

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'ouvrage
COMMUNE DE BESSIÈRES

**PROJET
D'AMÉNAGEMENT
ET DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLES**

pièce
2.



Maîtrise d'oeuvre



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal pour arrêt du projet de révision du PLU en date du 29 octobre 2025.

Le Maire,
Cédric Maurel

SOMMAIRE

1. Préambule	4	Orientation 4	16
2. Qu'est-ce que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ?	4	Pérenniser le tissu économique existant et encourager le développement d'une offre commerciale de proximité	
3. Encadrement légal et réglementaire	4	Orientation 5	17
4. Organisation générale du document	6	Affirmer les polarités économiques du territoire et développer l'économie présentielle, moteur du développement local	
5. Défis stratégiques	6	Orientation 6	19
6. Orientations stratégiques	7	Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leurs évolutions afin de préserver une activité agricole viable sur le territoire	
Défi 1	8	Défi 3	20
Affirmer le rôle de pôle d'équilibre de Bessières tout en maîtrisant son développement urbain dans le temps et dans l'espace pour permettre l'accueil de nouvelles populations dans de bonnes conditions		Garantir la préservation du cadre de vie en assurant la protection des richesses environnementales et paysagères, les milieux naturels sensibles et en accentuant la place de la nature en ville	
Orientation 1	10	Orientation 7	22
Promouvoir un projet urbain équilibré et cohérent permettant la poursuite du développement territorial		Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes	
Orientation 2	11	Orientation 8	23
Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espace		Préserver et valoriser le patrimoine paysager emblématique du territoire, vecteur de développement touristique	
Orientation 3	13	Orientation 9	26
Poursuivre la diversification de l'offre en logements et adapter le parc existant aux évolutions sociétales		Concilier développement urbain, préservation de l'environnement et prise en compte des risques et nuisances	
Défi 2	14	Défi 4	27
Poursuivre le développement économique de Bessières en garantissant l'attractivité du territoire pour les investisseurs et les entreprises		Garantir un cadre de vie de qualité tourné vers le développement durable, le soutien à la transition écologique et la promotion des modes actifs	

SOMMAIRE

Orientation 10	29
Maintenir et renforcer le niveau de service public au regard de l'évolution démographique et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants	
Orientation 11	31
Assurer la performance et la sécurité des dessertes et la promotion des mobilités douces sur le territoire	
Orientation 12	32
Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire	
Défi 5.....	33
Mettre en place des dispositifs de protection et de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (bâti, naturel et paysager) et garantir des aménagements de qualité	
Orientation 13	35
Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie et rechercher une qualité architecturale et paysagère des constructions	
7. Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.....	37

1. PRÉAMBULE

2. QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'aménagement et de développement durables, dit « PADD », est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal : il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Comme l'ensemble des documents qui composent le dossier PLU, le PADD doit permettre de traduire et de territorialiser à l'échelle communale, les objectifs de la politique française d'urbanisme tels que définis par l'article L. 101-1 du Code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

S'inscrivant dans une logique de 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 à répondre aux leurs.

Les choix d'aménagement pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme communal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre un développement harmonieux à long terme, répondant aux attentes de la population.

Ainsi, les objectifs engagés à l'échelle communale doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

3. ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

Le PADD n'est pas une pièce directement opposable aux demandes d'urbanisme. Néanmoins, l'ensemble des pièces réglementaires en sont la traduction et la réponse aux objectifs qu'il fixe. L'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, définissant le PADD, fixe les thématiques que le document doit impérativement traiter :

« 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.
- »

1. PRÉAMBULE

3. ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

« 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.

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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

1. PRÉAMBULE

4. ORGANISATION GÉNÉRALE DU DOCUMENT

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Bessières est exprimé ci-après au travers d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques dont le traitement est légalement exigé par le Code de l'urbanisme.

Ces orientations ont été définies à partir, d'une part, du constat d'atouts, de faiblesses et d'enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du territoire comprenant notamment l'État Initial de l'Environnement (voir Rapport de Présentation - Tome 1) et, d'autre part, par les attentes et projets exprimés par les élus locaux, à travers les ateliers de travail et les réunions de consultation des partenaires institutionnels (les Personnes Publiques Associées, dites PPA).

L'élaboration du document se structure à partir du cadre législatif et des documents supra-communaux, avec, en premier lieu, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Occitanie approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 septembre 2022. Engagée depuis février 2023, la première modification du SRADDET a été adoptée le 12 juin 2025 par la Région afin d'y intégrer les nouvelles obligations législatives.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur les objectifs de mixité sociale, de préservation et d'amélioration des qualités paysagères et urbaines, la préservation de l'environnement et de l'agriculture et le développement équilibré du territoire.

Elles sont organisées selon les 5 grands défis du territoire suivants, déclinés en 13 orientations aboutissant à un total de 40 actions.

Les références aux prescriptions (P) et recommandations (R) du SCoT Nord Toulousain sont mentionnées au bas des actions mises en œuvre.

5. DÉFIS STRATÉGIQUES

Défi 1 : Affirmer le rôle de pôle d'équilibre de Bessières tout en maîtrisant son développement urbain dans le temps et dans l'espace pour permettre l'accueil de nouvelles populations dans de bonnes conditions.

Défi 2 : Poursuivre le développement économique de Bessières en garantissant l'attractivité du territoire pour les investisseurs et les entreprises.

Défi 3 : Garantir la préservation du cadre de vie en assurant la protection des richesses environnementales et paysagères, les milieux naturels sensibles et en accentuant la place de la nature en ville.

Défi 4 : Garantir un cadre de vie de qualité tourné vers le développement durable, le soutien à la transition écologique et la promotion des modes actifs.

Défi 5 : Mettre en place des dispositifs de protection et de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (bâti, naturel et paysager) et garantir des aménagements de qualité.

1. PRÉAMBULE

6. ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Défi 1

Orientation 1 : Promouvoir un projet urbain équilibré et cohérent permettant la poursuite du développement territorial

Orientation 2 : Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espace

Orientation 3 : Poursuivre la diversification de l'offre en logements et adapter le parc existant aux évolutions sociétales

Défi 2

Orientation 4 : Pérenniser le tissu économique existant et encourager le développement d'une offre commerciale de proximité

Orientation 5 : Affirmer les polarités économiques du territoire et développer l'économie présente, moteur du développement local

Orientation 6 : Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leurs évolutions afin de préserver une activité agricole viable sur le territoire.

Défi 3

Orientation 7 : Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes

Orientation 8 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager emblématique du territoire, vecteur de développement touristique

Orientation 9 : Concilier développement urbain, préservation de l'environnement et prise en compte des risques et nuisances

Défi 4

Orientation 10 : Maintenir et renforcer le niveau de service public au regard de l'évolution démographique et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants

Orientation 11 : Assurer la performance et la sécurité des dessertes et la promotion des mobilités douces sur le territoire

Orientation 12 : Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire

Défi 5

Orientation 13 : Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie et rechercher une qualité architecturale et paysagère des constructions



Défi

1.

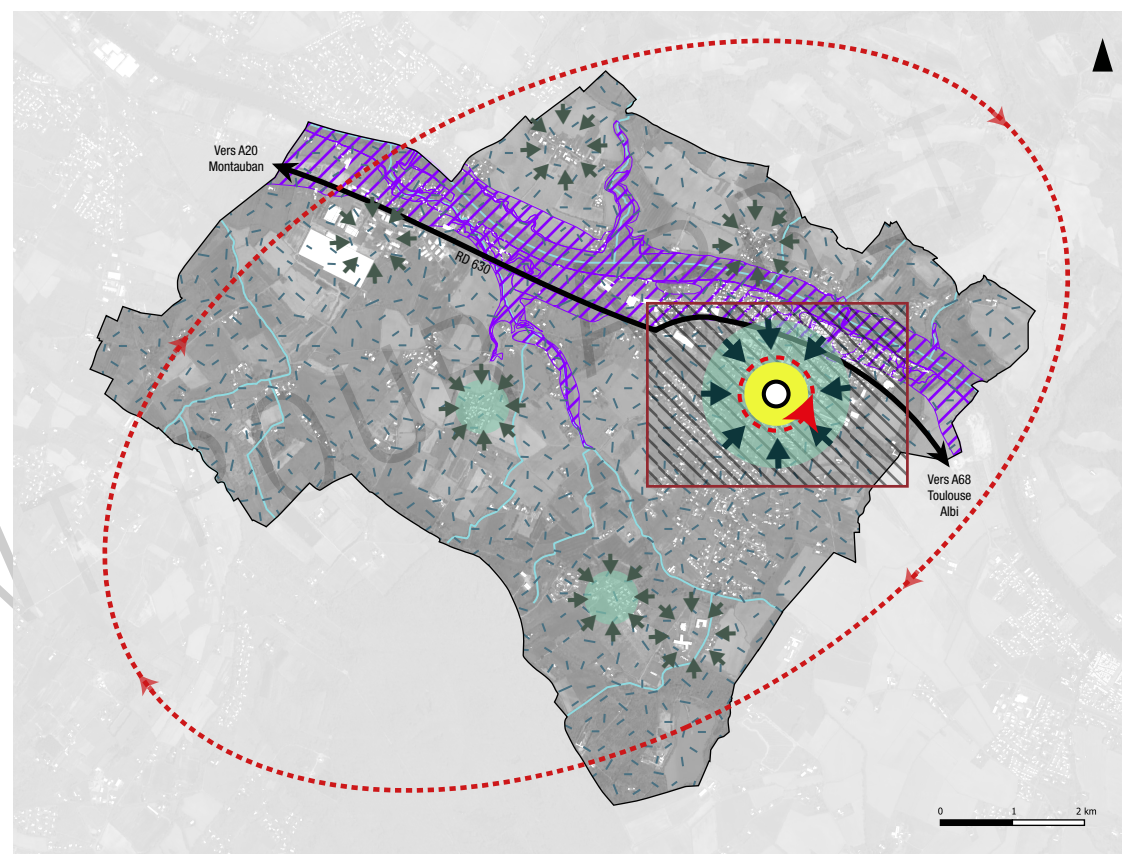
AFFIRMER LE RÔLE DE PÔLE D'ÉQUILIBRE
DE BESSIÈRES TOUT EN MAÎTRISANT SON
DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS LE TEMPS ET
DANS L'ESPACE POUR PERMETTRE L'ACCUEIL
DE NOUVELLES POPULATIONS DANS DE
BONNES CONDITIONS

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 1

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de politiques d'urbanisme, concernant l'habitat. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Asseoir le poids résidentiel du territoire.
- Atteindre les objectifs de production de logements.
- Rechercher la compacité urbaine.
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements.
- Lutter contre le logement inactif en encourageant la requalification du parc existant.
- Prioriser les opérations de comblement des espaces mutables.
- Concentrer les espaces de développement urbain autour des polarités communale, nécessitant la définition de l'armature urbaine du territoire.
- Maîtriser les surfaces allouées aux nouvelles constructions.



- | | | | | | |
|--|---|--|--|--|---|
| | Porter une politique de production de logements afin de poursuivre le développement territorial | | Diversifier les formes urbaines et privilégier la densification des PAU | | Encourager la mixité urbaine et sociale |
| | Rationaliser le besoin en foncier et limiter le prélèvement d'ENAF | | Encourager la requalification du parc de logements vacants | | Définir les modalités d'évolution des logements |
| | Identifier les espaces urbains sur des critères urbanistiques | | Quantifier les extensions urbaines en réponse aux objectifs de production de logements | | Zone inondable du PPRI |

ORIENTATION 1 - PROMOUVOIR UN PROJET URBAIN ÉQUILIBRÉ ET COHÉRENT PERMETTANT LA POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Action 1 Porter une politique de production de logement tout en assurant un développement équilibré du territoire

- » Accueillir environ 750 habitants supplémentaires à horizon + 10 ans, en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT Nord Toulousain, et en développant une politique d'habitat qui allie des objectifs quantitatifs de production et qualitatifs en terme de formes urbaines.
- » Programmer une production de 531 logements neufs à horizon + 10 ans, soit 219 logements pour atteindre le point mort (maintien de la population actuelle) et 312 logements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations (choix politique).
- » Mettre en place un phasage de l'urbanisation sur la base de tranches opérationnelles et financières réalistes.

Action 2 Rationnaliser le besoin en foncier et limiter le prélèvement d'ENAF

- » Affirmer l'objectif de lutte contre une consommation excessive d'espace en adéquation avec les objectifs du SCoT Nord Toulousain en variant les densités.
- » Prendre en compte les objectifs du SRADDET Occitanie et viser une modération de la consommation d'espaces de - 50 % eu égard aux 10 dernières années et ce pour les 10 prochaines années afin de tendre vers l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050.



Maison individuelle en cours de construction © Karthéo 2022

ORIENTATION 2 - CONCILIER POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT, LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Action 3 Identifier les espaces urbains sur des critères porteurs d'une politique efficiente de lutte contre l'étalement urbain

La délimitation des zones constructibles par le PLU s'effectue dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain et l'urbanisation isolée. En application de la législation, le PLU identifie les espaces constructibles de manière à privilégier le comblement des enveloppes urbaines.

Les espaces identifiés comme « urbains » sont établis sur des critères de nombre d'habitation, de densité des constructions et de niveaux d'équipements de manière à assurer une équité de traitement des administrés et répondre aux impératifs légaux :

- » Identifier la centralité principale à développer : le centre-bourg.
- » Identifier les polarités urbaines secondaires à conforter : les hameaux principaux comportant au minimum une dizaine d'habitations regroupées.
- » Interdire la construction de nouvelles habitations en écarts bâtis ou dans les hameaux non urbains, exception faite des logements nécessaires aux exploitations agricoles et des changements de destination identifiés.

Action 4 Diversifier les formes urbaines et privilégier la densification des secteurs déjà urbanisés

- » Diversifier les formes urbaines dans les nouvelles opérations d'aménagement à venir, par la définition de règles sur la morphologie urbaine afin de favoriser les parcours résidentiels. Il s'agira de travailler sur les articulations entre tissus urbains existants et futurs, en respectant la morphologie des différents quartiers, tout en prenant en compte des objectifs de densification déterminés par le SCoT Nord Toulousain.
- » Assurer, dans le respect de la loi ALUR, une analyse du potentiel de densification des secteurs déjà urbanisés (SDU).
- » Affirmer l'objectif de mobilisation prioritaire du foncier constructible en densification afin de limiter l'artificialisation de nouveaux espaces agricoles et naturels mais également de rentabiliser les investissements publics antérieurs. Cette politique prend

néanmoins en compte les caractéristiques péri-urbaines du territoire : rétention foncière, espaces parfois difficilement mobilisable (topographie, parcelles enclavées), cohérence architecturale et urbaine, volonté de maintenir des espaces non-imperméabilisés, de plaines et des jardins d'agrément.

- » Retrancher du besoin de production de logements neufs, une capacité de mobilisation de 110 logements en densification (coefficient de rétention foncière appliqué).

Action 5 Encourager la requalification du parc de logement ancien et lutter contre l'augmentation de la vacance résidentielle

- » Porter une politique en faveur de la mobilisation du logement vacant à hauteur de son évolution sur les 10 dernières années, soit 55 logements à retirer du besoin de production de logements.
- » Faciliter les opérations de travaux permettant l'évolution, l'amélioration et la valorisation des logements existants.
- » Réinvestir les bâtiments existants en encourageant les projets de changement de destination, soit 1 logement.

Action 6 Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements

Du fait de l'insuffisance du potentiel de densification pour atteindre les objectifs de production de logements à horizon + 10 ans, le PLU justifie le recours à des extensions d'urbanisation nécessaires à la construction de 365 logements. Ce calcul prend en compte la réintégration des projets de changements de destination et du logement vacant.

ORIENTATION 2 - CONCILIER POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT, LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Action 7 Définir une politique foncière stratégique sur le plus long terme afin d'anticiper les besoins futurs destinés à l'habitat

- » Hiérarchiser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs :
- Définir des zones non-équipées en réserve foncière pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution du PLU et sur lesquelles la collectivité peut exercer son droit de préemption.



Espace de projet d'aménagement urbain © Karthéo 2022

ORIENTATION 3 - POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ET ADAPTER LE PARC EXISTANT AUX ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES

Action 8 Encourager la mixité urbaine et sociale et la mobilité résidentielle des habitants par le développement d'une offre plurielle d'habitat

- » Poursuivre la diversification des typologies et formes d'habitat, apte à favoriser une mixité spatiale et sociale à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et à faciliter l'accès au logement pour le plus grand nombre, en tenant compte de la diversité des besoins (petits et grands logements, locatif et accession à la propriété, etc.).
- » Poursuivre la diversification du parc de logements de sorte à répondre à la diversité des parcours de mobilité résidentielle sur le territoire : diversification de la taille des logements et du statut d'occupation (locatif social et privé, accession sociale, intermédiaire et libre, accession dans l'ancien et le neuf, etc.).
- » Tendre vers une plus grande mixité urbaine au sein des quartiers existants et à renforcer (habitat, commerces, activités, services et loisirs) et améliorer les équilibres entre logement individuel et logement groupé et collectif.
- » Développer la mixité urbaine dans le centre ancien.

Action 9 Définir les modalités d'évolution des logements pour s'adapter aux besoins de leurs occupants actuels et futurs

L'ensemble des dispositions réglementaires devra permettre de faciliter les travaux de modernisation et notamment : la rénovation énergétique, les extensions des constructions (nouvelles pièces, véranda, garage accolé, etc.), les annexes (piscine, garage séparé, cabane de jardin, etc.), les fusions de logements trop petits, les divisions de logements trop grands et le changement de destination d'ancien bâtiment agricole en habitat. Si certains hameaux ne sont pas intégrés dans une zone « urbaine », le PLU vise à assurer à tous les logements existants sur le territoire, notamment ceux situés dans un hameau non-urbain ou en écart bâti, la possibilité d'effectuer des travaux d'évolution de leur habitation par la réalisation d'annexes et d'extensions.



Lotissement récent © Karthéo 2022



Défi 2.

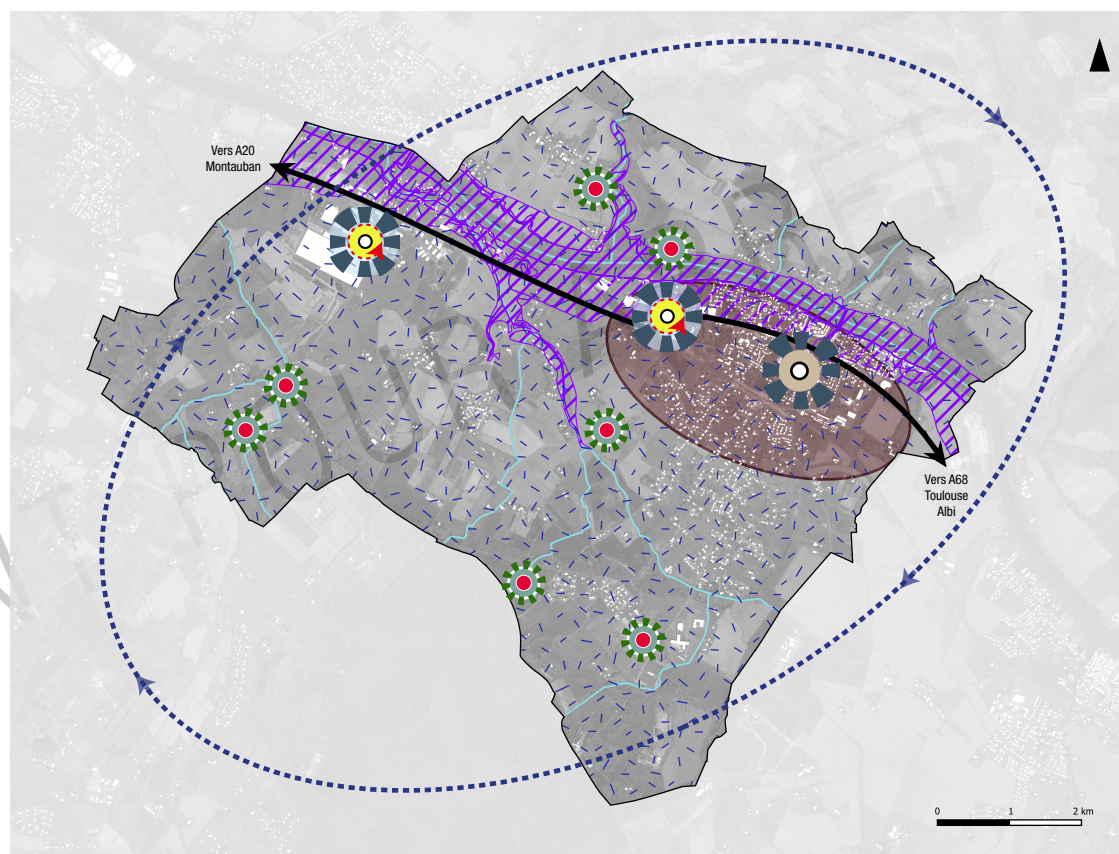
POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE BESSIÈRES EN GARANTISSANT L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE POUR LES INVESTISSEURS ET LES ENTREPRISES

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 2

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière d'équipement commercial, de développement économique mais aussi de lutte contre l'étalement urbain et de politique d'aménagement général.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Maintenir les emplois et l'activité économique existante.
- Maintenir l'offre commerciale de proximité et la développer.
- Renforcer le poids économique du territoire.
- Développer une politique active en matière d'accueil d'entreprises nouvelles et de renforcement de l'offre commerciale.
- Structurer l'armature commerciale de manière équilibrée et diversifiée.
- Développer une économie plus verte et encourager le développement du commerce de proximité.
- Conjuguer développement économique et transition écologique.
- Prendre en compte les activités isolées.
- Maintenir et renforcer les circuits courts de production et d'approvisionnement alimentaire en Haute-Garonne.
- Permettre la diversification de l'activité agricole.



- | | | | | | |
|--|---|--|---|--|--|
| | Entretien la mixité fonctionnelle du centre-ville | | Adopter un plan de développement économique et identifier les sites à étendre | | Assurer la pérennité des exploitations agricoles |
| | Assurer la pérennité des activités économiques existantes | | Promouvoir un usage raisonné du foncier économique | | Faciliter la diversification des exploitations agricoles |
| | Affirmer les fonctions économiques sur le territoire, encadrer et orienter le développement | | Porter une politique foncière prospective pour anticiper le développement | | Zone inondable du PPRI |
| | Permettre une évolution adaptée des activités isolées | | Contenir la pression de l'urbanisation sur le foncier agricole | | |

ORIENTATION 4 - PÉRENNISER LE TISSU ÉCONOMIQUE EXISTANT ET ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ

Action 10 Entretien la mixité fonctionnelle du centre-ville pour affirmer son rôle de pôle

- » Assurer la pérennité du tissu économique en veillant au maintien d'une offre commerciale et de services diversifiés et de proximité en centre-ville, permettant de répondre aux besoins courants de la population.
- » Permettre l'implantation des commerces, services et artisanats dans le centre-ville.
- » Assurer la protection des linéaires commerciaux (maintien des façades commerciales) et encourager un traitement qualitatif des devantures commerciales.
- » Poursuivre les dynamiques de requalification des espaces publics visant à conforter la perception de cette centralité.

Action 11 Assurer la pérennité des activités économiques existantes dans le respect des tissus existants et du voisinage

- » Permettre la construction ou le changement de destination visant à implanter une activité économique si celle-ci est compatible avec les tissus résidentiels : commerces, services à la personne, restaurants, activités artisanales, bureaux, hébergements hôteliers.
- » Interdire les entreprises sources de nuisances (bruits, odeurs, circulation de véhicules, pollution des sols, etc.) au sein ou à proximité immédiates des quartiers d'habitation.



Linéaire commercial en centre-ville © Karthéo 2022

ORIENTATION 5 - AFFIRMER LES POLARITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE ET DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE, MOTEUR DU DÉVELOPPEMENT LOCAL

Action 12 Affirmer les fonctions économiques sur le territoire, encadrer et orienter leur développement

- » Renforcer et diversifier l'armature commerciale pour assurer une meilleure autonomie territoriale en tenant compte des équilibres entre les différentes formes commerciales, notamment en préservant le dynamisme du centre-ville. Implanter les grandes et moyennes surfaces dans les secteurs d'implantation préférentielle identifiés au SCoT Nord Toulousain en assurant l'équilibre entre le centre-ville et la zone d'activité commerciale « Les Portes de Bessières ».

Action 13 Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de STECAL d'activités économiques en zones agricoles et naturelles

- » Prendre en compte les entreprises en dehors des zones urbaines, isolées, ou en périphérie du centre ancien et des hameaux afin de faciliter leurs évolutions (annexes, extensions, travaux, changement de destination ou reprise, etc.).

Action 13 Adopter un plan de développement économique du territoire et identifier les sites à étendre pour accueillir de nouvelles entreprises

- » Identifier les espaces concernés pour en assurer une gestion optimale et organiser le développement et les investissements futurs. Le PLU identifie les principales ZAE sur le territoire : la zone d'activités industrielles « Parc économique du Triangle » et la zone d'activités commerciales « Les Portes de Bessières ».
- » Assurer un aménagement qualitatif et durable des ZAE (conception et intégration architecturale, harmonie et cohérence des formes urbaines, matériaux, etc.).
- » Créer des conditions d'implantation attractives pour les investisseurs et entreprises.



ZAE commerciale « Les Portes de Bessières » © Karthéo 2022

ORIENTATION 5 - AFFIRMER LES POLARITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE ET DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE, MOTEUR DU DÉVELOPPEMENT LOCAL

Action 15 Promouvoir un usage raisonné du foncier économique en privilégiant le développement des ZAE existantes

L'état des lieux des zones d'activités économiques existantes fait apparaître un manque de disponibilité foncière au sein des ZAE communales et intercommunales, sans bâtiments vacants. Ainsi, le projet de PLU vise à :

- » Déterminer un besoin économique en s'appuyant sur les dynamiques passées, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.
- » Privilégier le comblement du foncier libre déjà viabilisé.
- » Faciliter le maintien, les évolutions, le développement et/ou la reprise des implantations économiques du territoire, y compris celles en dehors des ZAE (isolées dans un contexte agricole ou naturel).
- » Orienter les entreprises vers les ZAE communales et intercommunales en développant les zones existantes.

Action 16 Porter une politique foncière prospective pour anticiper le développement sur le long terme

- » Désigner et mobiliser des réserves foncières destinées à l'implantation d'entreprises pour assurer une réactivité à la collectivité dans le cas où des opportunités stratégiques pour l'emploi local émergent au cours des prochaines années.



ZAE industrielle « Parc Économique du Triangle » © Karthéo 2022

ORIENTATION 6 - MAINTENIR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET ACCOMPAGNER LEURS ÉVOLUTIONS AFIN DE PRÉSERVER UNE ACTIVITÉ AGRICOLE VIABLE SUR LE TERRITOIRE

Action 17 Contenir la pression de l'urbanisation sur le foncier agricole en prohibant le mitage des terres agricoles

- » Maintenir les terres agricoles en limitant la pression de l'urbanisation à proximité des exploitations et en évitant l'enclavement et le morcellement des terres agricoles.
- » Limiter le prélèvement de foncier agricole et préserver les terres agricoles au potentiel agronomique nécessaires à la pérennité et à la viabilité des exploitations agricoles (terres cultivées, maraîchage, etc.).

Action 18 Assurer la pérennité des exploitations agricoles

- » Veiller à intégrer les distances de réciprocités réglementaires afin d'anticiper les évolutions des bâtiments d'exploitation.
- » Renforcer l'économie agricole autour des emplois de production issus des circuits courts, de l'agrotourisme, de l'agriculture coopérative et des énergies renouvelables.
- » Permettre les nouvelles constructions agricoles liées au développement des exploitations, à la transmission ainsi qu'à la création de nouvelles.
- » Veiller à une intégration paysagère qualitative des bâtiments agricoles (implantation, hauteur, colorimétrie, etc.).

Action 19 Faciliter la diversification des exploitations agricoles

- » Accompagner la diversification des activités en lien avec la promotion de produits locaux (vente directe), la filière touristique (gîtes, campings à la ferme, chambre d'hôtes, fermes pédagogiques, etc.) ou la production d'énergies renouvelables.
- » Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles repérés dans le respect de leurs identités patrimoniales.



Exploitation agricole © Karthéo 2022



Défi 3.

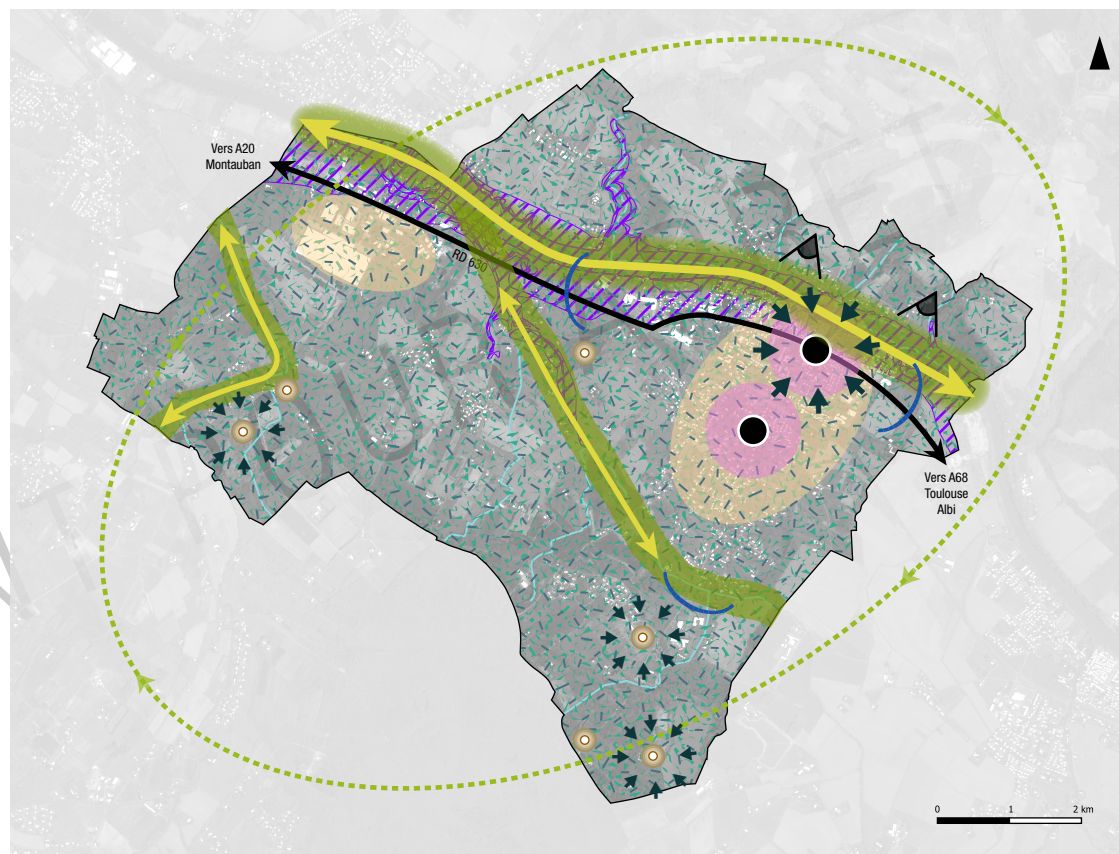
GARANTIR LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE EN ASSURANT LA PROTECTION DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES, LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES ET EN ACCENTUANT LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 3

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de paysage de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Sauvegarder les milieux d'intérêt écologique fort.
- Protéger les sites ou éléments présentant des sensibilités particulières (zones humides, coteaux de pelouses à orchidées).
- Maintenir la diversité des milieux : outil TVB.
- Préserver et valoriser le patrimoine arboré emblématique.
- Prendre en compte les risques naturels encourus sur le territoire.
- Trouver un équilibre entre développement urbain et préservation des richesses environnementales et paysagères.
- Garantir un cadre de vie préservé.
- Limiter le morcellement des terres agricoles.



- | | | | | | |
|--|---|---|--|---|---|
|  | Protéger les milieux écologiques fort |  | Améliorer la prise en compte de la nature en ville et du cadre de vie |  | Limitier l'exposition des biens et des personnes aux risques |
|  | Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques |  | Préserver les grands ensembles paysagers |  | Contenir et atténuer les pollutions générées par l'urbanisation |
|  | Préserver l'identité et la qualité des paysages |  | Encourager la mise en valeur et le développement des sites et activités de loisirs |  | Zone inondable du PPRI |
|  | Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les limites d'urbanisation |  | Prendre en compte les sites touristiques et de loisirs et permettre leur affirmation sur le territoire | | |

ORIENTATION 7 - PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ, LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES ET LES ÉCOSYSTÈMES

Action 20 Protéger les milieux d'intérêt écologique fort

- » Protéger les milieux d'intérêt écologique fort (Tarn, coteaux boisés et ripisylves, zones humides, marécageuses, etc.).

Action 21 Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques

- » Maintien de la diversité des milieux en favorisant le déplacement des espèces : outil TVB.
- » Permettre la mise en lien des secteurs naturels (boisements denses, coteaux calcaires) à travers la préservation de la ripisylve, des haies et des boisements qui forment les corridors écologiques naturels.
- » Œuvrer pour limiter les problématiques de fragmentation et de morcellement des corridors et réservoirs écologiques.

Action 22 Préserver l'identité et la qualité des paysages tout en limitant le morcellement des terres agricoles

- » Limiter le morcellement et l'enclavement des terres agricoles par une réflexion maîtrisée du développement urbain.



Le Tarn (rivière) © Karthéo 2022

ORIENTATION 8 - PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER EMBLÉMATIQUE DU TERRITOIRE, VECTEUR DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Action 23 Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation

- » Préserver les cônes de vues / perspectives paysagères les plus emblématiques offrant les points de vue sur le territoire par des dispositions réglementaires adaptées.
- » Prise en compte des enjeux de co-visibilité depuis les différentes lignes de crêtes.
- » Porter une vigilance spécifique sur les entrées de ville qui deviendront structurantes à terme (entrées est et ouest).

Action 24 Améliorer la prise en compte de la nature en ville et du cadre de vie des habitants

- » Améliorer la place de la nature en ville en valorisant la place du végétal dans les espaces publics les plus structurants du centre-ville et des différentes polarités du territoire :
- Maintien de corridors écologiques dans les tissus bâtis et conserver la présence végétale : parcs, jardins d'agrément, arbres remarquables.
- Intégration d'une dimension paysagère et végétale des nouveaux projets, notamment dans les secteurs de développement afin de garantir un traitement qualitatif des lignes urbaines.
- Recours à l'utilisation de revêtements perméables au sein des nouvelles zones de développement.
- Mise en œuvre d'un coefficient de biotope au sein des zones de développement.



Perspective paysagère depuis les coteaux © Karthéo 2022

ORIENTATION 8 - PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER EMBLÉMATIQUE DU TERRITOIRE, VECTEUR DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Action 25 Préserver les grands ensembles paysagers et valoriser les secteurs à forte valeur environnementale

- » Conserver et/ou créer des liaisons naturelles entre les différents milieux, en confortant la trame verte et bleue à l'échelle communale, en cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'environnement et du SCoT Nord Toulousain :
- Protéger et maintenir les espaces naturels en bord de Tarn.
- Préserver ou restaurer la végétation des bords de cours d'eau (ripisylve) afin de favoriser la biodiversité (rôle de stabilisation des berges et d'épuration des eaux, zones de refuges, d'alimentation, de nichage pour la petite faune).
- Préserver la trame végétale existante (haies bocagères) et les continuités entre les grands ensembles boisés.
- Maintenir une continuité entre les différents milieux (naturels et agricoles) dans les nouvelles opérations d'aménagement.
- Veiller à un traitement qualitatif des franges urbaines.

Action 26 Encourager la mise en valeur et le développement des sites et activités de loisirs sur le territoire

- » Prendre en compte les installations locales mettant en valeur des sites naturels : centres équestres, plan d'eau et permettre l'émergence de nouveaux projets compatibles avec les milieux naturels, dès lors que leurs aspects ne portent pas atteinte aux sites naturels.
- » Valoriser les berges du Tarn, poumon vert du territoire ayant vocation à devenir moteur du développement touristique. L'objectif sera alors de ne pas contrarier les possibilités de mise en valeur lorsqu'elles ne remettent pas en cause les milieux et notamment l'admission de constructions liées à cette activité si elles ne remettent pas en cause la pérennité des milieux naturels attenants (guinguettes).



Original Green Park © Karthéo 2022

ORIENTATION 8 - PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER EMBLÉMATIQUE DU TERRITOIRE, VECTEUR DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Action 27 Prendre en compte les principaux sites touristiques et de loisirs et permettre les travaux favorisant leur mise en valeur et leur affirmation sur le territoire

- » Faciliter le maintien des activités touristiques et de loisirs existantes, leurs évolutions et leurs développement (stand de tir, refuge des tortues, centres équestres, etc.).
- » Permettre la mise en valeur des implantations touristiques existantes.
- » Permettre l'émergence de nouveaux projets à destination des touristes et visiteurs.
- » Permettre le développement de l'agrotourisme (points de vente directe à la ferme, gîtes ou campings à la ferme, fermes pédagogiques, etc.) en permettant des dispositifs réglementaires dérogatoires autorisant les constructions nouvelles à destination de ce type de projet lorsque nécessaire, en permettant le changement de destination de granges agricoles.



Stand de tir © Karthéo 2022

ORIENTATION 9 - CONCILIER DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE, PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Action 28 Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire humide.

- » Prendre en compte les risques naturels (risque inondation, mouvement de terrain sur les coteaux et les berges du Tarn, aléa retrait-gonflement des argiles, TMD) en établissant des zones de protection, et en limitant / interdisant toute nouvelle construction.
- » Densifier et protéger la ripisylve des cours d'eau en plaine dans le but de favoriser la biodiversité et limiter l'expansion des crues du Tarn sur ces secteurs en partie urbanisés.
- » Éloigner les futures constructions des ICPE pré-existantes, industrielles comme agricoles ainsi que les exploitations soumises au RSD, et d'une manière générale, des implantations sources de nuisances, où lorsqu'il y a un risque de conflit d'usage/intérêt.

Action 29 Contenir et atténuer les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques

- » Garantir les conditions de non-imperméabilisation des sols sur les secteurs les plus à enjeux afin de gérer les eaux pluviales au plus près du point de chute.
- » Prendre en compte l'écoulement des eaux de surface dans la priorisation des zones de développement de l'urbanisation.
- » Protéger le réseau hydrographique et ses abords ainsi que les milieux à dominante humide (ruisseaux de Castelnau, du Port, des Gasques, de la Palmola, du Rieu Tort et le Tarn, etc.).
- » Faciliter les travaux d'amélioration et de développement des réseaux d'assainissement.
- » Conforter le respect des normes en matière de systèmes d'assainissement autonome.
- » Protéger le réseau hydrographique et ses abords, ainsi que les milieux à dominante



Défi 4.

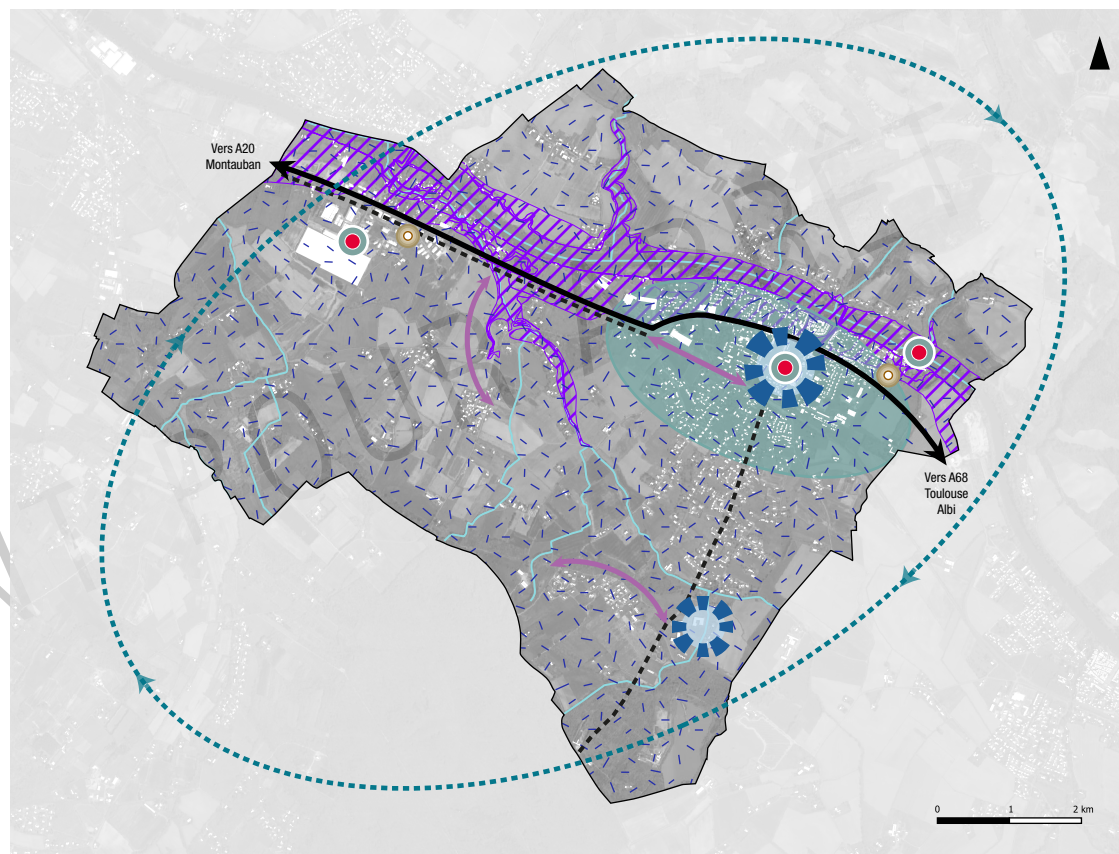
GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ
TOURNÉ VERS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE,
LE SOUTIEN À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE
ET LA PROMOTION DES MODES ACTIFS

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 4

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement, de services, de transports et déplacements et d'énergies renouvelables.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Placer la question des mobilités douces et des mobilités en général au cœur de la stratégie de développement.
- Mettre en place des alternatives à la voiture individuelle.
- Rendre les opérations d'aménagement plus soucieuses de la question environnementale.
- Garantir un cadre de vie préservé.
- Affirmer la volonté de contribuer à la résilience du territoire face au dérèglement climatique et à son atténuation en poursuivant le développement d'une croissance à énergie positive.
- Développer une politique active en matière de renforcement de l'offre en équipements publics structurants.
- Permettre au territoire de poursuivre sa transition écologique.
- Affirmer le rôle de territoire à énergie positive de Bessières.
- Encadrer le développement des énergies renouvelables.
- Encourager la rénovation énergétique des constructions.
- Poursuivre l'aménagement numérique du territoire.



Renforcer l'offre en équipements structurants



Conforter la place des espaces publics dans l'organisation territoriale



Prendre en compte les capacités des réseaux publics existants



Développer les modes actifs de déplacement
Promouvoir les déplacements doux



Encourager l'usage de modes alternatifs



Améliorer les conditions de déplacements



Intégrer les atouts du territoire en matière de développement des équipements de production d'énergies renouvelables



Permettre l'innovation architecturale et intégrer les principes de la conception bioclimatique



Zone inondable du PPRI

ORIENTATION 10 - MAINTENIR ET RENFORCER LE NIVEAU DE SERVICE PUBLIC AU REGARD DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET FAVORISER L'ADAPTATION DES ÉQUIPEMENTS AUX BESOINS DES HABITANTS

Action 30 Renforcer l'offre en équipements structurants en anticipant les besoins de création, d'extension ou de requalification

- » Adapter et développer l'offre en équipements publics structurants et de proximité :
 - Pôle d'équipements scolaires, culturels et sportifs de la plaine de Balza.
 - Pôle d'équipements et de loisirs sportifs Les Brucs.
 - Pôle d'équipement aquatique du centre-ville en lien avec le projet de reconversion de la piscine.
- » Conforter et pérenniser les équipements de santé présents sur le territoire (maison de retraite médicalisée, EHPAD, etc.).

Action 31 Conforter la place des espaces publics dans l'organisation territoriale

- » Poursuivre la politique de requalification et de mise en valeur de certains espaces publics structurants (esplanade Bellecourt, rue du faubourg des arts, etc.) en lien avec l'amélioration des continuités piétonnes et cycles portée par le département.
- » Accompagner les projets d'aménagement d'espaces verts / paysagers / lieux de rencontres, notamment dans les nouvelles opérations d'aménagement, vecteur de lien social et d'amélioration du cadre de vie des habitants.



Équipement sportif Les Brucs © Karthéo 2022

ORIENTATION 10 - MAINTENIR ET RENFORCER LE NIVEAU DE SERVICE PUBLIC AU REGARD DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET FAVORISER L'ADAPTATION DES ÉQUIPEMENTS AUX BESOINS DES HABITANTS

Action 32 Prendre en compte les capacités des réseaux publics existants et les investissements futurs de la collectivité

- » Tenir compte de la capacité des réseaux et de la capacité d'investissement de la collectivité dans la définition de la stratégie de développement.
- » Privilégier les secteurs disposant au préalable de réseaux déjà aménagés, viabilisés et/ou situés à proximité des réseaux existants.
- » Privilégier les secteurs disposant d'un réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante ou, dans le cas contraire, anticiper les travaux de renforcement des réseaux et équipements de traitement.
- » Assurer la mise aux normes de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) sur l'ensemble du territoire et notamment sur les zones de développement de l'urbanisation.
- » Poursuivre l'aménagement numérique du territoire.



Station d'épuration © Karthéo 2022

ORIENTATION 11 - ASSURER LA PERFORMANCE ET LA SÉCURITÉ DES DESSERTES ET LA PROMOTION DES MOBILITÉS DOUCES SUR LE TERRITOIRE

Action 33 Développer les modes actifs de déplacement

- *Promouvoir les déplacements doux*
 - » Préserver les liaisons douces existantes (trottoirs, pistes cyclables, sentiers piétons, etc.) et encourager la fluidité et les échanges entre les différents quartiers en développant leur maillage afin d'optimiser les conditions d'usages actuelles.
 - » Favoriser les déplacements doux (piétons et vélos) au sein des quartiers et entre les principales polarités communales et équipements publics (centre-ville, hameau de Borde Haute, pôle scolaire et d'équipements sportifs Les Brucs) pour favoriser l'émergence d'une « ville de proximité » avec les communes limitrophes de Mirepoix-sur-Tarn, La Magdelaine-sur-Tarn et Buzet-sur-Tarn.
 - » Agir en faveur de la réalisation de « coutures » viaires entre les différents quartiers, les extensions récentes et les zones d'habitat futures.
 - » Compléter le réseau de circulations douces sur l'ensemble du territoire et concevoir les aménagements en tant que support à la qualité résidentielle des quartiers.
- *Encourager l'usage de modes alternatifs à la voiture individuelle*
 - » Conforter et développer les pratiques de covoiturage et requalifier les espaces permettant de développer cette pratique (parking situé face à l'ancien Super U).
 - » Encourager le maintien et le développement de la desserte du territoire par les transports en commun.

Action 34 Améliorer les conditions de déplacements

- » Maintenir de bonnes conditions de circulation, d'accès et la sécurité des déplacements :
- Limiter l'exposition des biens et des personnes aux nuisances sonores, notamment à proximité des routes à fort trafic.
- Garantir des conditions de circulation et d'accès adaptés à la destination des secteurs

de développement et des unités constructibles (habitations, équipements, commerces, entreprises, ...) afin que le proportionnement des voiries et parcs de stationnement soit les plus adaptés aux trafics futurs (densité du trafic, flux de véhicules, stationnement, etc.).

- Encourager la mutualisation des parcs de stationnement.
- Agir sur l'intégration paysagère et la sécurisation du projet de voie de contournement en lien avec le renforcement du pôle d'équipements scolaires et sportifs de la plaine de Balza.
- Agir en faveur d'un réaménagement de la RD 630 en cœur de ville (suite au déclassement) visant à un partage des différents usages de la route.

ORIENTATION 12 - ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE SUR LE TERRITOIRE

Action 35 Intégrer les atouts du territoire en matière de développement des équipements de production des énergies renouvelables

La politique poursuivie par le PLU vise à soutenir et accompagner la réalisation de projets de production d'électricité à partir d'énergies renouvelables, tout en prenant en compte les spécificités environnementales et paysagères du territoire. Ainsi, le PLU vise à :

- » Encadrer le développement et l'implantation des installations de panneaux photovoltaïques au sol (centrales photovoltaïques) et éoliens :
 - En l'interdisant sur les sites à enjeux environnementaux et paysagers.
 - En le priorisant sur des surfaces artificialisées ou dégradées.
 - En l'autorisant sur certaines terres agricoles médiocres dès lors que le projet justifiera de la synergie positive entre l'installation et le système agricole (agrivoltaïsme) et en l'encadrant strictement dans le zonage.
- » Favoriser la réalisation de projets de géothermie.
- » Inciter les installations de panneaux photovoltaïques sur toitures.
- » Encourager l'hydroélectricité eu égard au potentiel communal.
- » Raccorder prioritairement les équipements publics au réseau de chaleur.

Action 36 Permettre l'expression de l'innovation architecturale et intégrer les principes de conception bioclimatique

- » Permettre l'expression d'un langage architectural plus contemporain, à condition qu'il soit en harmonie avec le contexte environnant.
- » Favoriser le développement de formes urbaines plus soucieuses de l'environnement : éco-quartier, RT 2020, certification HQE/THQE, architecture bioclimatique, BBC).



Parc photovoltaïque au sol © Karthéo 2022



Défi 5.

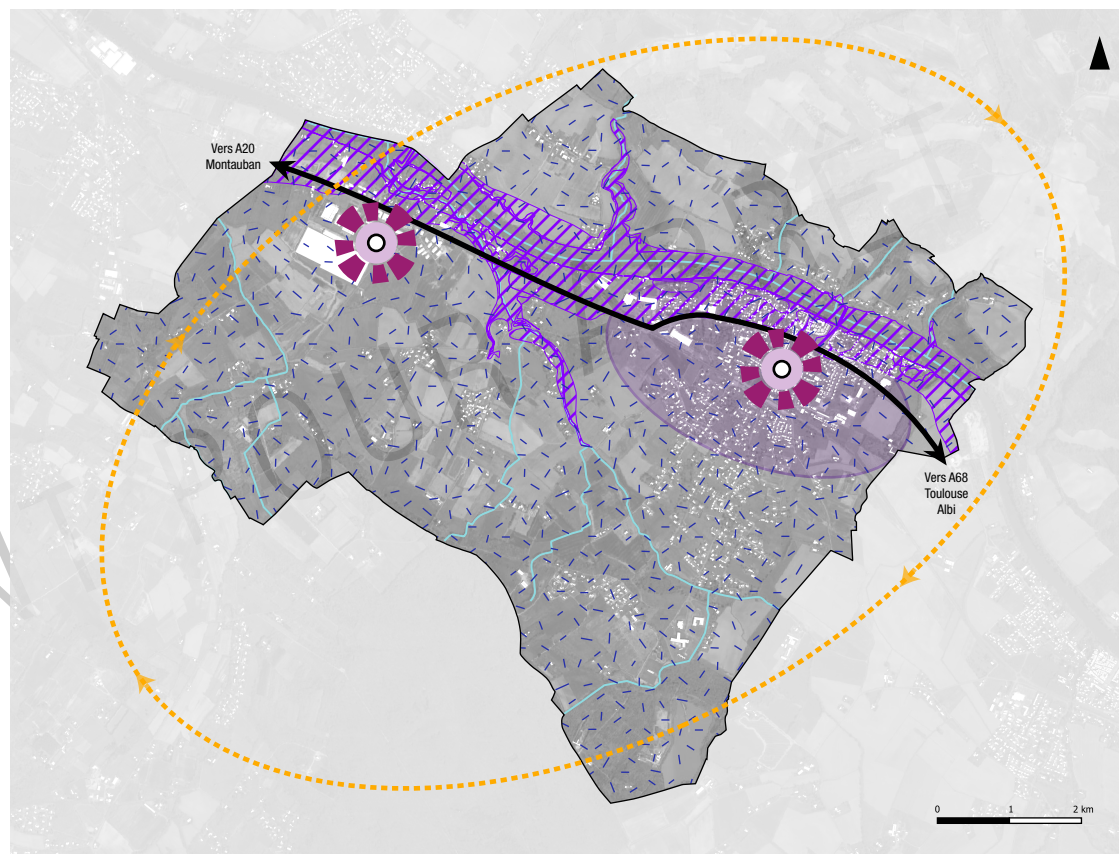
METTRE EN PLACE DES DISPOSITIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE ET GARANTIR DES AMÉNAGEMENTS DE QUALITÉ, GARANTS DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 5

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de paysage et de prise en compte des spécificités du territoire notamment architecturales et patrimoniales.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Encadrer l'aspect des constructions.
- Préserver les éléments de patrimoine.
- Intégrer les nouvelles constructions dans l'espace et le paysage.
- Inscrire les aménagements urbains dans une continuité cohérente avec la physionomie des quartiers.
- Améliorer la qualité des entrées de ville.



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Agir en faveur d'une bonne intégration des projets |  | Protéger les éléments emblématiques du patrimoine d'intérêt local |
|  | Encourager la protection patrimoniale et la mise en valeur du patrimoine |  | Zone inondable du PPRI |
|  | Rechercher une qualité architecturale et paysagère des constructions | | |

ORIENTATION 13 - GARANTIR LA PRÉSERVATION ET LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET RECHERCHER UNE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Action 37 Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager

- » Maintenir l'ambiance urbaine du bourg et des quartiers.
- » Veiller à un traitement qualitatif des entrées de ville.
- » Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur contexte naturel, agricole et paysager, au travers de la mise en place de dispositifs tels que :
 - La prise en compte de la végétation existante.
 - Le recours à l'utilisation d'essences locales.
 - La végétalisation des limites séparatives et des franges urbaines.

Action 38 Encourager la protection patrimoniale et la mise en valeur des éléments de patrimoine

- » Encourager et accompagner la mise en place de politiques partenariales et/ou définir des outils réglementaires adaptés à la réhabilitation du bâti ancien, dans le respect de la morphologie et des gabarits existants :
 - Travaux sur l'existant (ravalement de façades, mise aux normes ou transformation des bâtiments, OPAH).

Action 39 Rechercher une qualité architecturale et paysagère des constructions

- » Promouvoir une qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations à programmer (habitat, équipement, services).
- » Favoriser des extensions de qualité et limiter la banalisation des formes urbaines : formes d'habitat, implantation des constructions, gabarit et volumes des constructions, qualité et cohérence architecturale, etc.).



Construction sans transition paysagère avec le contexte agricole © Karthéo 2022

ORIENTATION 13 - GARANTIR LA PRÉSERVATION ET LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET RECHERCHER UNE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

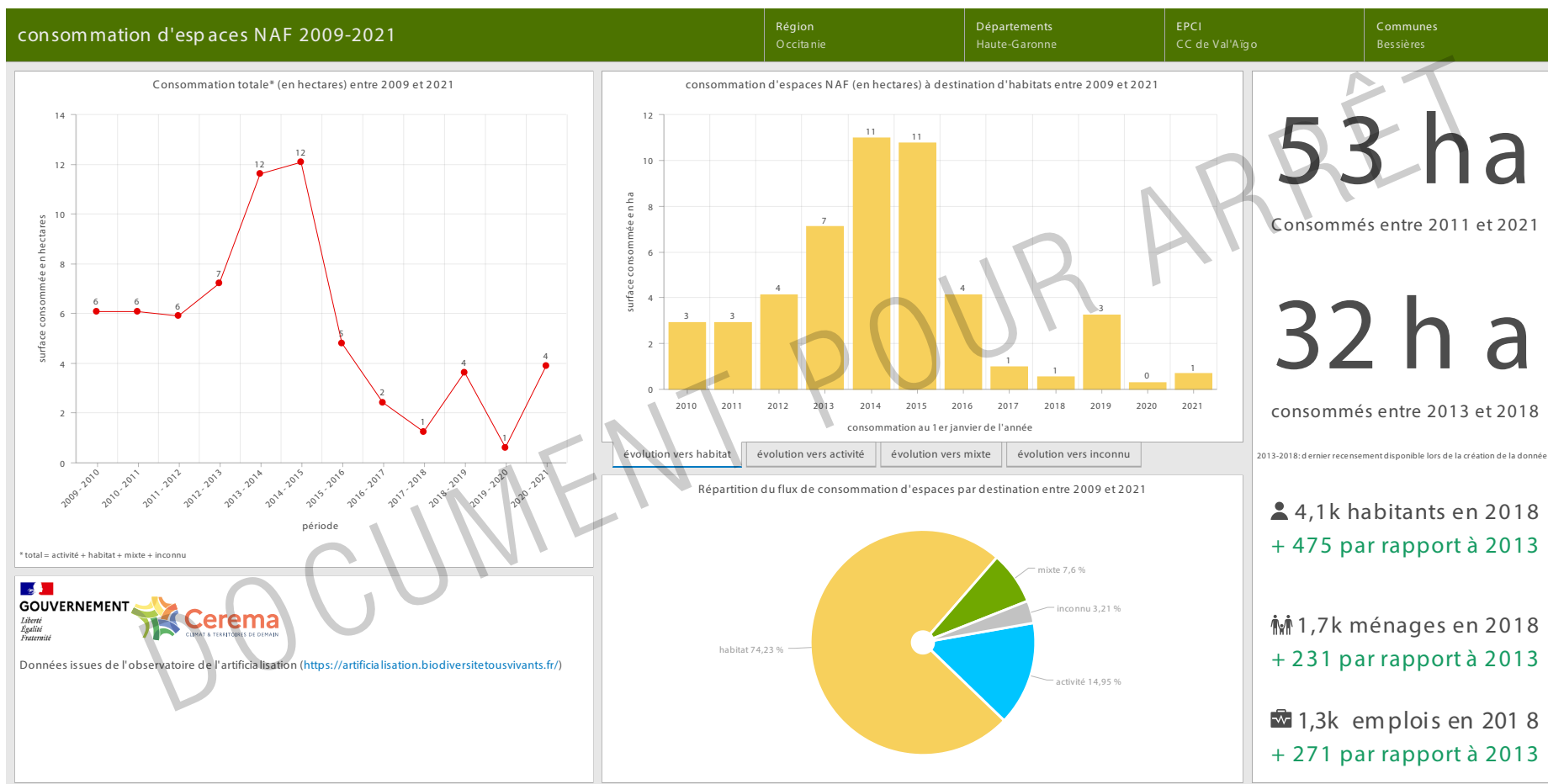
Action 40 Protéger les éléments emblématiques du patrimoine d'intérêt local (bâti, naturel et paysager)

- » Repérer et préserver le patrimoine d'intérêt local sur l'ensemble du territoire (patrimoine architectural, naturel ou végétal) au travers de dispositions réglementaires adaptées (au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme).
- » Préserver le patrimoine arboré le plus emblématique du territoire (alignements d'arbres, parcs, platanes, arbres isolés, etc.).



Patrimoine architectural local © Karthéo 2022

7. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES



7. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Au travers de la révision de son PLU, la commune de Bessières souhaite, à partir d'un nouvel horizon et de nouvelles projections d'accueil mesuré, redéfinir une stratégie communale, tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain. Dans un objectif de compatibilité avec les objectifs et orientations des documents cadres, le projet de territoire vise à :

- Faire aboutir les projets communaux.
- Prévoir les différentes mobilités et les aménagements d'espace public et de voirie, en accompagnant la déviation du centre-bourg par la RD 630.
- Travailler à la revitalisation du centre-bourg et de ses commerces.
- Travailler à la mixité des fonctions, aux formes urbaines et aux densités proposés dans les secteurs de développement urbain, à travers une nouvelle réflexion sur les orientations d'aménagement et de programmation.

1. Anticiper les besoins de nouveaux logements sur les 10 prochaines années

- Objectif d'atteinte du point mort

Afin de réaliser son projet de croissance démographique, la commune de Bessières a dû préalablement évaluer ses besoins afin de maintenir sa population à un niveau constant. Ainsi, sur la période d'application du PLU, du fait de la poursuite du desserrement des ménages, ce sont 219 nouveaux logements qui devront être construits dans le seul but de maintenir la population (« point mort »).

- Objectif de croissance démographique

La commune de Bessières s'est fixée pour objectif d'une part, d'assurer l'atteinte du besoin de point mort et, d'autre part, d'offrir un potentiel supplémentaire permettant d'aller au-delà du besoin de construction endogène et, ainsi permettre une croissance modérée de la population. Dans une logique de maintien des dynamiques d'accueil de nouveaux ménages et de croissance de la population sur les 10 prochaines années (équivalent à la durée d'application du PLU), la commune a exprimé au travers de son projet de territoire un besoin total de 531 logements afin de porter son développement (« point mort » + « effet démographique »). La commune désire encourager des capacités raisonnées de

constructions de logements neufs. Ainsi, en plus des logements nécessaires à l'atteinte du point mort, le PLU devra permettre la construction de 312 logements nécessaires à l'accueil de + 750 habitants environ à horizon + 10 ans.

2. Ré-intégration du logement inactif et changements de destination

Après une analyse fine des logements inactifs sur la commune, les élus ont estimé qu'en 10 ans, 55 logements pourront être ré-intégrés vers de la résidence principale, et 1 changement de destination de bâtiment agricole vers une résidence principale est envisagé par les élus sur la période N+10. Au total, il est estimé une réintégration interne au parc de 56 logements pour les 10 prochaines années.

3. Analyse du potentiel de densification des secteurs déjà urbanisés

Dans le cadre de la politique de lutte contre l'étalement urbain, le PLU assure, dans le respect de la loi ALUR, une analyse du potentiel de densification des secteurs déjà urbanisés. L'objectif poursuivi est de mobiliser en priorité le foncier constructible en densification avant tout recours à des extensions. Cette méthode permet de limiter la consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels, mais aussi de rentabiliser les investissements publics antérieurs.

- Analyse de la rétention foncière prévisible : le coefficient de rétention

Le travail d'évaluation de la rétention foncière a été mené en étroite concertation avec la commune. Il a permis d'étudier chaque unité densifiable dans la mesure des connaissances de terrain des élus. À l'issue de l'analyse, il est estimé que le potentiel de densification des tissus urbains offre une capacité réelle de 110 logements, correspondant à un potentiel de densification de 12,9 hectares environ.

- Densité du tissu bâti

En secteurs de densification, la taille moyenne des parcelles mobilisables sur la période N+10 ans est de 500 m², soit 20 logements/ha. En secteurs d'extension, la taille moyenne des parcelles est de 450 m² environ (préconisation du SCoT en vigueur), soit 22 logements/ha net.

7. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

- Objectifs de modération de la consommation d'espaces

Sur les 10 dernières années (2011-2021), la commune a consommé 53,5 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (toutes vocations confondues). Le projet politique porté pour les 10 prochaines années se base sur une évolution de la population à un taux de variation annuel de + 1,2 %, soit l'accueil d'environ 750 habitants supplémentaires par rapport à 2020, avec une taille moyenne des ménages de 2,42 personnes. Pour ce faire, la consommation d'espace totale (extension) s'élèvera à 19,7 hectares (20 % de VRD inclus).

- Compatibilité avec les objectifs du SCoT Nord Toulousain

L'artificialisation totale s'élèvera donc à 32,6 hectares (12,9 hectares en densification + 19,7 ha en extension).

	POINT MORT	EFFET DEMOGRAPHIQUE
	219	312
BESOIN EN LOGEMENTS	531	
CHOIX POLITIQUES	RE-INTEGRATION Li	
	55	
	RE-INTEGRATION CHANGEMENTS DE DESTINATION	
	1	
	NOMBRE DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION	
	110	
	TOTAL DE LOGEMENTS SANS CONSOMMATION D'ENAF	
	166	
BESOIN EN EXTENSION	365	
TAILLE MOYENNE DES PARCELLES	450	m2
TOTAL BESOIN EN EXTENSION	16,43	ha
VOIRIES, RESEAUX, DIVERS	3,29	ha
	20%	
TOTAL DES EXTENSIONS	19,71	ha
TOTAL SURFACES EN DENSIFICATION	12,87	ha
TOTAL SURFACES ARTIFICIALISEES	32,58	ha

