement neuf sur le territoire,
  - Par une action publique volontariste : mener des projets de renouvellement urbain créant du logement social sur le patrimoine communal ayant un double effet : proposer du logement social et redynamiser des espaces délaissés,
  - Par la détermination d'emplacements dédiés à la réalisation de logements sociaux dans les futurs quartiers dans le cadre de la définition des OAP permettant ainsi de gérer leur intégration au cas par cas.
- La diversification du parc de logements sera recherchée :
  - L'ouverture et le maintien de larges zones urbaines facilite la réalisation de logements individuels purs, le projet veillera donc à favoriser une urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements, notamment par une réflexion portée dans le cadre des OAP,
  - La mixité des fonctions pour les activités non nuisantes dans les zones d'habitat sera encouragée.



# Produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale

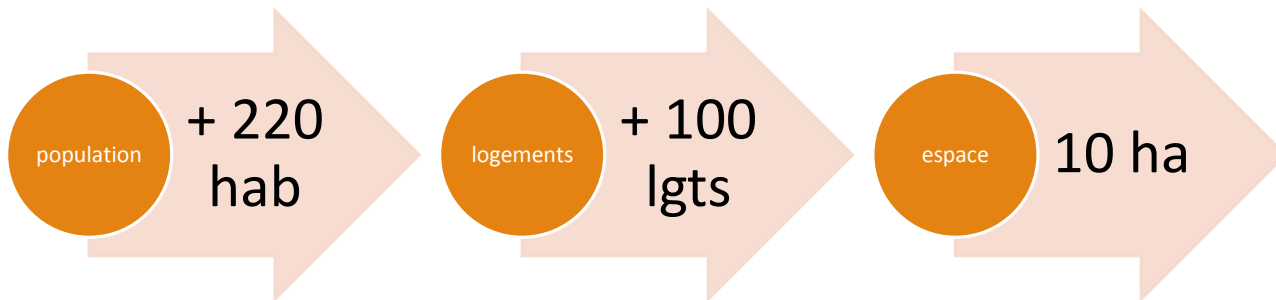
La densité globale de la commune est inférieure à 5 logements à l'hectare sur les logements produits au cours de la dernière décennie.

- La diversification des formes urbaines sera recherchée dans le projet urbain, notamment dans un souci de limitation de consommation spatiale, il veillera donc à :
  - Limiter la diffusion de l'habitat « individuel pur » consommateur d'espace, en particulier sous forme linéaire,
  - Se doter d'outils règlementaires favorisant la diversification des formes urbaines,
- L'accompagnement du projet urbain par la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif :
  - Privilégier le développement urbain sur les espaces desservis par le futur réseau d'assainissement collectif,
  - Accompagner l'aménagement des espaces desservis par le réseau d'assainissement collectif par l'aménagement de quartiers sous forme d'OAP rationalisant la consommation spatiale.



# Poursuivre la dynamique d'accueil de population engagée et y adapter un projet urbain maîtrisant la consommation spatiale

- Le territoire s'inscrit dans les projections de développement supracommunales. Ainsi la dynamique démographique envisagée dans le cadre du SCoT du Sud Toulousain, pour les communes n'ayant pas de fonction de pôle, est privilégiée comme scénario de développement à horizon 2030 dans le cadre du PLU.
- Dans le cadre de ce projet de développement, la commune gagnera 220 habitants supplémentaires pour atteindre 1 840 habitants en 2030 (1 620 hab. en 2018)
- La consommation spatiale répondant à ce scénario vise à produire un modèle 2 fois plus dense que celui développé sur les dernières années en passant d'une moyenne de 5 logements à l'hectare à 10 logements à l'hectare.



# Synthèse

## Préserver les composantes de l'identité locale

### Construire un projet de territoire en lien avec les richesses des autres espaces

- Préservation des milieux écologiques patrimoniaux,
- Intégration des liens et connexions avec les espaces naturels à large échelle,
- Valorisation et maintien des composantes de la biodiversité commune mettant en lien les différents ensembles naturels,

### Porter un projet urbain compatible avec le maintien de l'activité agricole

- Préservation du potentiel agricole,
- Soutien au développement des exploitations,
- Valorisation du patrimoine agricole.

### Valoriser l'identité Beaumontaise par la préservation de ses composantes paysagères et patrimoniales

- Préservation de la diversité des éléments composant le patrimoine communal,
- Mise en scène des entrées de ville,
- Protection des paysages locaux.

## Accompagner un développement local dynamique et harmonieux

### Prendre en compte les spécificités de chaque site dans l'évolution du territoire

- Définition du devenir de chaque noyau urbain au regard de critères établis
- Détermination de deux formes possibles de développement des noyaux urbanisés

### Accompagner le développement du centre-bourg pour en améliorer la convivialité

- Accompagnement au maintien et au développement des commerces et services du centre-bourg,
- Mise en lien du centre-bourg et du pôle d'équipements
- Démarche d'actions sur le cadre bâti et non-bâti

### Proposer une offre d'habitat répondant aux besoins du plus grand nombre

- Création d'un parc de logements social,
- Diversification du parc de logements.

### Produire des formes urbaines plus diversifiées et économes en consommation spatiale









- Recherche de la diversification des formes urbaines,
- L'accompagnement du projet urbain par la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif.

### Poursuivre la dynamique d'accueil de population engagée et y adapter un projet urbain maîtrisant la consommation spatiale à horizon 2030




- + 220 hab.,
- + 100 lgts,
- + 10 ha

# Synthèse





## Composantes volet environnement

-  Milieux écologiques patrimoniaux :  
ZNIIEFF de la forêt d'Eaunes
-  Lèze et réservoir de biodiversité associé (TB)
-  Fonctionnalités écologiques à large échelle
-  Corridors à préserver (TV)
-  Cours d'eau et végétation associée (TB)
-  Zones humides (CD31) (TB)
-  Biodiversité commune
-  Ensembles boisés

## Composantes volet agricole :

-  Espaces agricoles
-  Périmètres de protection des exploitations (non exhaustif)
-  Limites agriculture /urbanisation



## Composantes volet paysage et patrimoine :

-  Castelnaud : qualité architecturale et urbaine à préserver
-  Entrées de villes à requalifier
-  Éléments paysagers emblématiques (non exhaustif)
-  Points de vue remarquables

## Composantes de l'évolution des noyaux urbains :

-  Urbanisation à parachever
-  Développement urbain

## Composantes volet centre-bourg:

-  actions transversales : maintien du commerce et des services, mise en lien pôle équipements et centre-bourg, actions cadre bâti et non-bâti,
-  Espaces de développement privilégiés

