

HAUTE-GARONNE  
NAILLOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes  
PLURALITES**

06.82.05.00.64  
*vzerbib1@gmail.com*

RÉVISION

**Arrêté le :**

**Approuvé le :**

**Exécutoire le :**

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES

*Débat en Conseil Municipal du 5 décembre 2022*

2



## PRÉAMBULE

### **Article L.151-5 du Code de l'urbanisme**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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.

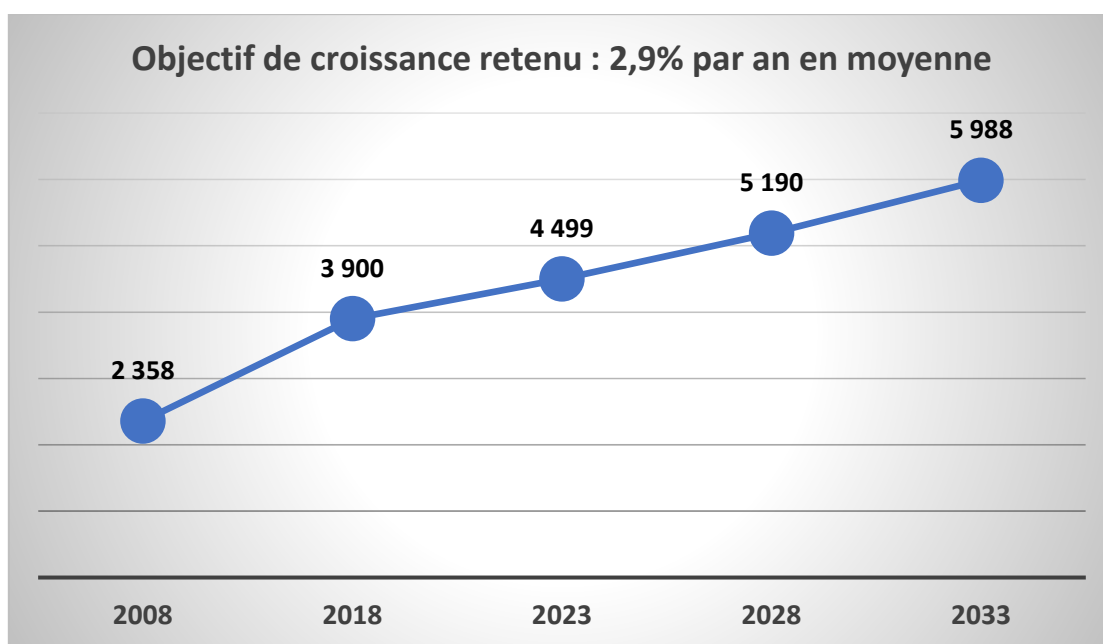
Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, 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.

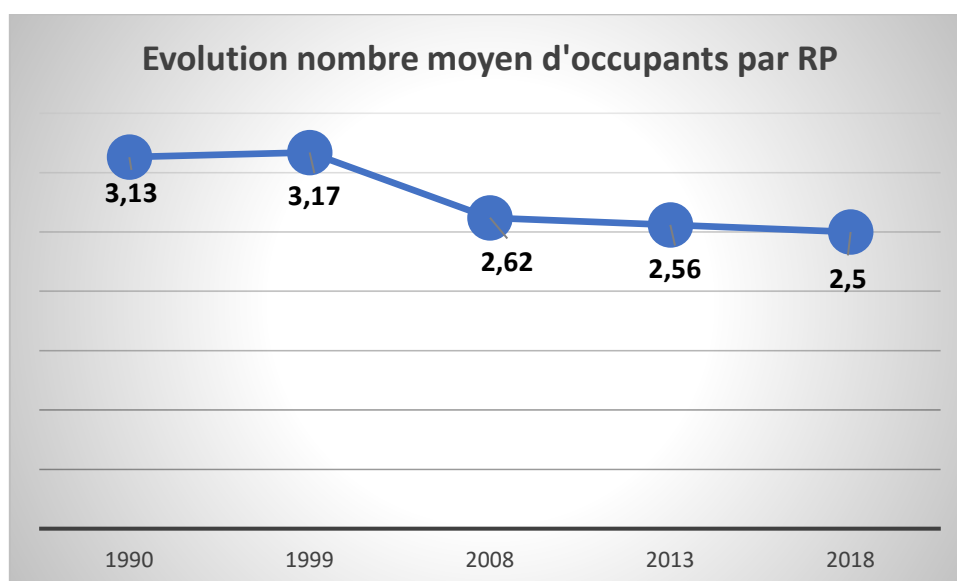
...

## Hypothèse de développement démographique retenue : une croissance maîtrisée

- Prolongement des tendances récentes (2012/2017) jusqu'à la date d'approbation du PLU, soit **2,9% par an pour une population autour de 6 000 habitants en 2033, soit 1 500 habitants supplémentaires entre 2023 et 2033**. Pour mémoire le rythme de croissance enregistré au cours de la période 2007/2017 s'élevait à 6,8% par an.



## Hypothèse retenue d'évolution nombre moyen d'occupants par résidence principale à l'horizon 2033 : 2,5



## **Hypothèse de développement du parc logement : une croissance maîtrisée**

Pour 1 500 habitants supplémentaires à 2,5 habitants par logement → **600 logements à produire ou remettre sur le marché** entre 2023 et 2033

Pour le desserrement des ménages : **40 logements à produire ou remettre sur le marché** entre 2023 et 2033

Potentiel de logements vacants à remettre sur le marché : **20 logements** (*chiffres mairie 2021*)

## **Objectif de réduction de la consommation d'espaces :**

Entre 2011 et 2021, 52,46 ha ont été consommés (*source : observatoire de l'artificialisation et registre des permis de construire*)

Le PADD vise une **réduction de l'ordre de 50% de la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier.**

## **Objectif de modération de la consommation de l'espace :**

Au cours des 10 dernières années, la densité moyenne était de l'ordre de 10 logements à l'hectare.

Le PADD vise une **densité de l'ordre de 30 logements à l'hectare.**

## **Objectif de lutte contre l'étalement urbain :**

Les zones U et AU du PLU actuellement opposable représentent 303 ha.

Le PADD vise une **réduction de surfaces de l'ordre de 20%.**

# ASSOIR LE ROLE DE POLE D'EQUILIBRE DE NAILLOUX AU SEIN DU PETR ET CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

## **1.1 Définir une nouvelle logique de développement urbain pour Nailloux :**

- Explorer et valoriser les ressources foncières à l'intérieur de la tâche urbaine existante : exploration des vides urbains : à l'unité (les parcelles non bâties et les divisions/détachements raisonnables ne permettent qu'une seule construction à usage d'habitation) et en secteur de développement (secteur à l'intérieur duquel plusieurs constructions à usage d'habitation sont réalisables).
- Compléter la ressource foncière précédente par l'ouverture des secteurs d'Abetsenc de Trégan, de Couloumé, du Violon, et du Farguetto à l'est, en bouclage avec les quartiers existants.
- Constituer un deuxième pôle d'équipements publics au nord de la tâche urbaine en cohérence avec la rationalisation des déplacements doux.
- Intégrer l'éventualité d'un nouvel accès autoroutier à l'ouest de la tâche urbaine, permettant ultérieurement un développement structuré des extensions urbaines existantes.

## **1.2 Se doter des outils nécessaires pour réaliser la stratégie urbaine :**

- Mettre en place une politique de mobilisation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis afin d'atteindre les objectifs du SCoT.
- Mettre en œuvre les conclusions de l'étude sur la bastide, dans ses aspects règlementaires et de protection des espaces bâtis et des jardins et lancer une politique de résorption de l'habitat indécemment traité, de traitement de l'habitat vacant et/ou dégradé.
- Implanter un nouveau groupe scolaire et cantine au nord, couplé à une plaine des sports.

## **1.3 Renforcer les centralités commerciales et économiques de Nailloux :**

- Protéger les activités existantes du centre-bourg d'un développement périphérique, les renforcer le cas échéant, et leur donner, par l'aménagement des espaces publics et/ou des accès, les conditions d'une meilleure viabilité.

## **1.4 Renforcer les pôles économiques existants de Nailloux (agriculture, Village des Marques et l'ESAT) et développer un nouveau pôle :**

- Préserver les terres agricoles du grignotage urbain, en organisant des secteurs d'urbanisation de manière compacte.
- Permettre le développement d'une offre complémentaire au Village des Marques, à l'intérieur du périmètre existant, non concurrentielle de l'offre de centre-ville.
- Intégrer l'évolution de l'ESAT et son ambition environnementale.
- Créer une nouvelle zone d'activités au nord du Tambouret 1 (Emperseguet) pour répondre aux besoins du territoire élargi définis dans le schéma de développement stratégique des Zones d'Activités de la communauté de communes.

## ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS TOUT EN MAINTENANT LES ÉQUILIBRES TERRITORIAUX

### **2.1 Organiser la densité de l'habitat :**

- Tendre vers une densité de 30 logements à l'hectare en tenant compte des intensités urbaines existantes ou à constituer, de la topographie et de la configuration des terrains.
- De manière radiale à l'intérieur des intensités (plus dense au cœur ou à proximité des équipements publics et économiques, des arrêts de transport en commun, moins dense en périphérie).

### **2.2 Programmer et critériser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU :**

- Intégrer la rétention foncière possible dans les logiques d'ouverture à l'urbanisation et se doter d'outils pour la lever.
- Assurer une mixité fonctionnelle dans les zones AU, non concurrente de celle des secteurs existants.
- Tenir compte de la faisabilité opérationnelle (dont la rétention foncière) et des capacités d'évolution des équipements publics.
- Assurer une mixité de l'habitat (typologie, statut d'occupation) avec un objectif d'au moins 20% de logements sociaux dans les secteurs d'OAP.
- Étaler les ouvertures à l'urbanisation dans le temps.

### **2.3 Développer une offre d'habitat alternatif**

- Créer, route des Caussidières, un pôle d'habitat dédié aux personnes âgées, complémentaire aux EHPAD présentes sur le territoire.
- Créer un secteur dédié à l'implantation de constructions légères pour habitat permanent, saisonnier ou de loisirs.

### **2.4 Réglementer les extensions mesurées, les annexes et les changements de destination en zone agricole.**

# ŒUVRER POUR LA QUALITÉ PAYSAGÈRE, ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE DU TERRITOIRE GRÂCE À UN URBANISME ET UN AMÉNAGEMENT RAISONNÉS ET DURABLES

## **3.1 Retrouver la qualité dans le tissu urbain existant :**

- Requalifier les espaces publics de la ville historique, au profit d'un meilleur fonctionnement et d'une reconquête par l'habitat.
- Définir et caractériser les entrées de ville de la commune pour en permettre l'évolution maîtrisée (limiter les extensions, créer une lisière verte à l'interface des zones à urbaniser et agricole).
- Fixer, dans le règlement et/ou les OAP, les critères de qualité architecturale du bâti tout en laissant une marge de création aux opérateurs, afin de ne pas bloquer des projets qui contribueraient au développement choisi par la commune.

## **3.2 Retrouver les fondamentaux de l'intégration paysagère et environnementale :**

- Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (réservoirs et corridors) pour préserver la biodiversité, assurer un cadre de vie agréable et préserver et améliorer la ressource en eau (boisements, zones humides).
- Protéger et renforcer les continuités écologiques de la commune.
- Renforcer le caractère d'espace de nature du lac de la Thésauque côté Nailloux.
- Redonner une place à l'arbre et au végétal, dans le milieu urbain comme dans le milieu agricole.
- Protéger les éléments identitaires de la commune, qu'ils soient archéologiques, bâtis ou végétaux ; en permettre l'évolution le cas échéant.
- Valoriser les jardins partagés et la nature en ville.
- Intégrer le pluvial dans l'aménagement urbain.
- Adapter la densité globale d'un secteur au nécessaire maintien d'espaces verts et/ou non imperméabilisés.
- Travailler les implantations en fonction de l'orientation, des vents et pluies dominants, dans le respect maximal de la topographie (gestion de l'implantation dans la pente).

## **3.3 Poursuivre la politique de cheminements et liaisons douces à l'intérieur de la commune et vers l'extérieur, ainsi que la facilitation des transports mutualisés :**

- Intégrer les circulations douces dans l'aménagement urbain.
- Poursuivre le développement des cheminements doux à l'intérieur de la commune, vers ses périphéries, notamment au niveau du lac, entre les équipements publics et les lieux d'habitat.



## DÉVELOPPER LA QUALITÉ DE VIE ET LE VIVRE ENSEMBLE

### **4.1 Anticiper le changement climatique et s'approcher de la neutralité carbone en 2050 en développant la production d'énergies renouvelables :**

- Réfléchir au développement de la géothermie et/ou des réseaux de chaleur, là où c'est possible sur le territoire et économiquement viable.
- Développer les implantations de panneaux solaires sur les bâtiments le permettant (bâtiments publics, ombrières de parking, toitures, serres) ou au sol hors des espaces agronomiquement intéressants.
- Permettre aux agriculteurs d'être des acteurs énergétiques (méthanisation, panneaux solaires sur bâtiments, serres photovoltaïques, parcs au sol, etc.).
- Prendre des dispositions pour récupérer l'eau.
- Renforcer la Trame Verte et Bleue. Aller vers une Trame Noire dans les nouveaux espaces urbanisés, puis dans les espaces actuellement urbanisés.
- Renforcer les infrastructures cyclables, piétons...
- Limiter l'imperméabilisation des sols urbains.

### **4.2 Savoir vivre avec l'agriculture**

- Réduire fortement la consommation d'espaces agricoles.
- Créer des franges arborées entre les nouveaux secteurs urbains et les espaces agricoles existants ou potentiellement utilisables pour l'agriculture.
- Permettre les STECAL pour les activités existantes ou les projets (notamment liés aux loisirs).

### **4.3 Savoir vivre ensemble dans les nouveaux quartiers :**

- Proposer des espaces pour les différents usagers dans les opérations d'ensemble, basés sur le végétal en tout ou partie.





### **4.4 Savoir vivre ensemble à l'intérieur du centre ancien :**

- Protéger les espaces verts et les arbres remarquables associés à la bastide.
- Passer d'un traitement routier des espaces publics à un aménagement de qualité.
- Développer les tiers lieux.




## DÉFINIR UNE NOUVELLE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

-  Exploration et valorisation des ressources foncières de la tâche urbaine existante
-  Requalification du centre-ancien
-  Secteur de développement mixte / pôle d'équipement
-  Entrée de ville

## RENFORCER LES POLES ÉCONOMIQUES SPÉCIFIQUES

-  Pôle ESAT
-  Pôles Outlet Village et Tambouret II
-  Pôle lac de la Thésauque
-  Pôle agriculture

## RETROUVER LES FONDAMENTAUX DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

-  Protéger les bois, bosquets et haies
-  Protéger les cours d'eau
-  Protéger la ZNIEFF / TVB

## POURSUIVRE LA FACILITATION DES TRANSPORTS

-  Aire de co-voiturage et pôle bus
-  Connecter et aménager en modes doux
-  Anticiper le nouvel accès A66

