Nailloux
vivre Lauragais

COMMUNE DE NAILLOUX
HAUTE GARONNE (31)
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

P.L.U.
Plan local d'urbanisme

2

• RÉVISION

> Arrêté le : 03 août 2009

> Approuvé le :

• MODIFICATIONS

• VISA

> Date

> Signature de M. le Maire

REÇU
le 30 MARS 2010
PREFECTURE de la Hte-GARONNE

AGENCE URBANE
URBANISME . ARCHITECTURE . PAYSAGE

15, allée de Bellefontaine 31100 Toulouse - Tél. 05 61 63 61 41 - Fax : 05 61 63 10 45 - Email : urbane@urbane.fr - www.urbane.fr
N° SIRET 382 056 034 00038 - APE 742A - RCS Toulouse 91 B1093 - N° TVA FR 12 382056 034

Préambule - sommaire

Rappel-> Nailloux :	1900 ha
	1850 habitants (INSEE 2006)

Bénéficiant d'une situation très attractive, la commune de Nailloux a confirmé ces dernières années sa position de véritable pôle de bassin de vie à l'échelle de Co Laur Sud grâce à l'accueil de plus de 600 habitants (*entre 1999 et 2006)*, la montée en puissance de ses équipements (extension de l'école, réalisation du collège, accueil petite enfance...) et le développement de ses activités économiques.

Aujourd'hui forte de cette dynamique, la municipalité souhaite engager **une nouvelle phase de son développement, afin de conforter sa position de pôle de vie et d'emplois dans un bassin de vie plus autonome vis-à-vis de l'agglomération toulousaine, en accord avec les orientations du SCOT Lauragais auquel elle appartient.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable détaillé dans ce document précise les conditions de ce développement économique, social et urbain dans le cadre d'une gestion économe du foncier et de la prise en compte de la sensibilité paysagère et environnementale du site.

Le P.A.D.D se décline à deux échelles :

- le PADD à l'échelle communale page 2-3.
- le PADD à l'échelle du bourg et du secteur du Grill page 4-5.

A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

1 - POURSUIVRE LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ENGAGÉE CES DERNIÈRES ANNÉES ET S'INSCRIRE DANS LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DU SCOT LAURAGAIS

-> S'APPUYER SUR LE LEVIER DU VILLAGE DE MARQUES POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES ACTIVITÉS

• en anticipant le développement de la zone du Grill par une politique de maîtrise foncière permettant d'accueillir à terme des activités complémentaires du village de marques: commerces, hébergements touristiques, loisirs...

-> DEVELOPPER L'OFFRE D'ACTIVITES TOURISTIQUES ET PROMOUVOIR LE TERRITOIRE LAURAGAIS

• en offrant une vitrine du territoire à travers le nouvel office du tourisme du village de marques, le moulin à 6 ailes;

• en valorisant les activités de loisirs et la découverte du paysage et de l'histoire de Nailloux : chemins de randonnées, réhabilitation du lac de la Thésauque, valorisation du centre ancien de Nailloux;

• en développant l'offre d'hébergement touristique et en permettant l'implantation d'un golf dans le respect des qualités paysagères et environnementales du site;

• en préservant le paysage typique des coteaux du Lauragais et en valorisant les richesses patrimoniales.

-> ASSURER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

• en préservant les terres agricoles du mitage et en réduisant les conflits d'usage entre les exploitations agricoles et les habitations;

• en permettant le développement d'activités complémentaires à l'agriculture : transformation de la production, gîtes ruraux, vente à la ferme...

2 - SE METTRE EN CAPACITÉ D'ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS, DANS LE CADRE DES PERSPECTIVES AMBITIEUSES DU SCOT ET DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AMORCÉ

• en offrant une typologie d'habitat variée et des logements en nombre suffisant pour répondre aux demandes;

• en privilégiant une gestion économe du foncier et en inscrivant les extensions en cohérence avec le bourg, dans la continuité du projet urbain amorcé dans le PLU en vigueur;

• en accompagnant l'évolution de la population par la montée en puissance des équipements et des services publics communaux et intercommunaux;

• en renforçant l'offre de commerces et de services : en site dédié, dans le centre bourg et dans les quartiers et en rendant cette offre attractive pour limiter la fuite des consommateurs vers l'agglomération toulousaine.

3 - DÉVELOPPER UNE OFFRE ALTERNATIVE A LA VOITURE : TRANSPORT EN COMMUN, PARKING RELAIS, LAISONS DOUCES ... ET LIMITER LES FLUX DE TRANSIT AUTOMOBILE DANS LE CENTRE BOURG

• en développant des liaisons rapides en transport en commun vers Toulouse via l'autoroute et en permettant l'implantation d'un parking relais à proximité de l'échangeur autoroutier;

• en favorisant le développement de navettes reliant les points de connexion du réseau de transport en commun régional (TER) et des transports en commun de l'agglomération toulousaine;

• en soutenant la réflexion intercommunale sur le développement de transport à la demande;

• en privilégiant l'urbanisation au nord du bourg pour éviter les traversées du centre par les voitures;

• en créant des « suppléances » offrant des alternatives au passage par le centre bourg;

• en privilégiant les liaisons douces pour les déplacements à l'échelle du bourg.

4 - PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE, PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

• en protégeant les qualités environnementales du lac de la Thésauque (ZNIEFF, réserve naturelle volontaire) : réhabilitation du lac, surveillance de la qualité et de la ressource en eau;

• en favorisant les démarches contractuelles avec les agriculteurs pour protéger les sols de la pollution et de l'érosion;

• en préservant les boisements présents sur le territoire communal;

• en interdisant tout développement urbain dans les secteurs concernés par le risque d'inondation (CIZI affinée au 1/10 000°) et en imposant des prescriptions pour les nouvelles constructions dans ces secteurs.

• en imposant des reculs par rapport aux berges des ruisseaux et en profitant de cette opportunité pour créer de véritables coulées vertes dans les fonds de vallon: protection du réseau hydrologique, maintien de corridors écologiques, préservation du paysage, limitation du risque inondation;

• en réduisant les nuisances de bruit et la pollution de l'air : limitation des flux de transit, recul des constructions par rapport aux voies principales, plantations en écran, isolation phonique le long de l'A66, zone tampon autour d'activités bruyantes (clinique vétérinaire)...

• en intégrant les contraintes liés aux risques (gaz, retrait-gonflement des sols, transport des matières dangereuses)...

• en préservant et en valorisant le patrimoine bâti et non bâti du territoire : patrimoine archéologique, fermes, vues remarquables...

5 - PRIVILÉGIER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES DANS TOUTES LES OPÉRATIONS

• en prenant en compte les éléments géomorphologiques et climatologiques dans l'implantation des constructions, des voies, des végétaux...;

• en favorisant les démarches opérationnelles intégrant les questions environnementales en amont du projet et notamment la question du pluvial;

• en permettant l'implantation de dispositifs producteurs d'énergies renouvelables : à l'échelle des constructions (panneaux solaires...) et à plus grande échelle (centrale photovoltaïque ou de dispositifs économisant les ressources naturelles (récupérateurs d'eaux de pluie, matériaux isolants...).

• en intégrant des dispositifs permettant la collecte des déchets et le tri sélectif.

6 - DÉVELOPPER DES RÉSEAUX MODERNES ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

• en réalisant un schéma communal de gestion des eaux pluviales et en intégrant cette réflexion dans le PLU pour favoriser une gestion moderne, écologique et paysagère des eaux pluviales;

• en raccordant les futurs quartiers au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, en adéquation avec les capacités de la station d'épuration après extension;

• en privilégiant des techniques modernes et performantes en matière d'assainissement autonome permettant de réduire la consommation foncière et en limitant la taille des parcelles en assainissement autonome à 1500 m² conformément aux PADD du SCOT Lauragais.

• en privilégiant pour les zones d'activités un dispositif d'assainissement autonome ou une micro station qui soit partagé par l'ensemble des constructions de la zone ;

• en participant aux travaux intercommunaux de création d'un nouveau réservoir d'eau potable sur Montgéard;

• en poursuivant l'effort sur la mise aux normes des poteaux incendie;

• en offrant des services qualitatifs (haut débit...) en matière de télécommunication.

A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

• Se développer

PERMETTRE A TERME LE DÉVELOPPEMENT DE NOUVELLES ACTIVITÉS EN COMPLÉMENT DU VILLAGE DE MARQUES.

ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS EN ÉTENDANT LE BOURG DE MANIÈRE MESURÉE ET COHÉRENTE ET EN PRIVILÉGIANT UNE URBANISATION PLUTÔT AU NORD.

RENFORCER L'OFFRE DE SERVICES ET DE COMMERCES DE PROXIMITÉ : EN SITE DÉDIÉ, DANS LE CENTRE VILLE, DANS LES QUARTIERS.

CRÉER DES SUPPLÉANCES.

IMPLANTER UN PARKING RELAIS A PROXIMITÉ DE L'ÉCHANGEUR.

DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS DE TOURISME ET DE LOISIRS, CRÉER UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE.

CONFORTER LE CENTRE D'AIDE PAR LE TRAVAIL EN LUI PERMETTANT D'ÉTENDRE SA CAPACITÉ D'ACCUEIL.

• Préserver et valoriser les ressources du territoire

PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE.

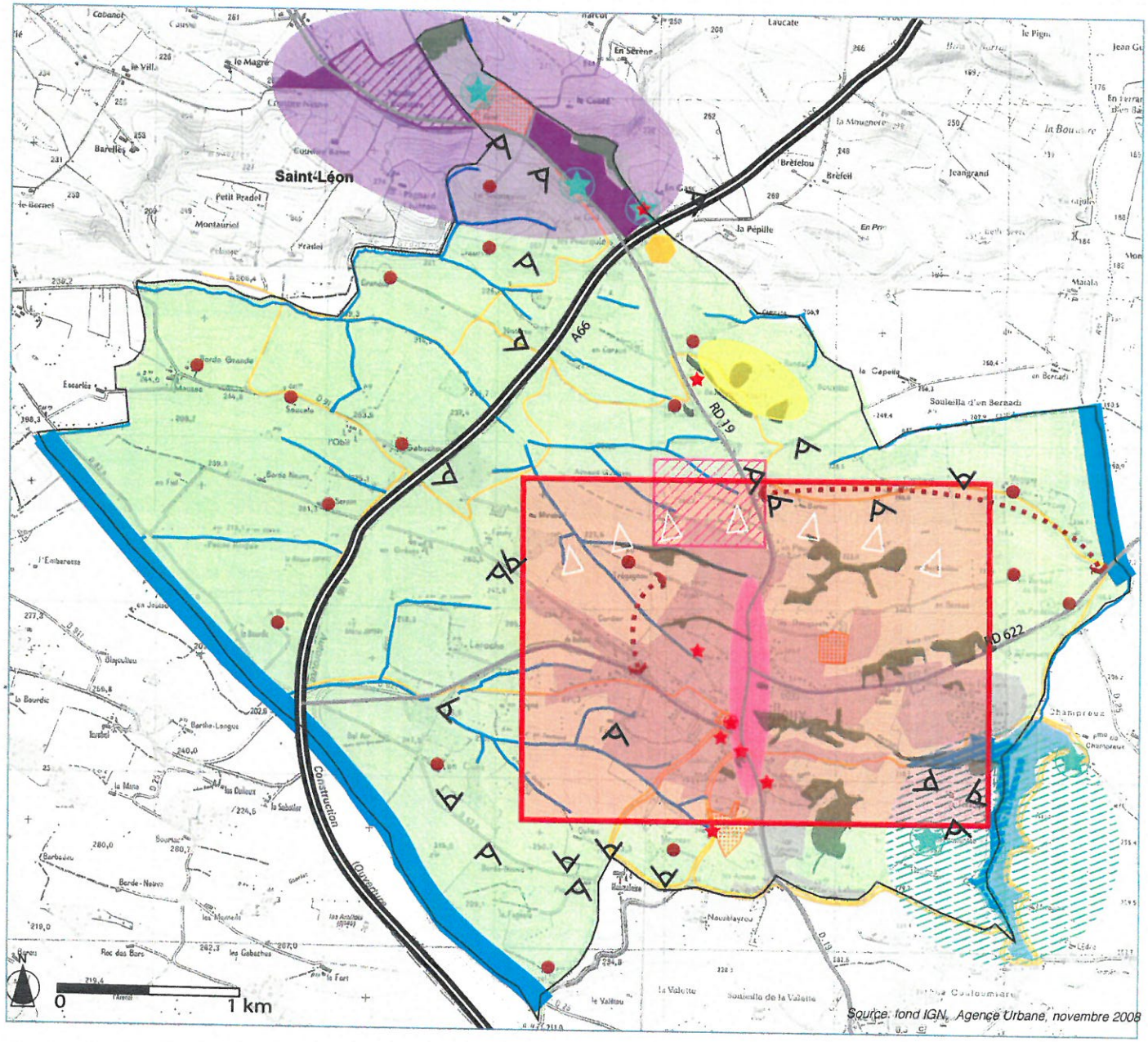
PRÉSERVER LES BOISEMENTS.

PRÉSERVER LES RESSOURCES HYDROLOGIQUES ET SE PROTÉGER DES INONDATIONS.

PRÉSERVER ET VALORISER LES TRACES ARCHÉOLOGIQUES.

PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL.

PRÉSERVER LES VUES REMARQUABLES.



Source: fond IGN, Agence Urbane, novembre 2008

A L'ÉCHELLE DU BOURG

1 - POURSUIVRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS EN PARALLÈLE AU DÉVELOPPEMENT DES EMPLOIS

• en complétant certaines dents creuses en lien avec les urbanisations existantes;

• en définissant des secteurs d'extension autour du bourg pour la constitution de nouveaux quartiers mixtes à la fois du point de vue social et fonctionnel;

• en privilégiant la démarche de projet pour une urbanisation de qualité et en ouvrant progressivement les zones à l'urbanisation.

• en encadrant la production de logements pour répondre aux besoins de familles, aux besoins de ménages ayant des revenus modestes et aux exigences de mixité, au regard de la production déjà existante ou en cours sur le village.

2 - POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS EN PARALLÈLE À L'AUGMENTATION DE LA POPULATION

• en profitant de la libération de foncier au nord du village (délocalisation de la gendarmerie, de la maison de retraite...) pour regrouper les services de la communauté de communes et améliorer leur lisibilité et leur accessibilité pour le public;

• en identifiant des terrains plats et proches du collège pour accueillir de futurs équipements;

• en intégrant de nouveaux équipements aux futurs quartiers: pôle culturel et associatif, extensions école...;

• en permettant au centre d'aide par le travail d'augmenter sa capacité d'accueil;

• en engageant l'extension prévue de la station d'épuration.

3 - RENFORCER L'OFFRE DE COMMERCES ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ

• en étendant la zone commerciale et artisanale du Tambouret, en lien avec la zone existante, la problématique de l'entrée de ville et les liaisons piétonnes vers le centre bourg;

• en favorisant l'implantation de commerces et services en centre ville, en lien avec la valorisation des espaces publics;

• en permettant l'implantation d'activités non nuisantes dans les quartiers.

4 - FINALISER LE PROJET URBAIN EN COHÉRENCE AVEC LE VILLAGE ET LES EXTENSIONS RÉCENTES

• en privilégiant une urbanisation en continuité du bourg existant et en travaillant sur les espaces publics, les espaces verts, les liaisons piétonnes comme vecteur de lien social;

• en traitant qualitativement les entrées de ville et notamment les entrées Nord et Est en lien avec les secteurs d'extension;

• en veillant à la qualité des opérations, pour permettre une bonne insertion dans les pentes (constructions, voiries, talutages...) et le respect de la qualité des paysages de coteaux;

• en privilégiant les partenariats avec les opérateurs afin d'inciter à la production de typologies d'habitat mixtes et à la réalisation d'opérations qualitatives du point de vue paysager et environnemental;

• en poursuivant la protection des fonds de vallons comme coulées vertes supports des cheminements piétons;

• en affirmant une limite sud à l'urbanisation par un espace tampon ville /nature.

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

Au terme des opérations en cours : 2600 habitants - 1200 emplois

Objectifs au terme du PLU : 6 000 habitants - 2000 emplois

• + 3 400 habitants > 70 ha environ en zone à dominante habitat
> environ 1 300 logements de types variés

• + 900 emplois > développement de l'hébergement touristique et des loisirs
> politique de réserve foncière pour extension de la zone du Grill
> 12 ha - extension de la zone du Tambouret
> implantation en centre bourg et dans les quartiers

5 - SÉCURISER LES DESSERTES DES NOUVEAUX QUARTIERS ET LIMITER LES FLUX DE TRANSIT DANS LE CENTRE DU VILLAGE

• en réalisant des accès sécurisés pour certaines extensions récentes qui connaissent des difficultés de desserte et pour les nouveaux quartiers;

• en mettant en place des « suppléances » visant à limiter les circulations automobiles dans le centre ville, à réduire ainsi les nuisances et la pollution, et à améliorer la sécurité des piétons;

• en maintenant les voies structurantes inscrite au PLU dans les secteurs urbanisés;

• en tissant un véritable réseau de dessertes piétonnes reliant les équipements, les quartiers d'habitat et les pôles de services, en s'appuyant sur les coulées vertes dès que possible et sur les voiries existantes.

6 - PRÉSERVER ET VALORISER LES QUALITÉS PATRIMONIALES DU CENTRE BOURG

• en préservant et valorisant les sites archéologiques identifiés;

• en valorisant le patrimoine urbain et architectural du centre bourg : bastide, castrum, belles demeures, lavoirs...

A L'ÉCHELLE DU BOURG

URBANISATION EXISTANTE.

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX QUARTIERS, DES TYPOLOGIES HABITAT MIXTES, EN CONTINUITÉ DE L'URBANISATION EXISTANTE.

CONFORTER LE PÔLE D'ACTIVITÉS DE PROXIMITÉ.

ACCUEILLIR DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE ET DES ACTIVITÉS DE LOISIRS.

RENFORCER L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS.

CONFORTER LA PÔLARITÉ COMMERCIALE ET DE SERVICES DU CENTRE BOURG.

AMÉLIORER ET SÉCURISER LES DESSERTES / CRÉER DES SUPPLÉANCES.

IMPLANTER UN PARKING RELAIS.

MAINTENIR LES VOIES STRUCTURANTES.

CHEMINEMENTS PIÉTONS EXISTANTS.

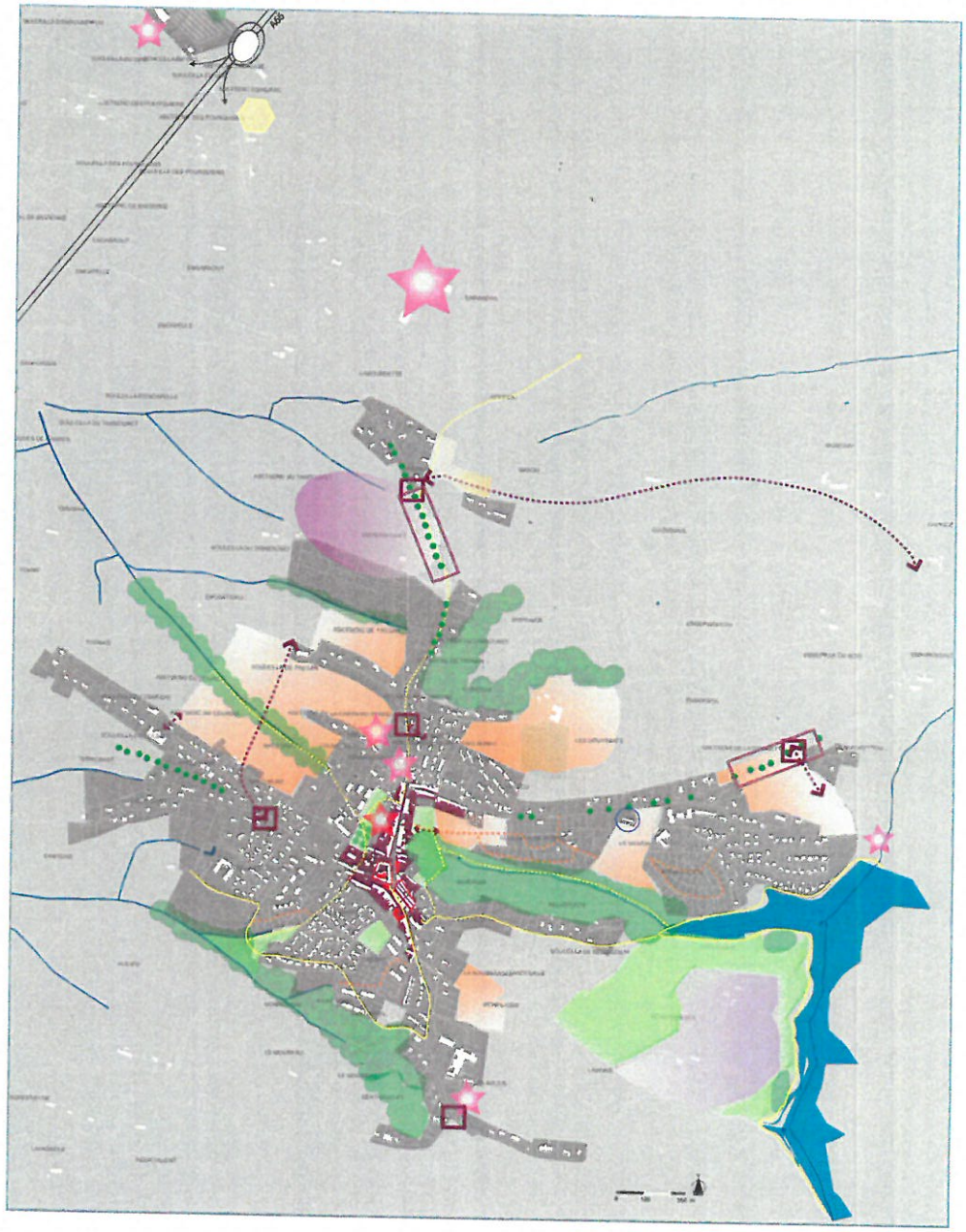
ÉTENDRE LE RÉSEAU PIÉTONS.

PROTÉGER LES HABITATIONS DES NUISANCES DE BRUIT DE LA CLINIQUE VÉTÉRINAIRE.

QUALIFIER LES ENTRÉES DE VILLE EN LIEN AVEC LES EXTENSIONS.

PRÉSERVER LES ALIGNEMENTS D'ARBRES.

PRÉSERVER LES COULÉES VERTES.

AMÉNAGER DES ESPACES VERTS ET DE LOISIRS.

PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE.