

PLU de Rabastens | Rapport de présentation

intégrant la révision allégée n°2 approuvée le 12 juin 2023

Notice explicative de la révision allégée n°2 – 12 juin 2023

p. 2

Notice explicative de la révision allégée n°1 – 12 juin 2023

p. 18

Rapport de présentation du PLU – 29 juin 2011

p. 44

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



P.L.U.

Révision allégée n°2 du
Plan Local d'Urbanisme de Rabastens
DOSSIER APPROUVE

1 – Notice explicative

Révision allégée du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

I. Préambule	2
1. Document d'urbanisme en vigueur	2
2. Cadre législatif de la révision allégée	3
II. Le contexte communal	5
1. Une situation stratégique	5
2. La dynamique touristique	6
III. L'objet de la procédure de révision allégée	7
1. Objectifs poursuivis	7
IV. Evolutions des pièces du PLU	9
1. Le règlement écrit	9
2. Le document graphique	11
V. La compatibilité du projet avec les documents et normes	13
1. Le PADD du PLU en vigueur	13
2. Respect des normes, plans et schémas supérieurs	14
VI. Incidences du projet sur l'environnement	15

I. Préambule

1. Document d'urbanisme en vigueur

Le plan local d'urbanisme de la commune de RABASTENS est en vigueur depuis le 29/06/2011. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Modification n°1 approuvée le 06/06/2012
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 10/04/2013
- Modification n°2 approuvée le 17/12/2015.

Au 1^{er} Janvier 2017, à la suite de l'entrée en vigueur de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la CC du Pays Rabastinois, dont Rabastens faisait partie, fusionne avec la communauté de communes Tarn et Dadou et la communauté de communes Pays Salvagnacois, formant ainsi la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. La nouvelle intercommunalité est devenue compétente en matière de document d'urbanisme au 1^{er} Janvier 2017.

La compétence des documents d'urbanisme est désormais exercée par la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.



Figure 1 : Périmètre de la communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, source : gaillac-graulhet.fr

2. Cadre législatif de la révision allégée

Par délibération en date du 28/09/2021 le conseil municipal de RABASTENS a demandé la prescription d'une révision allégée de son PLU dans les termes suivants :

« L'objet de cette révision allégée porte notamment sur la création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL), afin de permettre le développement du camping existant sur la commune. »

L'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme autorise la délimitation, à titre exceptionnel, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Le règlement écrit doit préciser « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone ».

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a étendu ses compétences au Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, tel qu'indiqué à l'article L. 5214-16 du CGCT.

Il est donc demandé au Conseil Municipal de se prononcer sur la mise en œuvre de cette procédure de révision allégée par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. »

Par délibération en date du 22/11/2021, le Conseil de communauté de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit la 2^{ème} révision allégée du PLU de RABASTENS pour les motifs suivants :

« la création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) en zone naturelle, sur les parcelles C 17 4 7 / C0065, dans le but de permettre le développement du camping existant sur la commune. »

La révision allégée a pour unique objet de procéder à la création d'un STECAL sur le site d'un camping existant.

« Article L153-34 du code de l'urbanisme :

*Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables** :*

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.».

II. Le contexte communal

1. Une situation stratégique

Rabastens se situe dans le département du Tarn à 43 kilomètres d'Albi, à 38 km de Toulouse et à 17 km de Gaillac. La commune bénéficie donc d'une position stratégique à proximité de plusieurs grands pôles et d'une desserte de qualité par la proximité de l'A68 et de la RD 988 (ex RN88).

Rabastens est catégorisée, selon l'INSEE, comme appartenant à la couronne d'un grand pôle ; c'est-à-dire les communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci selon un processus itératif.

Si l'on observe les typologies des espaces périphériques, la commune est en lien direct avec le grand pôle¹ de Toulouse mais aussi avec le grand pôle d'Albi et le pôle secondaire de Gaillac. Ainsi, Rabastens est sous influence des pôles Toulousain et Albigeois, mais aussi des petits et moyens pôles comme Gaillac principalement en termes d'emplois et de services à la population.

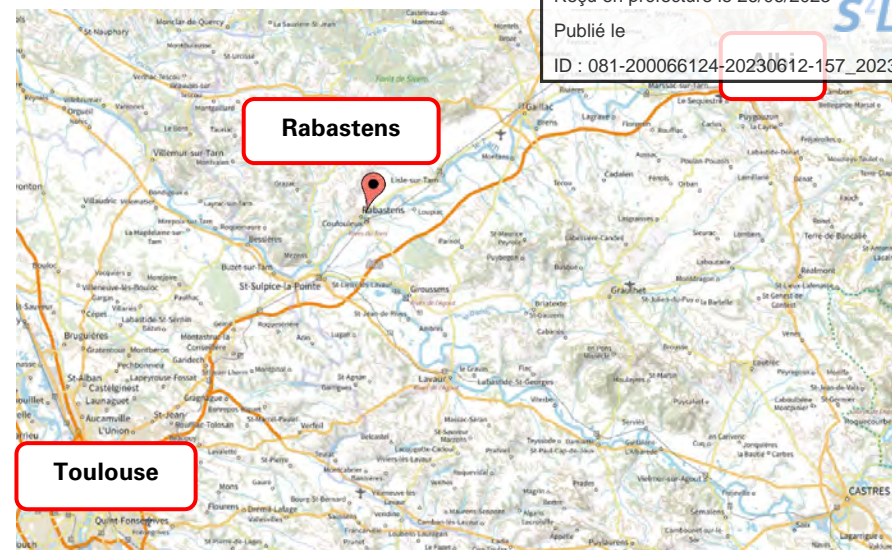


Figure 2 : Localisation de la commune, source : Géoportail

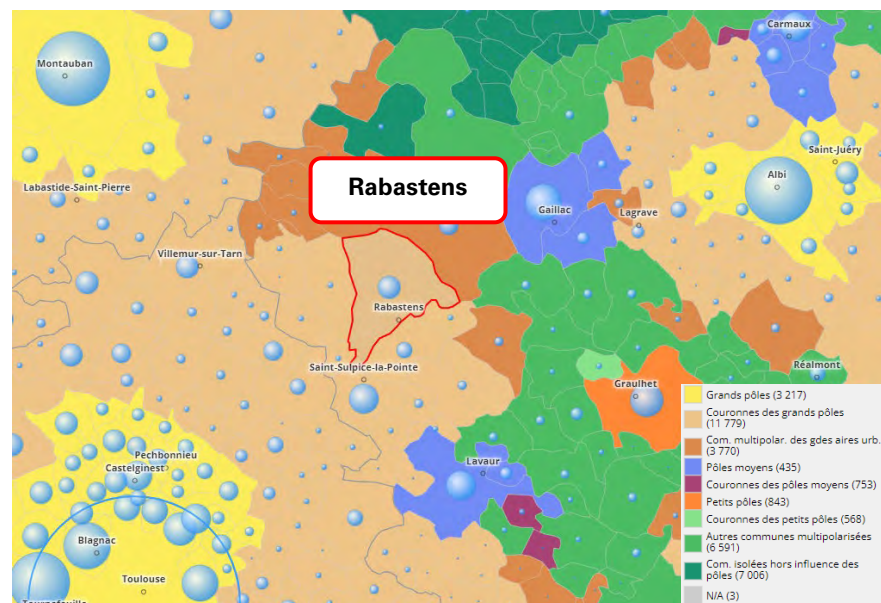


Figure 3 : Typologie communale des aires urbaines en 2010, source INSEE, Géoclip

¹ Définition INSEE : Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On

distingue également des moyens pôles- unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles- unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois.

2. La dynamique touristique

Au cœur des Bastides et du vignoble, le territoire Rabastinois attire de nombreux touristes.

Le territoire offre une multitude de richesses qui participent de son attractivité touristique :

- Notre Dame du Bourg est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO
- Cœur historique,
- Patrimoine,
- Chemins de Compostelle
- Viticulture,
- Paysages,
- Tarn,
- ...

La commune accueille un office de tourisme qui assure la promotion des richesses locales et guide les visiteurs.

L'économie touristique locale s'inscrit dans une stratégie portée à large échelle coordonnant les actions sur les bastides et le vignoble gaillacois.



Figure 4 : Notre Dame du Bourg et le cœur de Rabastens, source <https://www.la-toscane-occitane.com/villes-villages/rabastens>

III. L'objet de la procédure de révision allégée

1. Objectifs poursuivis

Par cette procédure la commune souhaite, d'une part rectifier une erreur d'appréciation du PLU de 2011, et d'autre part accompagner le développement d'une activité existante en développement sur le territoire.

Le camping « les Auzerals », camping municipal de Rabastens, est implanté 3 km du centre-ville de Rabastens, au bord du lac des Auzerals et proche de la piscine municipale.

Le site offre une quarantaine d'emplacements au calme au bord du lac.

En gestion communale, le site à destination d'une clientèle familiale n'a fait l'objet que d'une promotion et d'un développement limités depuis de nombreuses années.

En 2021, la municipalité a souhaité de le mettre en vente, cette démarche devra s'accompagner d'une modernisation des infrastructures pour répondre à la demande des visiteurs.



Figure 6 : situation du camping



Figure 6 : implantation du camping en bord du Lac des Auzerals

En effet, bien qu'offrant un cadre bucolique, les installations sont anciennes et nécessitent d'être modernisées pour adapter l'offre d'hébergement aux attentes des clients et remettre un certain nombre d'équipements aux normes actuelles, notamment d'accessibilité PMR.

Or dans le cadre de cette démarche, il est apparu que dans le cadre de la révision du PLU de 2011, le camping a été classé en zone naturelle, limitant largement les capacités d'évolution du site.

En effet, la zone N n'autorise aucune activité en lien avec l'hôtellerie de plein air ou l'activité de camping.

L'objectif de la collectivité est de rectifier cette erreur d'appréciation en créant une zone dédiée à l'hôtellerie de plein air pour remettre en cohérence le PLU et la réalité du site. Cette régularisation est d'autant plus importante que pour moderniser le site, il est nécessaire de pouvoir envisager des aménagements que le PLU doit pouvoir autoriser.



Figure 8 : photos du camping, source tourisme-tarn.com

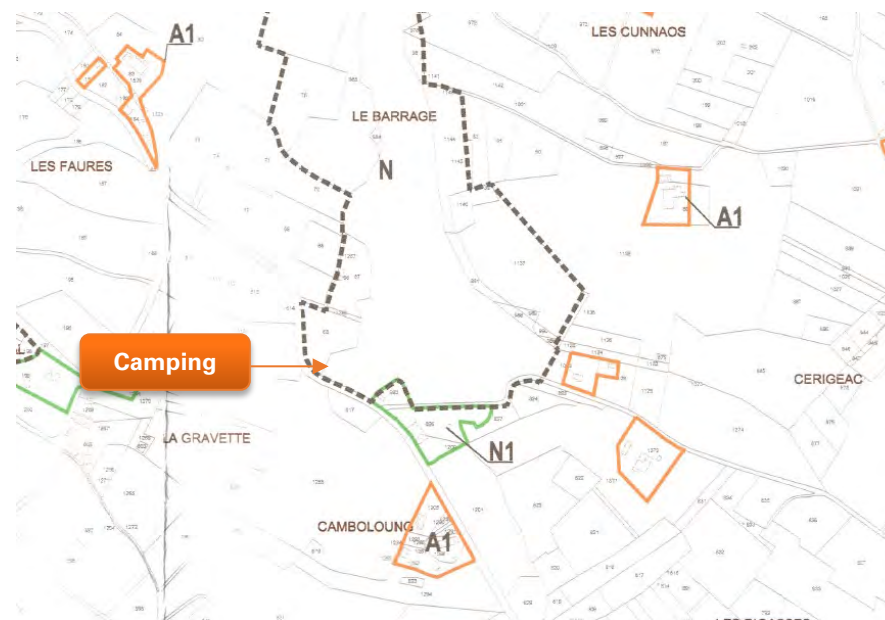


Figure 8 : document graphique du PLU approuvé

IV. Evolutions des pièces du PLU

1. Le règlement écrit

Le règlement du secteur Nc autorise les activités liées au camping et à son développement.

Dans la mesure où il s'agit d'un STECAL, le règlement définit les conditions d'emprise, d'implantation et d'intégration des constructions dans leur environnement.

Le règlement est modifié et complété comme suit.

Caractère de la zone :

« Caractère de la zone :

Elle comprend ~~4~~ 5 secteurs :

- un secteur N, à protéger en raison de sa valeur écologique et paysagère,
- un secteur N1, à protéger mais habité partiellement,
- un secteur N2, destiné à accueillir l'extension de l'observatoire de Saint-Caprais,
- Un secteur Ne, destiné à accueillir la future station d'épuration,
- Un secteur Nc correspondant au camping Les Auzerals »

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le règlement autorise les constructions et installations liées à l'activité du camping et anticipe l'évolution des constructions existantes pour accompagner le développement encadré du site, notamment par la mise en place d'une extension maximale des constructions limitée à 200 m² sur l'ensemble de la zone Nc qu'il s'agisse d'emprise au sol ou de surface de plancher :

« Dans le secteur Nc:

- Les constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement du camping, dont les équipements sanitaires, dans la limite de 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol,
- L'extension des constructions existantes à condition de ne pas excéder 200m² supplémentaires de surface de plancher et d'emprise au sol et d'être liée à l'activité de loisirs ou de camping ou de participer à la diversification de ces activités : restauration, services, commerce, ... sont exclues les activités bruyantes ou génératrices de nuisances sonores comme les discothèques,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- L'installation d'habitations légères de loisirs. »

ARTICLE N 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions d'implantation des constructions visent à optimiser le foncier qui est déjà aménagé, les terrains et emplacements sont préexistants, l'objectif est de pour autoriser l'implantation d'HLL (habitation légère de loisir) sur les emplacements délimités :

« Dans le secteur Nc » :

- Les constructions doivent s'implanter une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies. »

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est encadrée de façon à permettre l'aménagement de nouvelles constructions liées à l'activité, notamment des sanitaires aux normes dont le site n'est pas pourvu, une emprise de 200 m² semble suffisante pour accompagner ce type de constructions. L'évolution du bâtiment d'accueil existant est aussi envisagée, il pourra s'étendre de 200 m² également pour accompagner le développement et la diversification de l'activité.

« Dans le secteur Nc » :

- Les constructions nouvelles nécessaires ont une emprise au sol de 200 m² maximum,
- L'extension des constructions existantes n'excède pas une emprise au sol de 200 m² supplémentaire. »

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Enfin les dispositions relatives à l'aspect des constructions s'appuient sur celles figurant dans la zone N en précisant les conditions d'utilisation des ENR sur les toitures pour accompagner l'intégration de constructions vertueuse d'un point de vue énergétique. Aussi, pour allier intégration paysagère et autonomie énergétique du projet, il est demandé de privilégier l'encastrement des dispositifs de production d'énergie renouvelables en toiture, c'est-à-dire qu'ils soient intégrés dans le toit comme un élément de

couverture sans dépasser de la toiture, cette disposition reste une recommandation pour s'adapter au bâti existant :

« Dans le secteur Nc » :

Les pentes des toitures neuves à rampants et excéderont pas une pente de 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergies renouvelables en toiture sont autorisées. Les dispositifs à encastrer sont à privilégier. »

Les autres dispositions du règlement applicables au STECAL Nc sont celles de la zone N.

2. Le document graphique

Le site du camping des Auzerals, actuellement classé en zone N, est transféré dans le secteur Nc faisant l'objet des dispositions adaptées au projet de maintien de l'activité existante.

Les autres pièces du PLU restent inchangées.



Figure 13 : document graphique du PLU en vigueur avant la révision allégée.



Figure 14 : document graphique du PLU après révision allégée.

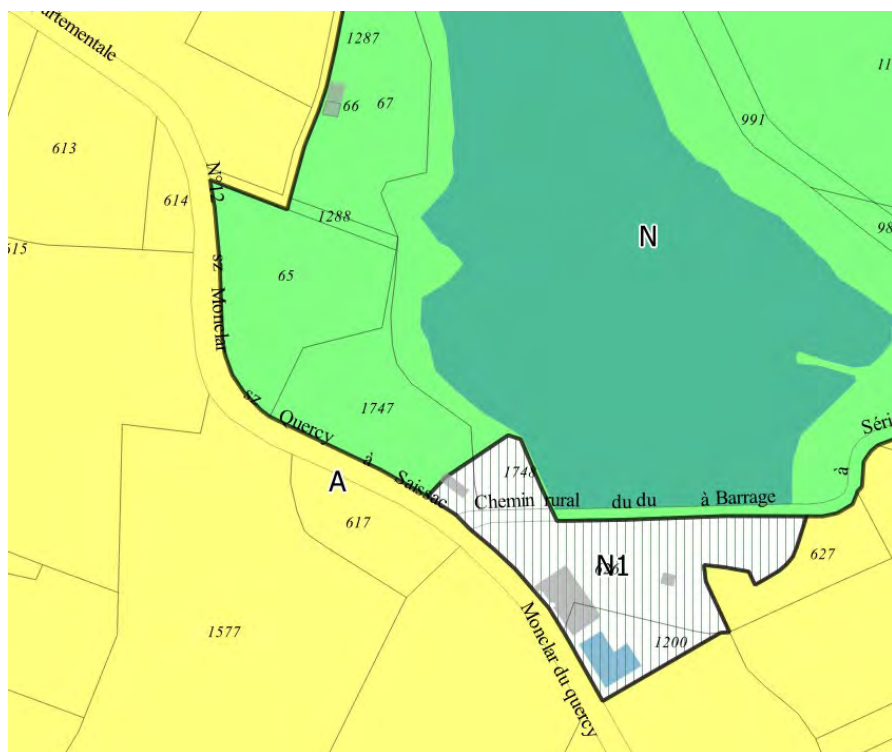


Figure 13 : document graphique du PLU en vigueur avant la révision allégée.

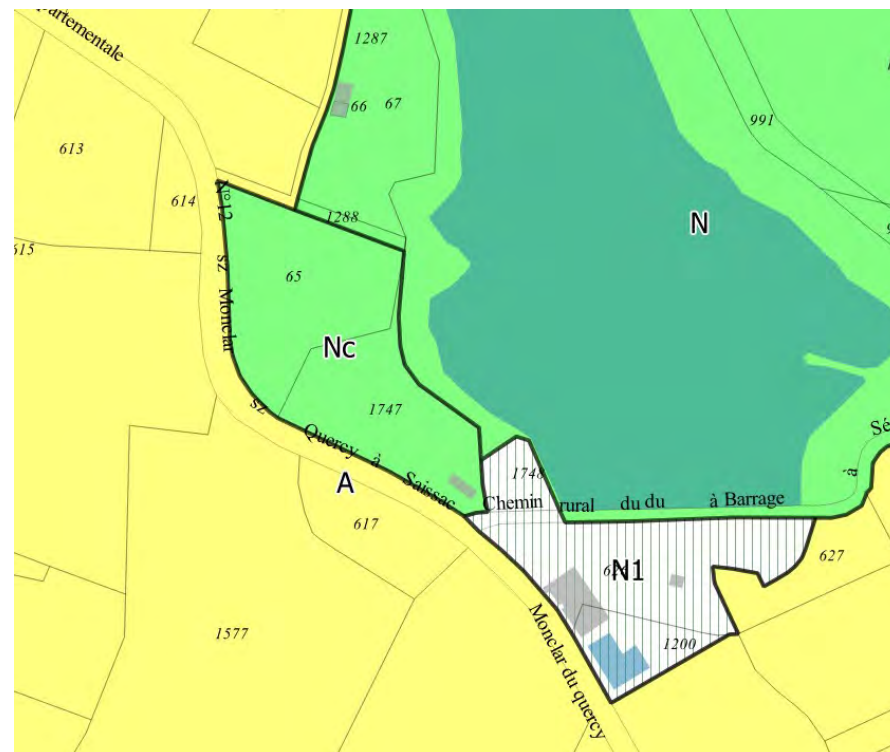


Figure 14 : document graphique du PLU après révision allégée.

V. La compatibilité du projet avec les documents et normes

1. Le PADD du PLU en vigueur

La révision allégée du PLU ne peut porter atteinte aux orientations définies dans ce PADD (art. L 153-34 du CU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Rabastens s'articule autour de trois grands axes de réflexion :

- I. Structurer, organiser et planifier le développement du parc de logement
- II. Favoriser le maintien des services, équipements, entreprises et commerces de proximité
- III. Préserver et améliorer le cadre de vie des Rabastinois

L'axe 2 définit les conditions de développement des activités touristiques comme suit :

« La diversification **des activités et des loisirs touristiques**. La commune de Rabastens bénéficie d'un patrimoine naturel, paysager et architectural de qualité, qu'il est important de mettre en valeur. La commune tend à promouvoir un tourisme qui préserve et met en valeur les richesses du patrimoine et des milieux naturels, notamment autour des sentiers de découverte du Pays Rabastinois déjà existants. **Il serait intéressant pour la commune de développer des activités autour du tourisme vert et du**

tourisme gastronomique. A ce jour aucun projet n'est identifié mais, dès lors que des projets seront identifiés, une évolution réglementaire pourrait être envisagée. »

La traduction du camping en STECAL répond et met en œuvre cette orientation du PADD.

Ainsi, la procédure de révision allégée ne porte pas atteinte aux orientations du PADD en vigueur.

2. Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT), les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente note de présentation.

La présente révision allégée n°2 s'inscrit dans le respect des dispositions législatives en vigueur, notamment du code de l'urbanisme.

VI. Incidences du projet sur l'environnement

La procédure de révision allégée n'a pour objet que de rendre la cohérence entre l'occupation historique du site du camping et le document d'urbanisme.

La procédure maintient le périmètre actuel du site du camping et encadre l'évolution des constructions qui y sont implantées.

Les évolutions proposées n'ont aucun impact sur l'environnement, sur les paysages et sur l'économie générale du projet du Plan Local d'Urbanisme de RABASTENS.

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



P.L.U.

Révision allégée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme de Rabastens
DOSSIER APPROUVE

1 – Notice explicative

Révision allégée du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

I. Préambule	2
1. Document d'urbanisme en vigueur	2
2. Cadre législatif de la révision allégée	3
II. Le contexte communal	5
1. Une situation stratégique	5
2. La structure économique communale	6
III. L'objet de la procédure de révision allégée	7
1. Objectifs poursuivis	7
2. Présentation du contexte du projet	8
3. Enjeux du projet	10
4. Description du projet attendu	12
IV. Evolutions des pièces du PLU	15
1. Le document graphique	15
2. Le règlement écrit	18
V. La compatibilité du projet avec les documents et normes	21
1. Le PADD du PLU en vigueur	21
2. Respect des normes, plans et schémas supérieurs	22
VI. Incidences du projet sur l'environnement	23

I. Préambule

1. Document d'urbanisme en vigueur

Le plan local d'urbanisme de la commune de RABASTENS est en vigueur depuis le 29/06/2011. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Modification n°1 approuvée le 06/06/2012
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 10/04/2013
- Modification n°2 approuvée le 17/12/2015.

Au 1^{er} Janvier 2017, à la suite de l'entrée en vigueur de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la CC du Pays Rabastinois, dont Rabastens faisait partie, fusionne avec la communauté de communes Tarn et Dadou et la communauté de communes Pays Salvagnacois, formant ainsi la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. La nouvelle intercommunalité est devenue compétente en matière de document d'urbanisme au 1^{er} Janvier 2017.

La compétence des documents d'urbanisme est désormais exercée par la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.



Figure 1 : Périmètre de la communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, source : gaillac-graulhet.fr

2. Cadre législatif de la révision allégée

Par délibération en date du 28/09/2021 le conseil municipal de RABASTENS a demandé la prescription d'une révision allégée de son PLU dans les termes suivants :

« L'objet de cette révision allégée porte notamment sur la création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL), dans le but de permettre le projet de création d'une centrale à béton en remplacement de la centrale existante.

L'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme autorise la délimitation, à titre exceptionnel, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Le règlement écrit doit préciser « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone »

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a étendu ses compétences au Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, tel qu'indiqué à l'article L. 5214-16 du CGCT.

Il est donc demandé au Conseil Municipal de se prononcer sur la mise en œuvre de cette procédure de révision allégée par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. »

Par délibération en date du 22/11/2021, le Conseil de communauté de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit la 1^{ère} révision allégée du PLU de RABASTENS pour les motifs suivants :

«- la création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) en zone naturelle, sur les parcelles AI 21 et AI 23, dans le but de permettre le projet de centrale à béton en remplacement de la centrale existante.

Conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une révision allégée n°1 lorsque le projet «a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables ».

Dans ce cas, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. »

Article L153-34 du code de l'urbanisme :

*Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :***

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.».

II. Le contexte communal

1. Une situation stratégique

Rabastens se situe dans le département du Tarn à 43 kilomètres d'Albi, à 38 km de Toulouse et à 17 km de Gaillac. La commune bénéficie donc d'une position stratégique à proximité de plusieurs grands pôles et d'une desserte de qualité par la proximité de l'A68 et de la RD 988 (ex RN88).

Rabastens est catégorisée, selon l'INSEE, comme appartenant à la couronne d'un grand pôle ; c'est-à-dire les communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci selon un processus itératif.

Si l'on observe les typologies des espaces périphériques, la commune est en lien direct avec le grand pôle¹ de Toulouse mais aussi avec le grand pôle d'Albi et le pôle secondaire de Gaillac. Ainsi, Rabastens est sous influence des pôles Toulousain et Albigeois, mais aussi des petits et moyens pôles comme Gaillac principalement en termes d'emplois et de services à la population.

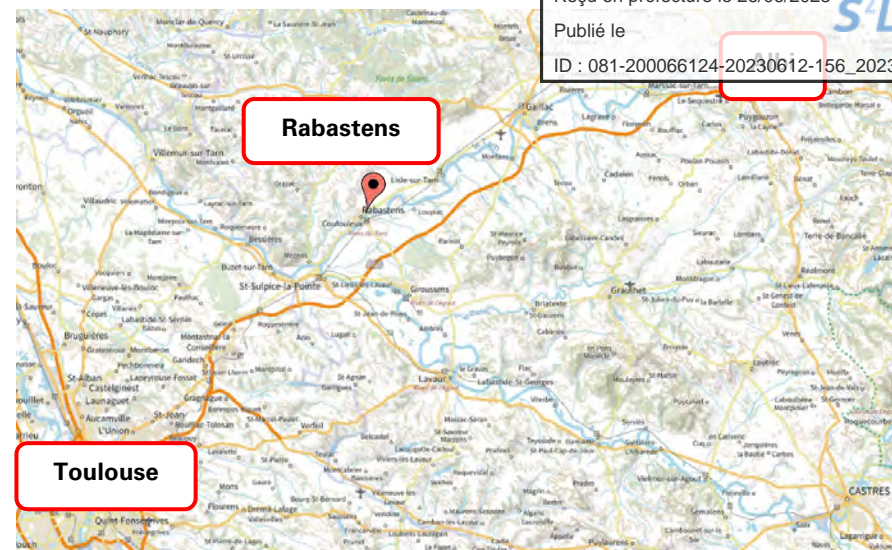


Figure 2 : Localisation de la commune, source : Géoportail

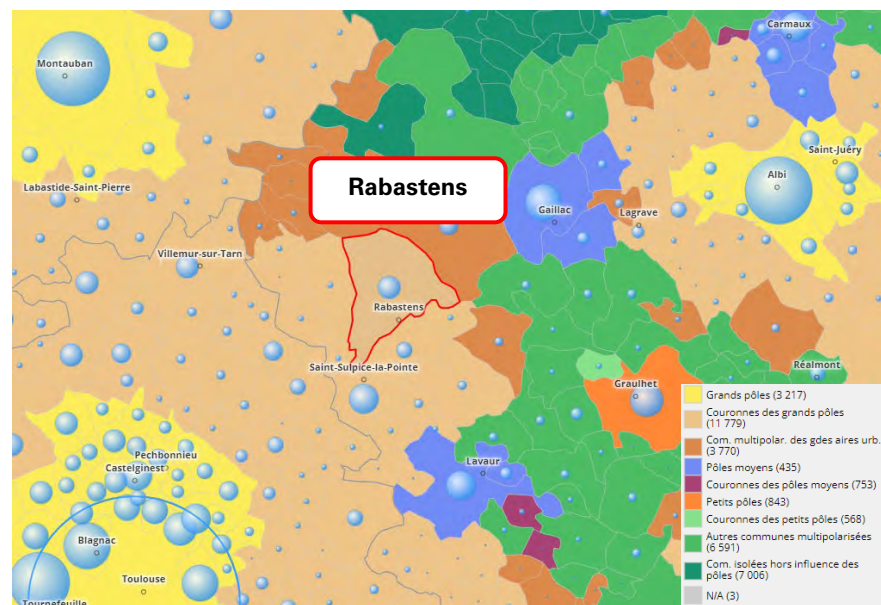


Figure 3 : Typologie communale des aires urbaines en 2010, source INSEE, Géoclip

¹ Définition INSEE : Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On

distingue également des moyens pôles- unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles- unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois.

2. La structure économique communale

La commune de Rabastens est intégrée au bassin d'emploi d'Albi. Néanmoins, la position de Rabastens avec d'autres pôles locaux notamment Gaillac et la proximité avec le bassin de Toulouse, nous indiquent que des interactions avec d'autres bassins d'emplois existent.

A Rabastens en 2019, on comptait 1 289 emplois pour 2 403 actifs.

Entre 2008 et 2019, le nombre d'emplois dans la zone a diminué pour passer de 1 370 emplois à 1 289, témoignant de la fragilité du tissu économique.

L'indicateur de concentration d'emploi (égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone), augmente entre 2008 et 2013 mais diminue sur la période 2008 à 2019 du fait de la diminution du nombre d'emplois. Bien que le territoire dépende économiquement des pôles locaux et régionaux, on constate encore une forme d'autonomie économique sur le territoire.

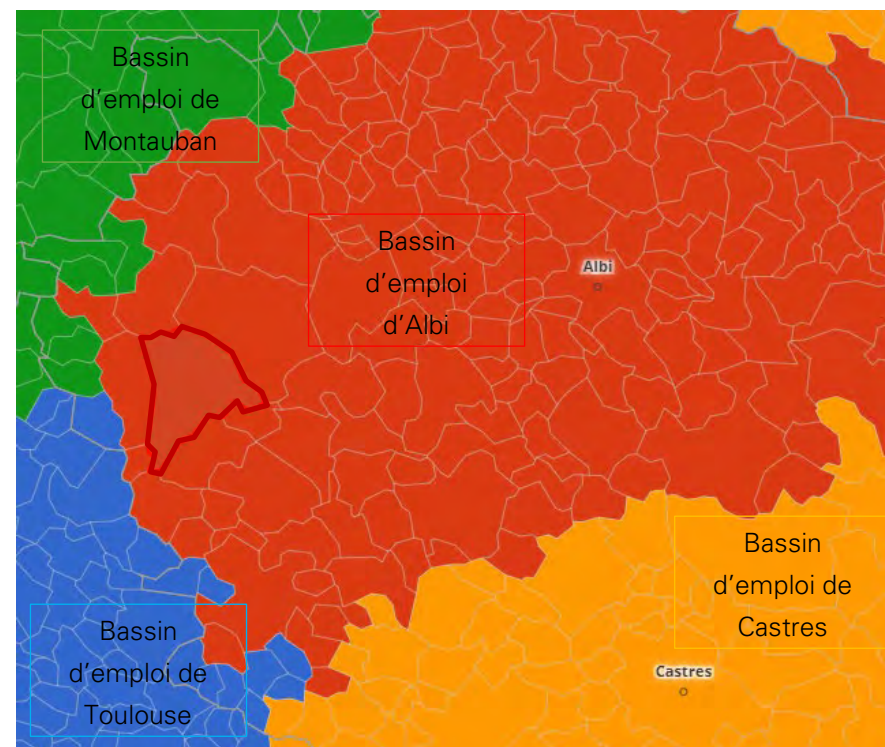


Figure 4 ; Zone d'emploi en 2020, source : INSEE

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	1 370	1248	1289
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 969	2 182	2 403
Indicateur de concentration d'emploi	69,6	57,2	53,6

Figure 5 : Evolution du nombre d'emplois et d'actifs à Rabastens, source INSEE, réalisation Paysages

III. L'objet de la procédure de révision allégée

1. Objectifs poursuivis

L'objectif de la révision allégée du PLU réside dans la régularisation d'une erreur de classement dans le PLU de 2011 qui a intégré une activité existante depuis plusieurs décennies en zone N, alors qu'un classement dans une zone dédiée était nécessaire. Cette régulation réglementaire de l'occupation du site est nécessaire pour, d'une part assurer la cohérence entre le document d'urbanisme et la réalité d'occupation du site, et d'autre part permettre l'évolution et la modernisation de l'activité.

Par cette procédure la collectivité engage la création d'un STECAL pour rectifier une erreur du PLU de 2011, assurer la cohérence entre l'occupation du site, l'activité implantée et le PLU, et accompagner les évolutions nécessaires au maintien, à la sécurisation et au développement de l'activité existante, historiquement implantée sur la commune.

Le site, est implanté 3,6 km du centre-ville de Rabastens, en bordure du Tarn.

Le foncier est détenu par un propriétaire privé, également porteur du projet de reconstruction de la centrale à béton.

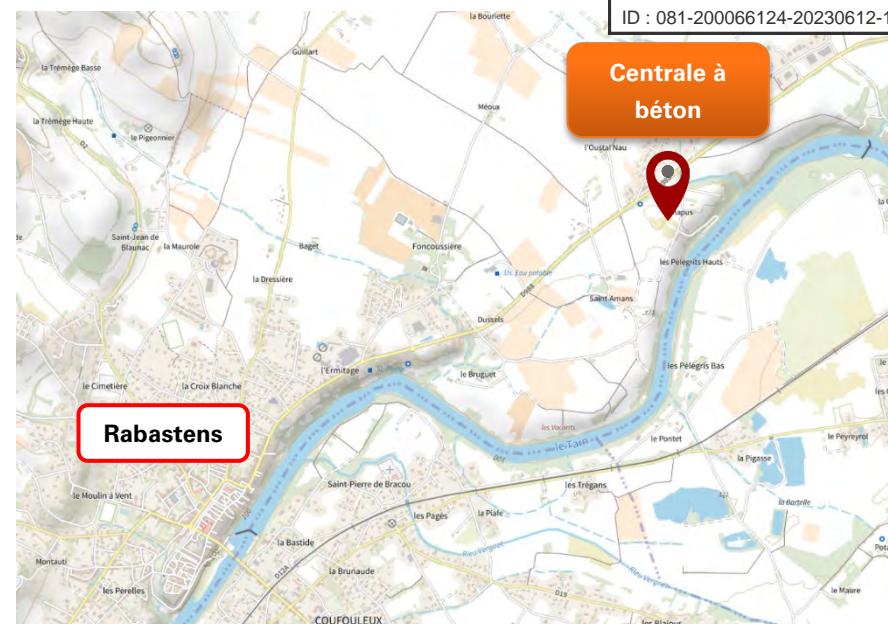


Figure 7 : situation de la centrale à béton



Figure 7 : implantation de la centrale à béton

2. Présentation du contexte du projet²

L'activité de centrale à béton est issue d'une entreprise familiale ; historiquement l'activité de vente d'agréats est créée après-guerre, dans les années 1950 sur la commune de Lisle-sur-Tarn, les activités de la société familiale se sont ensuite étendues sur la commune de Rabastens en 1971 avec l'implantation de la centrale à béton, toujours en fonctionnement aujourd'hui.

Initialement, l'activité principale consistait en l'extraction des alluvions dans le Tarn et en l'exploitation de carrières, jusqu'au début des années 1990. A la fin des années 1990, les carrières sont arrêtées en raison de problèmes de rentabilité et de mises aux normes. L'ensemble des activités centrale à béton et négoce de granulats ont été regroupées sur le site actuel en 1999.

La fabrication de béton représentait 30 % de l'activité dans les années 1970. Aujourd'hui, elle constitue entre 65 et 70% de l'activité.

Le négoce de produits béton dérivés destinés à la construction date du début des années 2010. L'introduction de ces produits complémentaires a permis de diversifier l'offre et de répondre à la demande de la clientèle et de pouvoir la fidéliser.



Figure 8 : Centrale à béton existante, source : S. Palé, architecte

² Source : Note de présentation du projet de remplacement de la centrale à béton de l'entreprise SARL MEAUX CABROL

Plusieurs types de béton sont ainsi produits sur site :

- Béton classique de construction, terrasse, dallage, ...etc : deux granulométries,
- Bétons spéciaux : couleurs, désactivé, béton léger (Bétostyrène).

Pour ces produits, l'objectif poursuivi par l'entreprise dans le cadre de son projet d'investissement est de pouvoir fournir un produit normé, car le matériel actuel même s'il fournit un produit qualitatif et équivalent ne permet pas d'obtenir la garantie d'un produit normé en raison de son ancienneté et de ce fait, du risque d'imprécision.

Pour le sable et le gravier, la société est l'une des rares à utiliser du sable et du gravier roulé, alluvionnaire qui produit une meilleure qualité de béton (rendu, mise en place, esthétique).

L'entreprise située dans la zone attractive de l'Ouest du Tarn, aux portes de la métropole toulousaine et particulièrement sollicitée dans le domaine de la construction. Elle s'ancre dans un marché local, dans un rayon compris entre 50 et 60 km en moyenne et répond à la demande d'une clientèle variée ; les particuliers représentent environ 60 % du chiffre d'affaires, les professionnels du bâtiment environ 25 à 30 % et les agriculteurs environ 10 à 20%.

Le porteur de projet constate l'augmentation de la demande de la part des professionnels ainsi que l'augmentation des prix dans les domaines de la construction et de l'aménagement notamment chez les particuliers. La **nécessité de produire un produit normé est donc déterminante** ; elle motive encore davantage la **reconstruction centrale à béton**.

Les activités de la SARL MEAUX CABROL recouvrent donc :

- Le négoce et la livraison de sables et graviers
- Le négoce et la livraison de produits béton dérivés destinés à la construction,
- La fabrication de béton prêt à l'emploi et la livraison en progression : 3 100 m³ en 2017 et 4 800 m³ à fin mars 2021,

Le volume de production prévisionnel de la nouvelle centrale est de 6 000 m³.

3. Enjeux du projet³

La société est positionnée sur le marché dynamique de la construction, de l'aménagement notamment chez les particuliers.

Ce marché impose des produits conformes à des normes françaises ou européennes.

Afin de pouvoir se développer sur ce marché, la société doit remplacer et adapter son outil de travail.

Les objectifs liés au projet sont de :

- Remplacer la centrale actuelle dont la fin de vie est imminente et qui engage la pérennité de l'entreprise,
- Produire des produits qui répondent aux critères de la norme 206-1 mais aussi NF (supérieure et plus coûteuse) attendues pour les marchés publics,
- Accéder à la certification, qui s'appuie sur des contrôles réguliers du produit et des conditions de sa fabrication.

L'effectif d'emploi est stable depuis plusieurs années malgré les crises dans la filière bâtiment et reste au nombre de 6.

La mise en service de la nouvelle centrale à béton permettrait l'emploi de deux salariés supplémentaires : à savoir, un chauffeur et un centraliste.

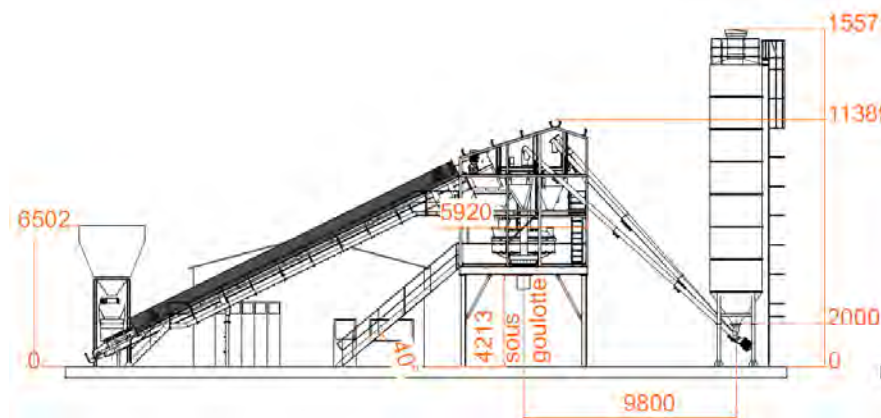
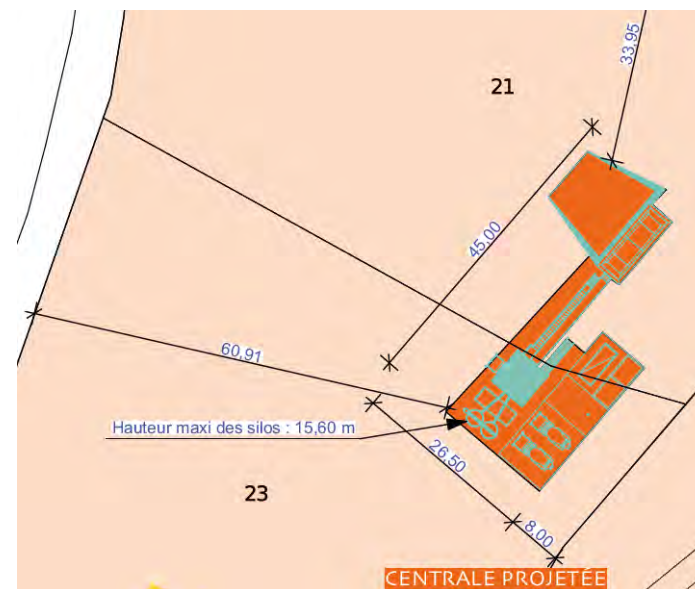


Figure 9 : Plan de masse et coupe du projet, source Stéphane PALE, architecte

³ Source : Note de présentation du projet de remplacement de la centrale à béton de l'entreprise SARL MEAUX CABROL

Le maintien sur site de l'activité représente un enjeu fort du projet, le déplacement en zone d'activité a été étudié, le choix de la relocalisation sur les parcelles d'études porte sur les critères suivants :

1/ Localisation

- **Projet de développement** : les parcelles envisagées pour le nouveau projet sont situées à proximité des parcelles actuelles où sont déjà exercées les activités de l'entreprise. Le coût prévisionnel du projet global est estimé à 450 000 €.
- **ZAE de Fongrave** : Le transfert de l'ensemble des activités sur un autre site à vocation économique va induire des coûts de déménagement non estimés et non intégrés dans le bilan prévisionnel de l'opération à ce jour.

2/ Disponibilité

- **Site envisagé** : Les parcelles sont également la propriété de l'entreprise et sont disponibles immédiatement. Il n'y a pas de coûts induits par une nouvelle maîtrise foncière.
- **ZAE de Fongrave** : Pas de fonciers publics disponibles. Le transfert sur ce secteur nécessiterait d'identifier les propriétés privées disponibles à court terme et susceptibles d'accueillir ce projet (surface, prix de vente, règlement d'urbanisme, ...). Renseignements pris, les terrains privés sont actuellement classés en zone AUX au PLU de la commune de Rabastens nécessitant une procédure pour les rendre urbanisables.

Le calendrier de réalisation s'en trouverait retardé d'autant mettant alors en péril l'activité de cette entreprise alors que ce projet est important pour son développement. En effet, l'entreprise est positionnée sur le marché dynamique de la construction et de l'aménagement notamment chez les particuliers (60% du chiffre d'affaires). Ce marché impose des produits conformes à des normes françaises ou européennes plus strictes. C'est la raison pour laquelle, l'entreprise doit remplacer et adapter son outil de travail devenu obsolète.

Ces éléments d'étude, de connaissance de l'activité et du contexte local conduisent à retenir l'option de maintien de l'activité sur le site d'étude.

4. Description du projet attendu

Doté d'un matériel datant des années 1971, le programme d'investissement comprend l'acquisition et l'installation d'une nouvelle centrale à béton de dernière génération, de type horizontale et équipée d'un malaxeur planétaire.

Celle-ci est entièrement automatisée, et offre une capacité de production supérieure.

Le volume produit passera à 1,5 m³ de béton fini par gâchée (7,5 m³ dans un camion) contre 0,750 m³ par gâchée actuellement.

Celle-ci offre des conditions de travail satisfaisantes et des produits qui répondent aux normes actuelles.

Composition complète

Rampe : Pente permettant d'accéder à la trémie pour le ravitaillement des agrégats.

1. Trémie en ligne :

- 4 cases
- Stockages des agrégats pour la fabrication du béton

2. Tapis de reprise :

- Permet l'alimentation des agrégats vers le bloc malaxage.

3. Bloc malaxage :

- Couverture et bardage en panneaux sandwich,
- Accès par un escalier
- Equipé d'un malaxeur à béton de 1500 litres, bascule à eau, bascule à ciment,
- Équipé également d'un « mannequin de décompression » du malaxeur (permet entre-autres de récupérer les poussières de ciment).

Le fait que le bloc malaxage soit bardé permet le maintien d'éventuelles poussières à l'intérieur de celui-ci, la protection des différents organes qui le compose et un visuel plus esthétique.

4. Vis à ciment (x2) :

- Permet l'alimentation du ciment entre les silos à ciment (5) et le bloc malaxage.

5. Silos à ciment (x2) :

- Capacité : 60 Tonnes chacun,
- Stockage des différents ciments pour la fabrication du béton,
- Équipé de sécurité de remplissage pour empêcher tous débordements.

6. Bungalow poste de commande :

- Poste de commande avec équipement informatique et automatisme pour la fabrication du béton,
- Installation de l'armoire de puissance.

7.Container à Adjuvants :

- Container posé sur une surface bétonnée avec béton hydrofuge,
- Stockage (dans des cuves) des adjuvants entrant dans la composition du béton et envoyé vers le bloc malaxage par système de pompes (équipé d'un bac de rétention de 1530 litres pour empêcher toute fuite).

8.Bassin de lavage primaire :

- Bassin (Longueur :8m, largeur :5m, hauteur enterrée en pente :0 à 2,50m),
- Bassin bétonné avec béton hydrofuge (imperméabilise le béton et évite toute fuite d'eaux usées),
- Bassin destinée à recevoir les eaux de rinçage des camions toupies, ainsi que les eaux des surfaces bétonnées de l'aire de chargement(12).

Une fois ce bassin plein, les eaux usées se versent dans le premier bassin de décantation (9)

9.Premier bassin de décantation :

- Bassin (Longueur :4m, largeur :3m, hauteur enterrée :2,20m).
- Bassin bétonné avec béton hydrofuge (imperméabilise le béton et évite toute fuite d'eaux usée),
- Récupère le trop plein des eaux usées du bassin primaire de lavage pour permettre une première décantation.

Une fois ce bassin plein, les eaux usées se versent dans le second bassin de décantation (10).

10.Second bassin de décantation :

- Bassin (Longueur :4m, largeur :3m, hauteur enterrée :2,20m).
- Bassin bétonné avec béton hydrofuge (imperméabilise le béton et évite toute fuite d'eaux usée),
- Récupère le trop plein des eaux usées du premier bassin de décantation pour permettre une seconde décantation.
- Les eaux usées et décantées de ce bassin sont renvoyées (par une pompe) au bloc malaxage pour être réutilisées dans la fabrication du béton.

11.Aire de stationnement Camions toupies :

- Aire de stationnement des camion toupies lors des rinçages dans le bassin primaire de lavage,
- Surface bétonnée avec béton hydrofuge.

12.Aire de chargement Camion toupie :

- Aire de chargement des camions toupies (surface bétonnée avec béton hydrofuge).

Aujourd'hui, les activités sont exercées sur les parcelles n°21,22,23, le projet de la nouvelle centrale à béton sera mis en œuvre à cheval sur les parcelles 21 et 23 (partie hachurée sur le schéma ci-contre), parcelles plus éloignées du Tarn et de ses berges, situées hors zone inondable.

Projet de
déplacement de
centrale à béton

Centrale à
béton existante



Figure 10 : Plan de situation, source : note de présentation du projet, Stéphane Palé Architecte, réalisation Paysages

IV. Evolutions des pièces du PLU

1. Le document graphique

L'objectif de la révision allégée du PLU réside dans la régularisation d'une erreur de classement dans le PLU de 2011 qui a intégré cette activité existante depuis plusieurs décennies en zone N alors qu'un classement dans une zone dédiée était nécessaire.



Figure 13 : document graphique du PLU avant la révision allégée.

Cette régularisation réglementaire de l'occupation du site est nécessaire pour, d'une part assurer la cohérence entre le document d'urbanisme et la réalité d'occupation du site, et d'autre part permettre l'évolution et la modernisation de l'activité. Un STECAL Ncb est délimité sur le site occupé, hors zones impactées par les PPR Inondation du Tarn en aval d'Albi et Effondrement de berges Tarn aval, au sein duquel prendra place le projet de reconstruction sur une emprise de 8 430 m².



Figure 11 : document graphique du PLU après la révision allégée.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023

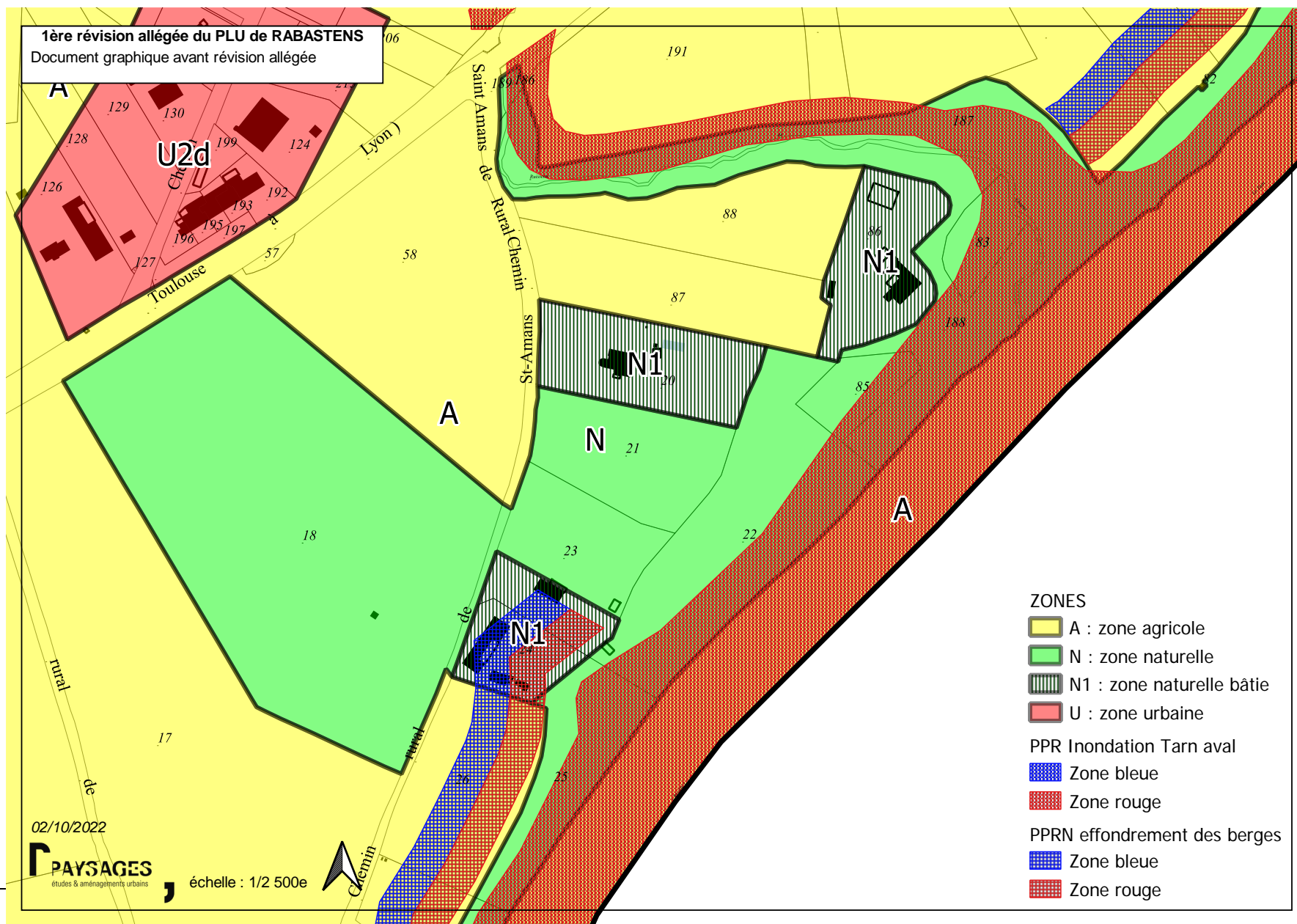
Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le

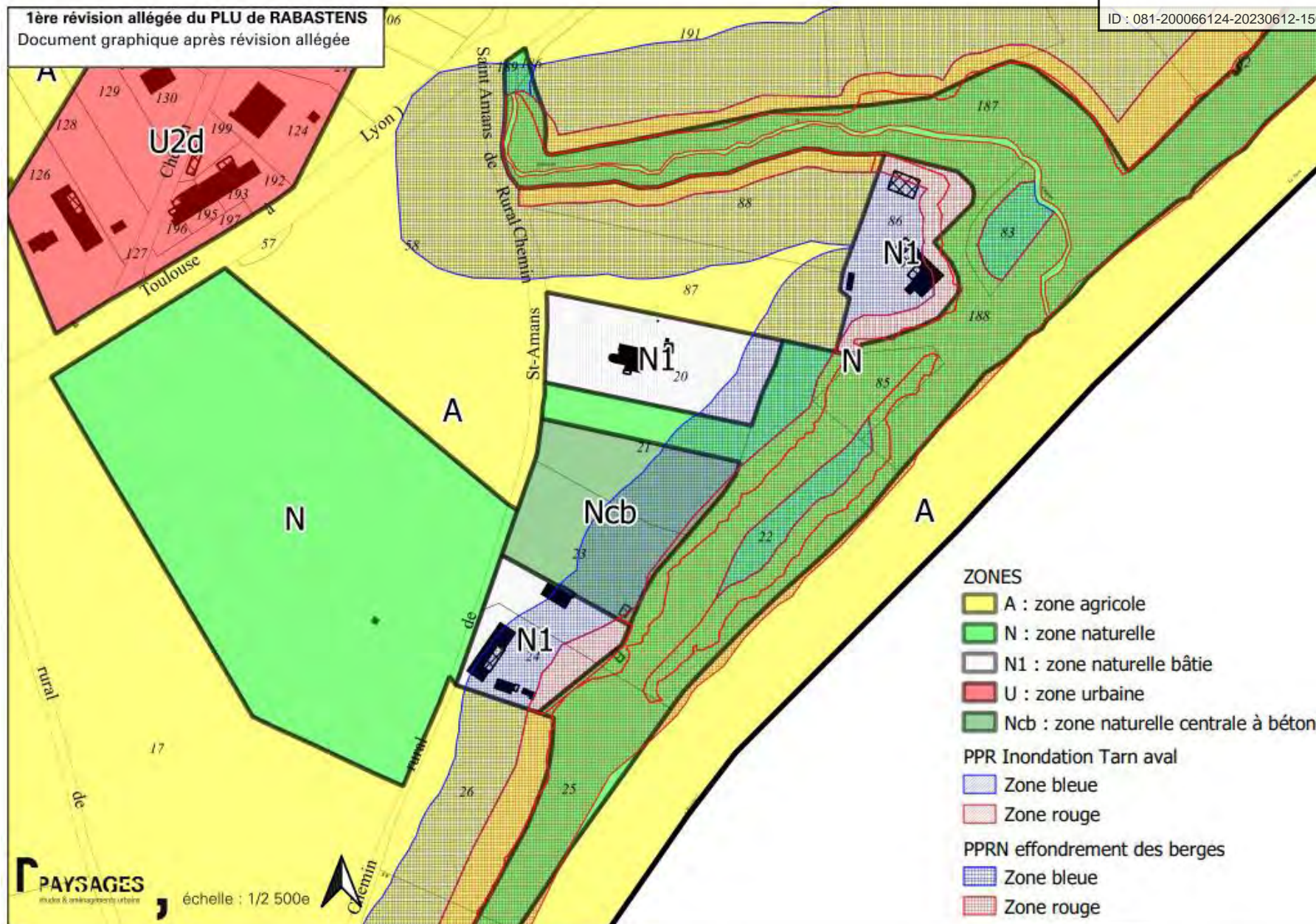
ID : 081-200066124-20230612-156_2023-DE



1ère révision allégée du PLU de RABASTENS
Document graphique avant révision allégée



1ère révision allégée du PLU de RABASTENS
Document graphique après révision allégée



2. Le règlement écrit

Le règlement du secteur Ncb autorise les activités liées à la centrale à béton et à son développement.

Dans la mesure où il s'agit d'un STECAL, le règlement définit les conditions d'emprise, d'implantation et d'intégration des constructions dans leur environnement.

Le règlement est modifié et complété comme suit.

Le secteur Ncb y est identifié pour n'autoriser que les construction et installations nécessaires à l'activité implantée sur le site.

Caractère de la zone :

« Elle comprend 4 5 secteurs :

- un secteur N, à protéger en raison de sa valeur écologique et paysagère,
- un secteur N1, à protéger mais habité partiellement,
- un secteur N2, destiné à accueillir l'extension de l'observatoire de Saint-Caprais,
- Un secteur Ne, destiné à accueillir la future station d'épuration.
- Un secteur Ncb, couvrant l'emprise d'une activité de centrale à béton et négoce de granulats. »

ARTICLE N-2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après : [...]

Dans le secteur Ncb :

- Les constructions et installations nécessaires à la production de béton et à sa commercialisation.

L'emprise au sol est adaptée aux installations de reconstruction de la centrale attendue.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

« Dans les secteurs N :

Non réglementé.

Dans les secteurs N1, N2 et Ne :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,2.

Dans le secteur Ncb :

Les constructions nouvelles à compter de l'approbation de la 1^{ère} révision allégée du PLU, n'excéderont pas 1 000 m² d'emprise au sol cumulée. »

La reconstruction de la centrale impose l'aménagement de silos de plus de 15 m de hauteur, les dispositions de l'article 10 sont adaptées à cette spécificité.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

« Dans le secteur Ncb :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 16 m de hauteur totale. »

L'aspect de ce type de construction et installation n'a que peu à voir avec les dispositions encadrant les logements règlementés dans la zone N. C'est pourquoi, le secteur Ncb n'est pas concerné par plusieurs dispositions sur l'aspect des constructions, et fait l'objet de dispositions sur l'intégration dans son environnement.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

« Dans le secteur Ncb :

Les constructions et installations autorisées dans la zone mettront en place des mesures visant à limiter l'impact visuel sur les sites et les paysages naturels environnants.

Les couleurs des installations et constructions chercheront à s'intégrer harmonieusement dans le contexte naturel du site. »

Pour accompagner l'intégration du projet dans l'environnement, au-delà de l'aspect des constructions, le volet paysager du projet fait l'objet de dispositions visant à terme à l'imiter l'impact du projet dans le site, en particulier sur l'interface depuis la voie départementale.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur Ncb :

Des plantations denses et diversifiées seront mises en place en limite de la zone Ncb, notamment sur l'interface Ouest du site.

Les autres dispositions du règlement applicables au STECAL Ncb sont celles de la zone N.



Figure 12 : insertion dans l'environnement du projet à l'étude, source Stéphane Palé architecte

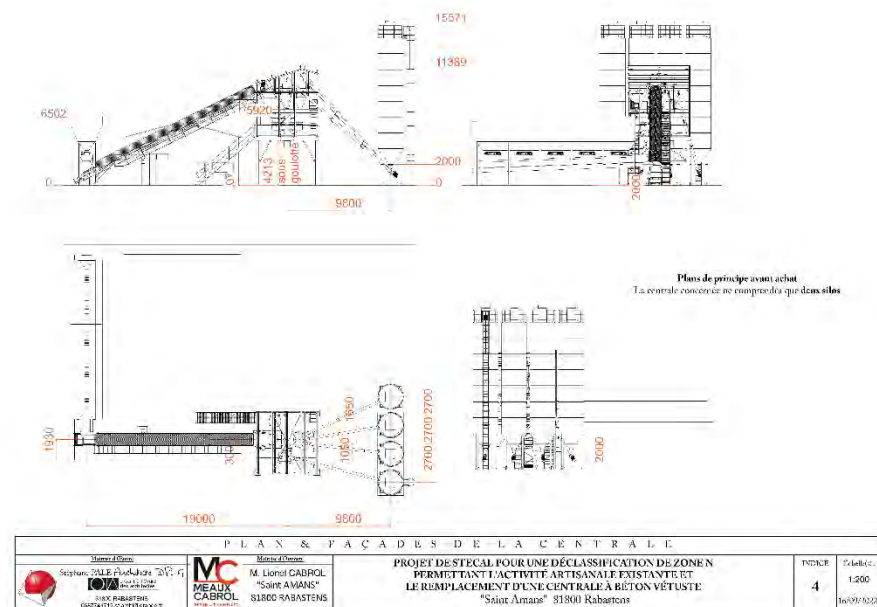


Figure 14 coupes et façades du projet à l'étude, source Stéphane Palé architecte

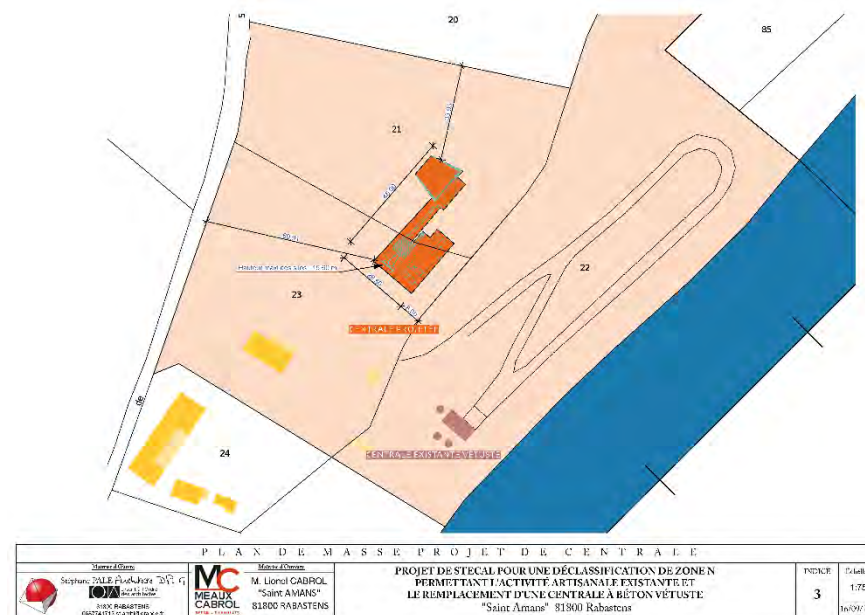


Figure 13 : plan de masse du projet à l'étude, source Stéphane Palé architecte

V. La compatibilité du projet avec les documents et normes

1. Le PADD du PLU en vigueur

La révision allégée du PLU ne peut porter atteinte aux orientations définies dans ce PADD (art. L 153-34 du CU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Rabastens s'articule autour de trois grands axes de réflexion :

- I. Structurer, organiser et planifier le développement du parc de logement
- II. Favoriser le maintien des services, équipements, entreprises et commerces de proximité
- III. Préserver et améliorer le cadre de vie des Rabastinois

Dans l'axe 2 « Favoriser le maintien des services, équipements, entreprises et commerces de proximité », est bien pointée la volonté « *que la commune assure la pérennité de sa structure de commerces et services.* » (PADD page11). L'objectif de la procédure de révision allégée d'assurer la cohérence du PLU avec une activité historiquement implantée sur le territoire et de pouvoir lui permettre de se moderniser et se développer, correspond aux objectifs portés dans l'axe 2 du PADD.

De plus, l'axe 3 « Préserver et améliorer le cadre de vie des Rabastinois » se traduit dans plusieurs orientations, dont :

- « Assurer la pérennité des paysages agricoles et naturels en veillant notamment à limiter le mitage. Les secteurs qui ont aujourd'hui un rôle productif (secteurs agricoles et viticoles ...) et les secteurs naturels sensibles (boisements, coteaux, ...) seront protégés de tout développement urbain. » : le projet s'est implanté sur un site non productif d'un point de vue agricole et qui n'a plus de caractère naturel depuis l'installation de l'activité il y a plusieurs décennies, le projet est donc compatible avec cette orientation du PADD,
- « La protection des personnes et des activités face aux risques majeurs. La commune de Rabastens est soumise à trois Plans de Prévention des Risques (PPR) qui sont : le PPR Mouvement de Terrain des berges du Tarn Aval et le PPRGA (Retrait et Gonflement des Argiles). La commune veillera à interdire toute construction nouvelle au sein des secteurs présentant des risques naturels d'aléas forts. » : le projet est implanté au-delà des zones des risques identifiées et devrait permettre d'améliorer la situation actuelle en supprimant les fonctionnalités de la centrale existante qui est implantée dans une zone d'aléa fort (zone rouge) du PPRI Tarn Aval.

Ainsi, la procédure de révision allégée ne porte pas atteinte aux orientations du PADD en vigueur.

2. Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT), les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente note de présentation.

La présente révision allégée n°1 s'inscrit dans le respect des dispositions législatives en vigueur, notamment du code de l'urbanisme.

VI. Incidences du projet sur l'environnement⁴

La procédure de révision allégée a pour objet de rendre la cohérence entre l'occupation historique du site tout en permettant son développement et le document d'urbanisme.

Cadre réglementaire des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

La fabrication de béton est une activité qui est soumise à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

A ce titre, elle est soumise au régime de la Déclaration sous la rubrique « 2518 : Installation de production de béton prêt à l'emploi équipée d'un dispositif d'alimentation en liants hydrauliques mécanisé. »

La capacité de malaxage de l'installation sera de 1.5 m3.

L'arrêté du 26 novembre 2011 fixe les prescriptions à respecter en matière d'environnement et de sécurité.

Les paragraphes suivants définissent les dispositions prises par l'entreprise pour répondre à la réglementation en vigueur.

Dispositions relatives à l'aménagement de la centrale

L'aménagement de la future centrale à béton sera distant des limites de site de plus de 50 mètres.

L'installation sera accessible pour permettre l'intervention aisée des services d'incendie et de secours, et notamment la circulation des engins de secours.

L'installation sera dotée de moyens de secours contre l'incendie appropriés aux risques, régulièrement éprouvés tous les ans et en bon état de fonctionnement, notamment :

- D'extincteurs répartis à l'intérieur des locaux de la centrale à béton, des bureaux et de l'atelier bien visibles et facilement accessibles,
- Et la possibilité pour les services de secours de s'alimenter directement dans le Tarn.

Intégration paysagère

L'ensemble du site est maintenu en bon état de propreté.

La nouvelle centrale présentera des équipements plus modernes et de fait mieux intégrés dans un environnement de travail sécurisé et maîtrisé.

⁴ Note de présentation du projet de remplacement de la centrale à béton de l'entreprise SARL MEAUX CABROL, source ; Mr Palé Architecte

Impact sur la ressource en eau

Toutes les dispositions seront prises pour limiter la consommation d'eau. Les eaux de la centrale (= effluents liquides résultant du fonctionnement et du nettoyage des installations) seront recyclées en fabrication.

Le recyclage des autres effluents liquides est privilégié, notamment pour les eaux pluviales.

La quantité maximale d'eau consommée par mètre cube de béton prêt à l'emploi fabriqué sera conforme aux prescriptions et sera inférieur au maximum autorisé de 350 l/m³, en moyenne mensuelle, à l'exclusion de l'eau utilisée pour l'arrosage des pistes ou des espaces verts.

Les installations de prélèvement d'eau dans le milieu naturel (en cours de réflexion rivière Tarn et ou forage) seront munies de dispositifs de mesure totalisateurs de la quantité d'eau prélevée. Ces mesures seront relevées une fois par mois quel que soit le débit prélevé. Ce relevé sera enregistré et tenu à la disposition de l'inspection des installations classées et du service en charge de la police de l'eau.

Impact sur les rejets d'eau

L'entreprise ne générera aucun rejet vers le milieu naturel.

L'ensemble des eaux usées de l'activité seront collectées et recyclées en totalité dans le process de fabrication selon les étapes suivantes :

- Collecte des eaux de rinçage des camions toupies, ainsi que les eaux des surfaces bétonnées en béton hydrofuge de l'aire de chargement dans le bassin de lavage primaire. Une fois ce bassin

plein, les eaux usées se versent dans le premier bassin de décantation,

- Ce premier bassin de décantation récupère le trop plein des eaux usées du bassin primaire, les eaux usées se versent ensuite dans le second bassin de décantation,
- Un second bassin de décantation récupère le trop plein des eaux usées du premier bassin de décantation pour permettre une seconde décantation. Les eaux usées et décantées de ce bassin sont renvoyées (par une pompe) au bloc malaxage pour être réutilisées dans la fabrication du béton.

La dalle de construction de la centrale à béton sera conçue de façon à créer des pentes naturelles pour la collecte de toutes les eaux permettant ainsi de centraliser et de stocker sur rétention et limiter toute fuite vers le milieu naturel.

Dispositions relatives aux rejets dans l'atmosphère

La conception de la centrale permettra de réduire voire supprimer toute émission à l'atmosphère aux endroits suivants :

- Au niveau du bloc malaxage :
 - o Les éventuelles poussières de ciment seront récupérées par un « mannequin de décompression » et retomberont dans le malaxeur,
 - o Le bardage en double peau du bloc malaxage permettra de contenir les quelques retombées de poussière.
- Au niveau des silos à ciment :

- o Ils seront équipés de filtres permettant de capturer tout rejet et de dispositifs de sécurité pour éviter les débordements lors des remplissages.
- Au niveau du tapis de reprise : celui-ci sera couvert pour éviter tout envol de particules fines.

En complément, l'entreprise prend les mesures nécessaires au quotidien pour limiter l'envol de poussières : sens de circulation, vitesse limitée sur site, etc.

Cette analyse est complétée par la note environnementale annexée au présent document.

En conclusion, l'impact sur l'environnement du projet devrait être positif, d'une part en aménageant des installations aux normes en vigueur dont les effets sur l'environnement seront maîtrisés, d'autre en cessant de faire fonctionner un équipement vétuste, implanté dans un secteur soumis à des risques naturels dans la ripisylve du Tarn.

Commune de Rabastens



Plan Local d'Urbanisme



1 - Rapport de Présentation

Projet approuvé par le Conseil Municipal en date du : 29 juin 2011

Commune de Rabastens



Plan Local d'Urbanisme



1 - Rapport de Présentation

Délibération en Conseil Municipal lançant la révision : 14 Avril 2008

Projet arrêté par le Conseil Municipal : 1er Juillet 2010

Projet approuvé par le Conseil Municipal : 29 juin 2011

SOMMAIRE

Préambule.....	5
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
Positionnement territorial	7
1. Une situation privilégiée.....	7
2. Une commune intégrée dans les dynamiques intercommunales.....	7
ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE.....	9
Démographie : les dynamiques	10
1. Une population en augmentation continue depuis 1990	10
2. Une population qui rajeunit sous l'effet de soldes migratoire et naturel positifs.....	10
Habitat : le contexte et les évolutions.....	12
1. Un parc résidentiel dominant	12
2. De nombreux propriétaires, des locataires en progression	12
3. Un parc de logements relativement ancien, qui tend à se moderniser	13
4. Un dynamisme important dans la construction.....	13
5. Une consommation d'espace importante	14
6. Un desserrement des ménages fortement marqué	15
ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	17
Population active	18
1. Un taux d'activité en légère augmentation.....	18
2. Profil des actifs.....	18
3. Des actifs mobiles.....	19
Activités économiques	20
1. Le tissu commercial et les services	20
2. L'artisanat.....	21
3. Les zones d'activités commerciales et artisanales.....	22
4. L'activité agricole et viticole	22
5. Les activités liées au tourisme	29
ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN	31
Les équipements.....	32
1. Les équipements de service	32
2. Le tissu associatif.....	34
Les déplacements.....	35
1. Le réseau routier	35
2. Les modes de déplacement.....	37
Les réseaux	41
1. L'assainissement.....	41
2. Eau potable	42
3. Quelles évolutions ?.....	42
Morphologie urbaine.....	43
1. Une urbanisation historiquement perchée sur les berges du Tarn.....	43
2. Quatre sortes d'entités urbaines	43
3. Les hameaux	48

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	56
Structure physique du territoire	57
1. Climatologie	57
2. Caractéristiques géologiques.....	57
3. Caractéristiques topographiques :	58
4. Caractéristiques hydrologiques :	58
5. Occupation du sol	59
Analyse des sensibilités environnementales	60
1. Gestion des ressources naturelles	60
1. Gestion des déchets	62
2. Patrimoine écologique et biologique	62
Paysage et Patrimoine.....	67
1. Eléments structurants du Paysage	67
2. Unités paysagères	69
3. Perceptions du Paysage	73
4. Reconnaissance du patrimoine paysager communal et outils mis en oeuvre.....	74
Cadre de vie.....	77
1. Risques Majeurs	77
2. Nuisances & Pollutions	80
SYNTHESE : ENJEUX MAJEURS DU TERRITOIRE COMMUNAL DE RABASTENS	82
CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DES CHOIX	85
CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD CONFORMEMENT AUX NORMES ET TEXTES EN VIGUEUR	86
Le scénario envisagé.....	87
Réceptivité du territoire : adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD ..	89
1. Rappel des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable	89
2. Bilan des surfaces ouvertes à l'urbanisation	90
Analyse de la compatibilité du projet au regard des textes en vigueur	92
1. La politique territoriale.....	92
2. La politique de la ville.....	96
3. La politique du logement.....	98
4. La politique du transport et des déplacements	98
5. La politique de protection et de valorisation du patrimoine naturel	100
6. La politique de protection de la ressource en eau	101
7. La politique de protection et de valorisation des paysages.....	102
8. La politique de protection du patrimoine archéologique	104
9. La politique de lutte contre les nuisances et de protection contre les risques	104
Les Servitudes d'utilité publique.....	106
CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE ET LE REGLEMENT	107
Préambule.....	108
Bilan des surfaces du Plan Local d'Urbanisme	109
Justification des délimitations et des règles en zones urbaines	110
1. Zonage global	111
2. Les choix relatifs aux zones urbaines.....	112
3. Les choix relatifs aux zones à urbaniser.....	131
4. Les choix relatifs aux zones agricoles	143

5. Les choix relatifs aux zones naturelles	146
6. Les choix relatifs à la protection des éléments patrimoniaux	149
7. Les choix relatifs aux emplacements réservés	151
8. Justification globale des limites de zones	151
BILAN : COMPARAISON PLU 2006/ PLU 2011	166
1. Comparaison des surfaces	167
Comparaison des stratégies et de leur traduction réglementaire cartographiée	168
INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	171
1. Gestion équilibrée de l'espace et des ressources	172
2. Aménités paysagères	173
3. Risques et santé publique.....	175

PREAMBULE

Ce diagnostic préalable à la définition du projet de territoire contenu dans le Plan Local d'Urbanisme n'est encore qu'un document de travail. Le diagnostic se veut être à la fois **exhaustif**, en traitant l'**ensemble des thèmes** relatifs à l'aménagement du territoire communal, et **synthétique** afin de ne pas noyer le lecteur sous une masse d'informations sans intérêt pour la définition du projet.

Ainsi, chaque thème est traité dans un premier temps sous l'angle des **constats** et, dans un second temps sous l'angle des **enjeux**. Le diagnostic est donc synthétique et orienté sur la définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable cohérent.

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

POSITIONNEMENT TERRITORIAL

1. Une situation privilégiée

Situé à l'Ouest du département du Tarn, à mi-chemin de Castres, Montauban, Albi, et Toulouse, Rabastens s'étend sur 6629 ha et regroupe environ près de 5000 habitants début 2009. Elle constitue un pôle de commerces et de services.

A l'épicentre de deux bassins d'emploi Albi et Toulouse, Rabastens se trouve à cheval sur deux territoires de forte identité : le Gaillacois « Pays de Vignoble » et le Lauraguais « Pays de Cocagne » qui donne à ses paysages un charme particulier.



La commune surplombe la vallée du Tarn. Implantée sur sa rive droite, elle bénéficie d'un cadre de vie et paysager de qualité.

Rabastens est relativement proche d'importants centres urbains :

- 17 km pour rejoindre Gaillac
- 35 km pour rejoindre Toulouse
- 39 km pour rejoindre Albi
- 40 km pour rejoindre Montauban
- 57 km pour rejoindre Castres

2. Une commune intégrée dans les dynamiques intercommunales

La commune intègre plusieurs structures intercommunales :

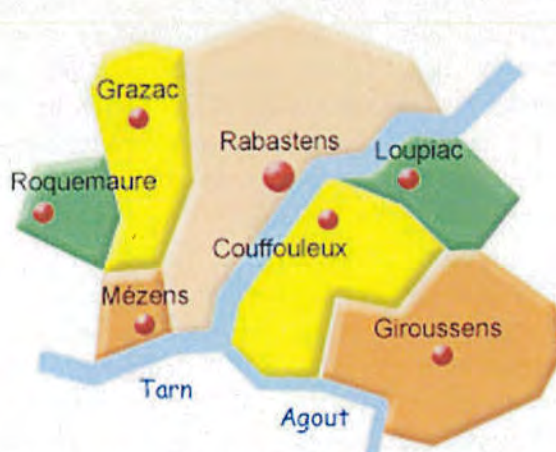
Le pays Gaillacois et Bastides a finalisé le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en Conseil syndical le 11 mai 2009.



la Communauté de Communes du Rabastinois (CORA, 7 communes, 9500 habitants), composée des communes de Rabastens, Couffouleux, Giroussens, Mezens, Roquemaure, Loupiac et Grazac.

La Communauté de Communes du Rabastinois est notamment compétente en matière de :

- Développement économique
- Emploi et formation
- Petite enfance
- Assainissement
- Culture et tourisme



La Communauté de Communes du Rabastinois élabore actuellement un Programme Local de l'Habitat dont les orientations doivent être traduites dans le Plan Local d'Urbanisme.

Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme doit s'articuler avec les documents d'urbanisme établis à l'échelle intercommunale.

ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

DEMOGRAPHIE : LES DYNAMIQUES

Source : INSEE recensements 2004 et précédents

Rabastens comptait au dernier recensement INSEE (2004) 4621 habitants.

D'après les évolutions sur la dernière période intercensitaire 1999-2004 et le développement urbain constaté depuis (forte progression du parc de logement), la population est estimée, début 2009, à environ 5000 habitants.

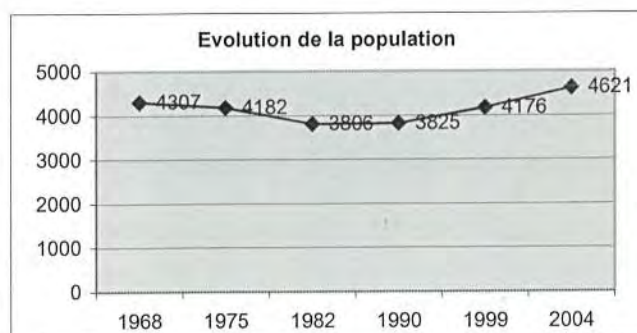
D'après les données Insee réactualisées, la commune compterait 4747 habitants, soit 126 habitants de plus qu'en 2004.

1. Une population en augmentation continue depuis 1990

Rabastens après avoir connu une baisse significative de sa population entre 1968 et 1982, a connu une augmentation de sa population depuis 1990, avec un taux de croissance annuel moyen soutenu entre 1999 et 2004 (2,05 %). Durant la même période, la population a augmenté de 445 habitants soit une progression de près de 11 %.

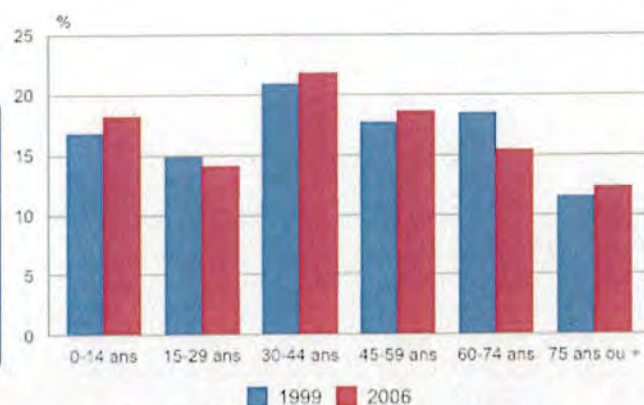
Ces dernières années, le taux de variation annuel de la population a été multiplié par 2 entre les périodes 1990-1999 et 1999-2004, passant de 0,98 à 2,05 %.

Si ce rythme de croissance est maintenu, la population atteindrait près de 5800 habitants à l'horizon 2015 (soit un gain de plus de 100 habitants par an).



2. Une population qui rajeunit sous l'effet de soldes migratoire et naturel positifs

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,4	-1,3	+0,1	+1,0	+1,8
- due au solde naturel en %	-0,1	-0,5	-0,4	-0,4	-0,1
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,3	-0,8	+0,5	+1,4	+2,0
Taux de natalité en ‰	14,7	10,5	11,1	10,8	12,7
Taux de mortalité en ‰	16,0	15,4	15,1	15,1	13,7



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

La position privilégiée de Rabastens, entre Albi et Toulouse, lui confère une réelle attractivité. Ainsi, le profil de la population est plutôt jeune.

Entre 1990 et 1999 le solde naturel était négatif (plus de décès étaient enregistrés que de naissances). Par contre, le solde migratoire positif a permis une augmentation de la population. Entre 1999 et 2006, cette tendance était toujours d'actualité, le solde naturel restant négatif mais dans une moindre mesure.

La composition par tranches d'âges de la population laisse apparaître, entre 1999 et 2006 un rajeunissement de la population communale. Cela se traduit par une baisse des populations de plus de 60 ans et une hausse des classes 0-14 ans et 30-59 ans. La population âgée de 15 à 29 ans tend toutefois à diminuer.

Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme doit particulièrement intégrer la forte croissance pour anticiper les futurs besoins de cette nouvelle population (création de logements, renforcement des équipements publics,...).

HABITAT : LE CONTEXTE ET LES EVOLUTIONS

Source : INSEE recensements 2004 et précédents

1. Un parc résidentiel dominant

Le parc s'élevait à 2266 logements au dernier recensement de 2006. Ce parc est en progression constante depuis.

Avec près de 90 % de résidences principales, la commune de Rabastens peut être qualifiée de résidentielle.

Par ailleurs, la part des logements vacants - qui représentait 5,8 % du parc total en 1999 est en nette progression, elle atteint les 7,6 % en 2006.

	Nombre en 1999	Nombre en 2006	Estimation 2007	Evolution 1999-2006	Répartition 2006
Résidences principales	1714	2005	—	17,0 %	88,5 %
Résidences secondaires	120	89	—	-25,8 %	3,9 %
Logements vacants	113	172	—	52,2 %	7,6 %
TOTAL	1947	2266	2354	16,3 %	100 %

Le nombre de résidences secondaires a fortement diminué passant de 120 à 89 unités entre 1999 et 2006. On peut voir là un signe de tension du marché du logement, les résidences secondaires étant transformées en résidences principales.

La part des appartements a tendance à augmenter passant de 10,8 % en 1999 à 13,2 % du parc en 2006.

2. De nombreux propriétaires, des locataires en progression

Les propriétaires sont majoritaires sur le territoire communal.

Le nombre de locataire a également augmenté mais dans une moindre mesure.

	Résidences principales		Evolution 1999 - 2004
Total	1937		13 %
Propriétaires	1286	66,4 %	23,7 %
Locataires	577	29,8 %	15,8 %

3. Un parc de logements relativement ancien, qui tend à se moderniser

Le parc de logements, relativement ancien, a tendance à se moderniser par voie de réhabilitation ou de création de logements neufs.

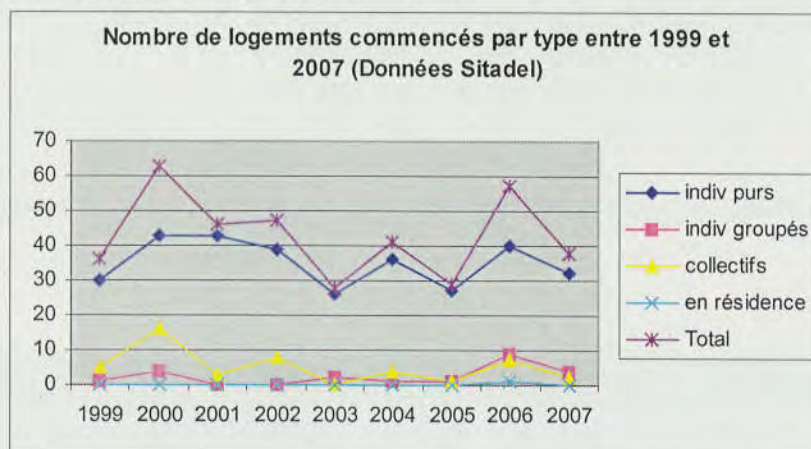
En 1999, le parc de logements était pour près de la moitié (47,2 %) constitué d'habitations réalisées avant 1915. Néanmoins, en 2006, on constate qu'environ 10 % des habitations datent d'après 1999.

Ainsi, au fil des années le parc de logement se développe, se renouvelle et se modernise.

Insee RGP 1999	Nombre et part des logements	
Total	1714	100 %
Avant 1915	809	47,2 %
1915 à 1948	141	8,2 %
1949 à 1974	291	17 %
1975 à 1990	284	16,6 %
1990 ou après	189	11 %

4. Un dynamisme important dans la construction

Le parc total de logements a augmenté de manière très importante ces dernières années, avec un accroissement important du parc de résidences principales.



Après un essoufflement de la construction entre 1990 et 1995, la dynamique de la construction a repris progressivement pour arriver à la construction de 42 logements en moyenne chaque année entre 1999 et 2007. Au total, et tout type confondu, c'est 385 logements qui ont été construits sur la période.

Les habitations individuelles restent majoritaires (82 % des constructions) mais les opérations d'habitat individuel groupé ou collectif sont de plus en plus fréquentes.

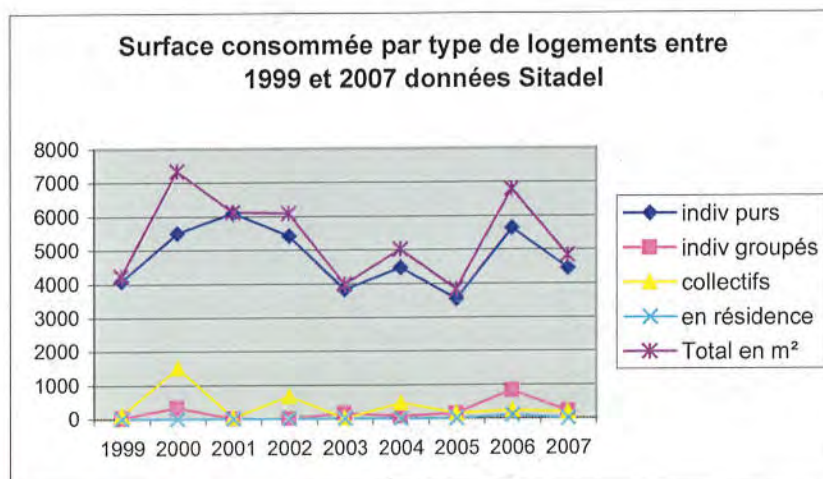
Durant les 10 dernières années, à l'échelle de la Communauté de Communes, moins de la moitié des permis déposés pour une maison individuelle à fin d'occupation personnelle ont été le fait de ménages déjà domiciliés sur la CORA¹. Ce territoire est de plus en plus soumis à la pression métropolitaine toulousaine avec près du tiers de pétitionnaires venant directement de Haute-Garonne pour bâtir une maison individuelle.

Source : Porter A Connaissance - Plan Local de l'Habitat

¹ Communauté de Communes du Rabastinois

5. Une consommation d'espace importante

La domination du modèle de la résidence individuelle neuve entraîne ici, comme ailleurs, une forte consommation foncière et un étalement urbain non maîtrisé (urbanisme en grappe, linéaire et diffus) qui entraîne un allongement et une multiplication des déplacements quotidiens en direction de l'emploi et des services.



D'après les données Sitadel, la surface moyenne habitable des logements est de 125 m² entre 1999 et 2007.

Données Sitadel

1998-2002			2003-2007			Superficie consommée		
Somme des terrains (m ²)	Nbre de logts	Surface moyenne par logt	Somme des terrains (m ²)	Nbre de logts	Surface moyenne par logt	Superficie communale (km ²)	1998-2002	2003-2007
407 234	168	2424	295 650	186	1590	66,29	0,61 %	0,45 %

En une décennie, un peu plus de 1 % de la surface totale de la commune de Rabastens a été consommé pour la construction neuve.

La consommation moyenne a eu, cependant, tendance à diminuer ces 5 dernières années avec un terrain moyen passant de 2424 m² entre 1998 et 2002 à environ 1590 m² depuis 2003.

Cette tendance s'explique en partie par la progression de l'individuel groupé dans la construction ces 5 dernières années. Mais la plus grande partie de cette baisse est imputable aux fortes progressions du coût du foncier à bâtir (proximité de l'A 68) depuis la fin des années 1990 qui a amené les ménages, à budget d'accession constant, à réduire la taille des terrains.

Source : PAC PLH, Sitadel

La surface moyenne des terrains reflète les diverses formes urbaines que l'on peut rencontrer sur le territoire :

- parcelles en diffus souvent supérieures à 2.500 m²
- parcelles en lotissement rural comprises entre 1.000 et 1.500 m²
- parcelles en lotissement urbain inférieures à 1.000 m²

6. Un desserrement des ménages fortement marqué

En 1999, le nombre moyen de personnes par ménage était de 2,4 et 58 % des logements étaient sous occupés (1 ou 2 personnes).

Cette tendance tend à se poursuivre puisqu'en 2004, la commune comptait 4621 habitants sur son territoire et 1937 ménages, le nombre moyen de personnes par ménage s'élevait donc à 2,3.

Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme doit être en mesure de réguler la création de logements en lien avec la politique de développement et la capacité d'accueil des équipements.

Enjeux Socio-démographiques

Gérer l'arrivée de nouveaux résidents (en terme d'équipements, de logements, d'infrastructures,...)

Anticiper les besoins des personnes âgées (adaptation des logements, des services,...) et des populations plus jeunes (équipements culturels, de loisirs,...)

Continuer à diversifier l'offre en logements, notamment en réhabilitant le parc vacant

Attirer les jeunes sur la commune en offrant des logements répondant à leurs attentes

...

ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

POPULATION ACTIVE

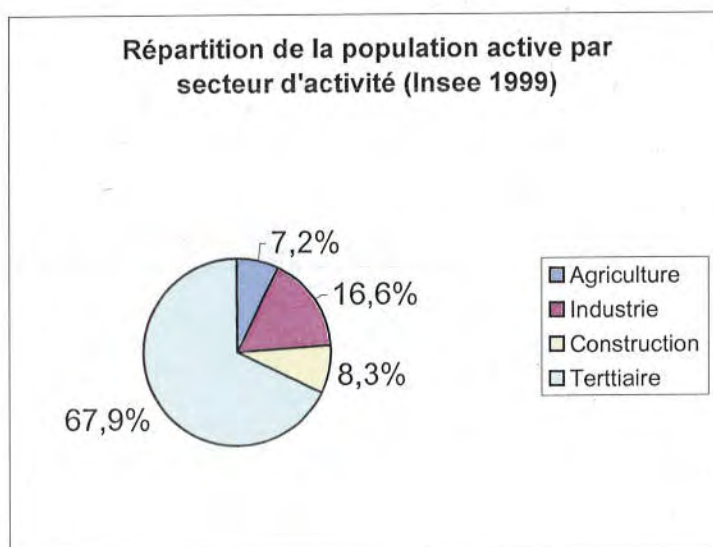
Source : INSEE recensements 2004 et précédents

1. Un taux d'activité en légère augmentation

Les actifs représentent 39 % de la population totale (2006) ce qui est inférieur au taux d'activité de la CORA (41,4 %) et du département (42,5 %).

Le taux d'activité de la commune quant à lui atteignait les 75,3 % en 2006 contre 69,1 % en 1999. Au niveau départemental, ce taux atteignait les 81 % en 1999.

2. Profil des actifs



Au regard de la répartition de la population active, le secteur tertiaire, regroupant plus de 65 % de la population active est le secteur dominant.

Les actifs travaillent ensuite en majorité dans le secteur industriel.

La construction et l'agriculture sont les secteurs les moins représentés avec pour chacun d'eux moins de 10 % des actifs du territoire.

3. Des actifs mobiles

	Lieu de travail					Ensemble
	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du département	Dans un autre département de la région	Hors région en France métropolitaine	Hors région ds Dom, Com ou à l'étranger	
Moins de 20 ans	12	16	4	4	0	36
20 à 24 ans	45	49	29	0	0	123
25 à 39 ans	242	230	259	16	4	751
40 à 54 ans	292	168	160	21	0	640
55 à 64 ans	99	50	37	4	0	191
65 ans ou plus	4	0	8	0	0	13
Ensemble	695	512	497	45	4	1753

Source : Données Insee, 2006

	Lieu de travail					Ensemble
	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du département	Dans un autre département de la région	Hors région en France métropolitaine	Hors région ds Dom, Com ou à l'étranger	
Pas de transport	94	0	4	0	0	98
Marche à pied	107	0	0	0	0	107
Deux roues	66	29	8	0	0	103
Voiture, camion, fourgonnette	415	459	394	29	0	1297
Transports en commun	13	25	90	17	4	148
Ensemble	695	512	497	45	4	1753

Source : Données Insee, 2006

Les actifs du territoire sont très mobiles car 88 % d'entre eux utilisent un moyen de transports (hors marche à pied) pour se rendre sur leur lieu de travail en 2006 contre 77 % en 1999.

Cela peut s'expliquer par le fait que de nombreux actifs rejoignent tous les jours des pôles d'emplois plus importants comme Gaillac, Albi ou Toulouse. En effet, au regard du premier tableau, plus de 28 % des actifs travaillent dans une commune d'un autre département et plus de 29 % dans une autre commune du Tarn. Seuls près de 40 % des actifs travaillent sur leur commune de résidence.

Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme doit se donner les outils et les moyens de maintenir, de développer et de diversifier les activités afin de maintenir une population jeune et active sur son territoire.

La mobilité de la population est à prendre en compte dans le Plan Local d'Urbanisme dans la mesure où elle a de grandes incidences sur l'avenir du territoire en termes de déplacements, surstructures, équipements,... Cet enjeu est important sur Rabastens, il est signalé à plusieurs reprises dans le présent diagnostic.

ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune de Rabastens accueille 109 établissements pour un total de 527 emplois répartis comme suit :

Libellé NES 16	Etablissements	Hommes	Femmes	Total H/F
Agriculture, sylviculture et pêche	0	0	0	0
Industries agricoles et alimentaires	5	10	6	16
Industries des biens de consommation	3	18	2	20
Industrie automobile	0	0	0	0
Industries de biens d'équipement	1	6	12	18
Industries des biens intermédiaires	2	8	2	10
Energie	1	1	0	1
Construction	16	53	7	60
Commerce	24	72	94	166
Transports	3	16	6	22
Activités financières	3	6	6	12
Activités immobilières	8	8	12	20
Services aux entreprises	10	4	27	31
Services aux particuliers	14	5	25	30
Education, santé, action sociale	18	14	105	119
Administration	1	0	2	2
Activité inconnue	0	0	0	0

Source : Unistatis, Données provisoires 2007

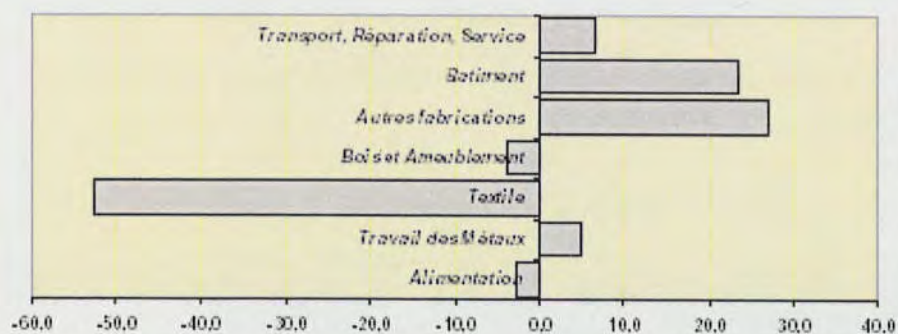
1. Le tissu commercial et les services

La commune de Rabastens compte de nombreux commerces et services implantés pour la majorité dans le centre-bourg :

Boulangeries, pâtisseries	Banques	Entreprises de menuiserie
Boucheries, charcuteries, traiteurs	Assurances	Ebénistes
Cafés, restaurants, brasseries.	Pompes funèbres	Coopératives des producteurs de vins
Alimentations	Garages automobiles	Entreprises de charpenterie
Epicerie biologique	Magasins de décoration et de souvenirs	Marbrerie du Tarn
Pharmacies	Quincaillerie	Expert comptable
Cave	Cordonnerie	Architectes d'intérieur
Tabac, presses. Pressing	Photographe	Magasin mobilier meubles
Opticiens	Prêt à porter	Lingerie-Mercerie
Horloger, bijoutier	Sociétés immobilières	Electricien
Fleuristes	Entreprises de rénovation	Entreprises du bâtiment
Coiffeurs	Maçonnerie	Supermarché
Esthétique	Entreprises de menuiserie	Hôtels,...
	Ebénistes	



2. L'artisanat



Variation du nombre d'entreprises artisanales par secteur d'activité entre 1995 et 2005

Source : Rapport présentation, SCoT PVGBVD

A l'échelle du SCoT, le nombre d'entreprises artisanales a augmenté de plus de 6 % entre 1995 et 2005. Rabastens a donc profité de cette dynamique générale. Cette progression du nombre d'activités artisanales que connaît l'intercommunalité provient en grande partie du dynamisme des entreprises du bâtiment, lesquelles ont augmenté de 16 % entre 2000 et 2005. Cette forte hausse provient notamment de l'importante hausse des nouvelles constructions sur le Pays.

3. Les zones d'activités commerciales et artisanales

Aujourd'hui, une seule zone d'activités est présente sur le territoire, elle se situe sur le secteur de Fongrave. Elle accueille des activités assez mixtes et notamment des moyennes surfaces (Intermarché, Lidl, etc.), des activités d'artisanat, la déchetterie, etc.

Cette zone étant relativement excentrée de la ville de Rabastens, elle ne répond pas à l'ensemble des besoins et engendre des déplacements quotidiens de véhicules.

Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme doit se donner les outils et les moyens de développer des activités plus près du centre ville, de manière à ce qu'elles puissent être desservies par des modes doux.

4. L'activité agricole et viticole

L'agriculture :

Source : Recensement Général Agricole 2000 (Agreste)

Nombre d'exploitations	98
<i>dont nombre d'exploitations professionnelles</i>	71
<i>Rappel : Nombre d'exploitations en 1988</i>	159
Nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants	117
<i>Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations</i>	166
<i>Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)</i>	128
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	5602
<i>Terres labourables (ha)</i>	5053
<i>Superficie toujours en herbe (ha)</i>	244
<i>Autres</i>	305
Nombre total de vaches	417

L'activité agricole est partagée entre l'élevage, des productions orientées vers la viande, les grandes cultures (céréales, oléagineux), et le secteur viticole, avec notamment un domaine AOC remarquable.

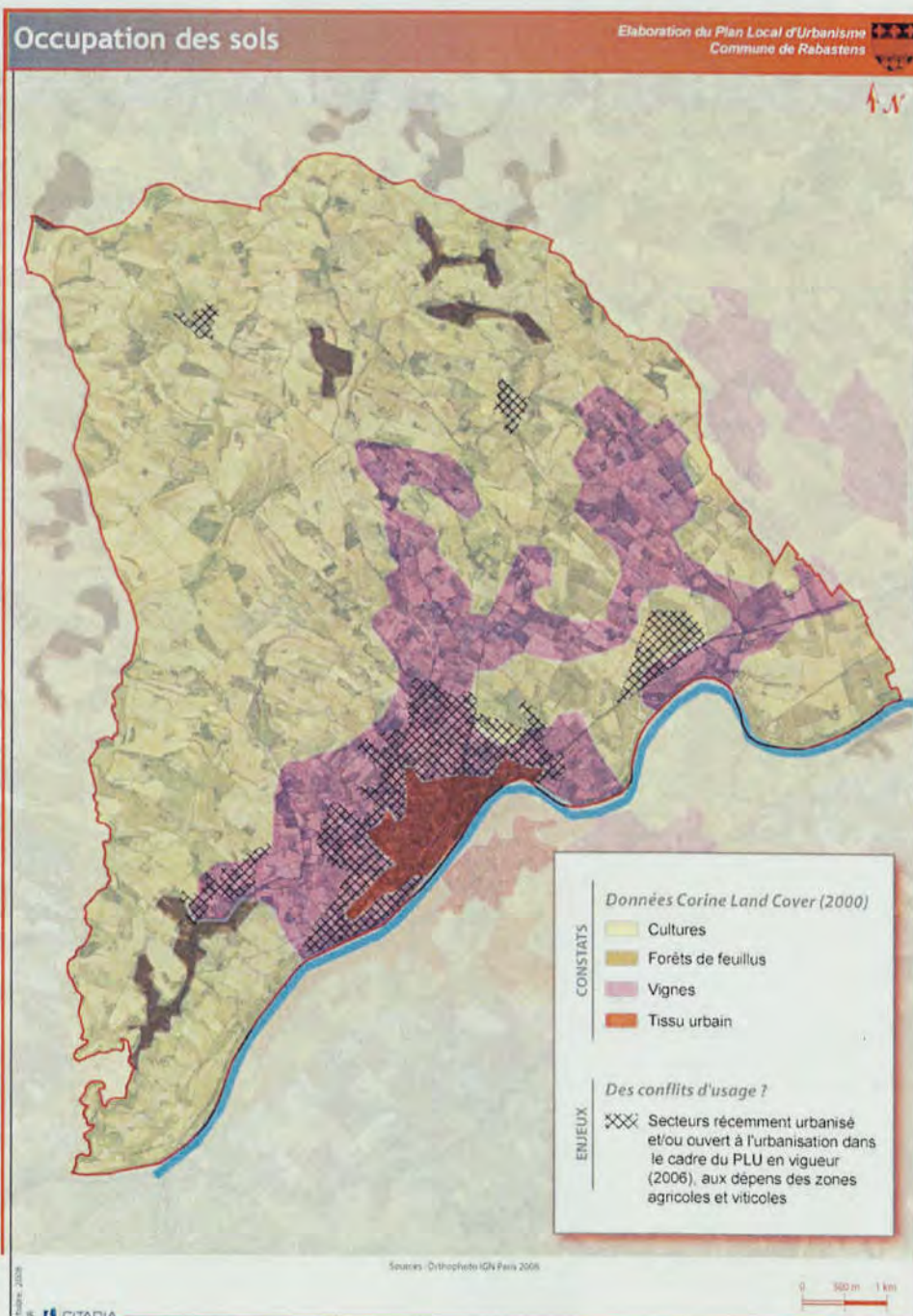
En 2000, le nombre d'exploitants s'élevait à 98. Toutefois, d'après les résultats Insee de 2006, la commune n'en compterait que 82.

L'élevage

L'élevage est globalement peu présent sur Rabastens, limité à quelques unités, principalement localisées dans la partie Nord de la commune, secteur sur lequel le relief est plus marqué. Ces exploitations sont implantées en secteur isolé et les périmètres sanitaires générés par les bâtiments qui reçoivent les animaux ne touchent pas de secteurs urbains ou sur lesquels des constructions nouvelles pourraient voir le jour. Seule une exploitation, accueillant encore quelques animaux, est présente sur le hameau de Vertus, en partie Sud. Le PLU de 2006 permettait un développement urbain à proximité, le présent PLU veillera à limiter les capacités de développement dans ce secteur afin de permettre une reprise et une éventuelle extension de cette exploitation.

Les grandes cultures

Les grandes cultures occupent l'essentiel de la Surface Agricole Utile des exploitations (les terres labourables représentent plus de 90% des surfaces utilisées par l'agriculture). La production céréalière est particulièrement importante sur Rabastens, une grande partie du blé produit est acheminé vers la coopérative de Salvagnac qui se charge de sa commercialisation (pour partie locale). Les céréales produites sont diverses, la part du maïs a nettement reculé ces dernières années au profit d'oléagineux principalement. Les terres cultivées sont relativement intéressantes sur le plan agronomique (rendements satisfaisants) mais sont parfois difficiles à cultiver (forte pente rendant périlleux l'usage de certains matériels).



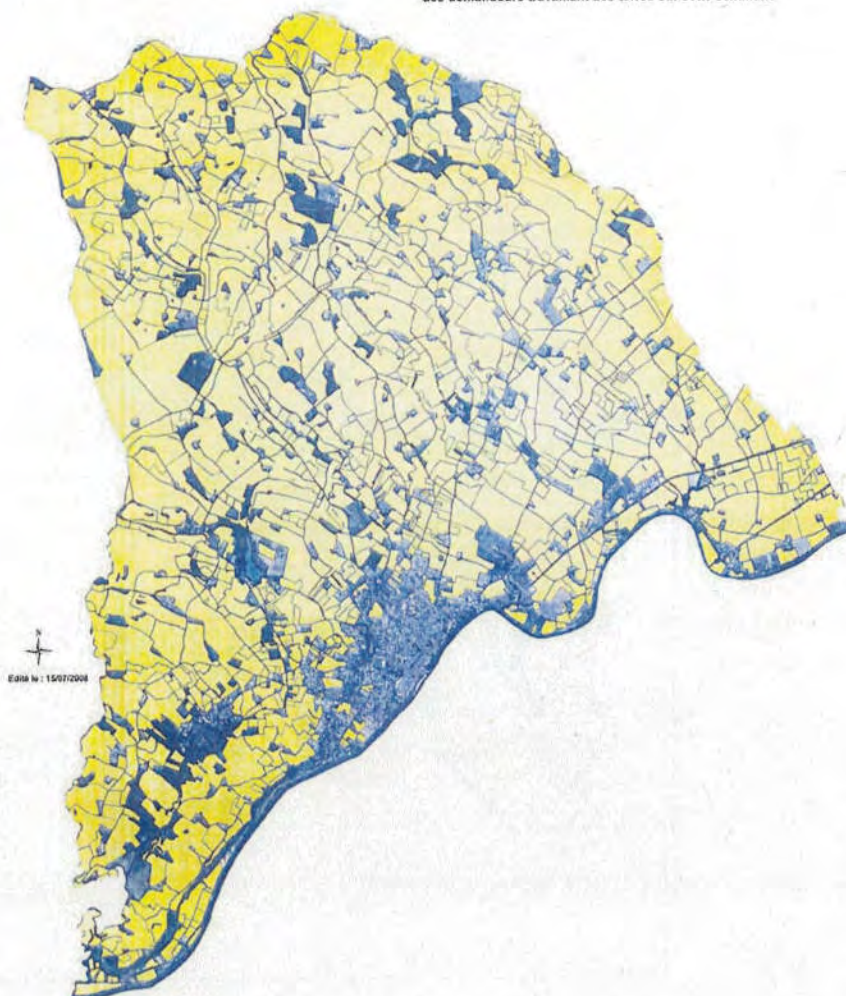
Les parcelles labourées ont, au fil des ans, modifié la structure paysagère passant d'une structure aux caractéristiques bocagères à une structure de grandes plaines labourées.



La carte des îlots PAC (Politique Agricole Commune) témoigne de la part considérable que représente l'activité agricole sur la commune de Rabastens (cf. ci-dessous).



source : Agence Unique de Paiement (AUP)
Registre Parcellaire Graphique éponyme
Surface îlots PAC2008= 4 972 ha
des demandeurs travaillant des terres sur cette commune



La viticulture

Au Moyen-Age déjà, le fondement de la vie locale était basé sur l'activité viti-vinicole. Le terroir était certes favorable à l'implantation de vignobles, mais, dès cette époque, une réglementation sévère entourait la vigne et le vin et maintenant la qualité des produits. Les vins de Rabastens sont reconnus pour leurs hautes qualités.

La cave de Rabastens a été créée en 1953 par la volonté de quelques viticulteurs désireux de mettre en commun leur expérience et leurs moyens. Aujourd'hui la Cave et ses filiales regroupent 1290 hectares de vignes, 240 coopérateurs, 43 employés, produit 80 000 hectolitres d'AOC Gaillac, de vin de pays des Côtes du Tarn et d'AOC Fronton/Villaudric, vend 5.6 millions de bouteilles dans toute la France et à l'exportation. Par sa taille et par l'ensemble de l'activité économique qu'elle développe autour du vin, la Cave est un acteur important de la vie de la région et le premier dans la ville de Rabastens.

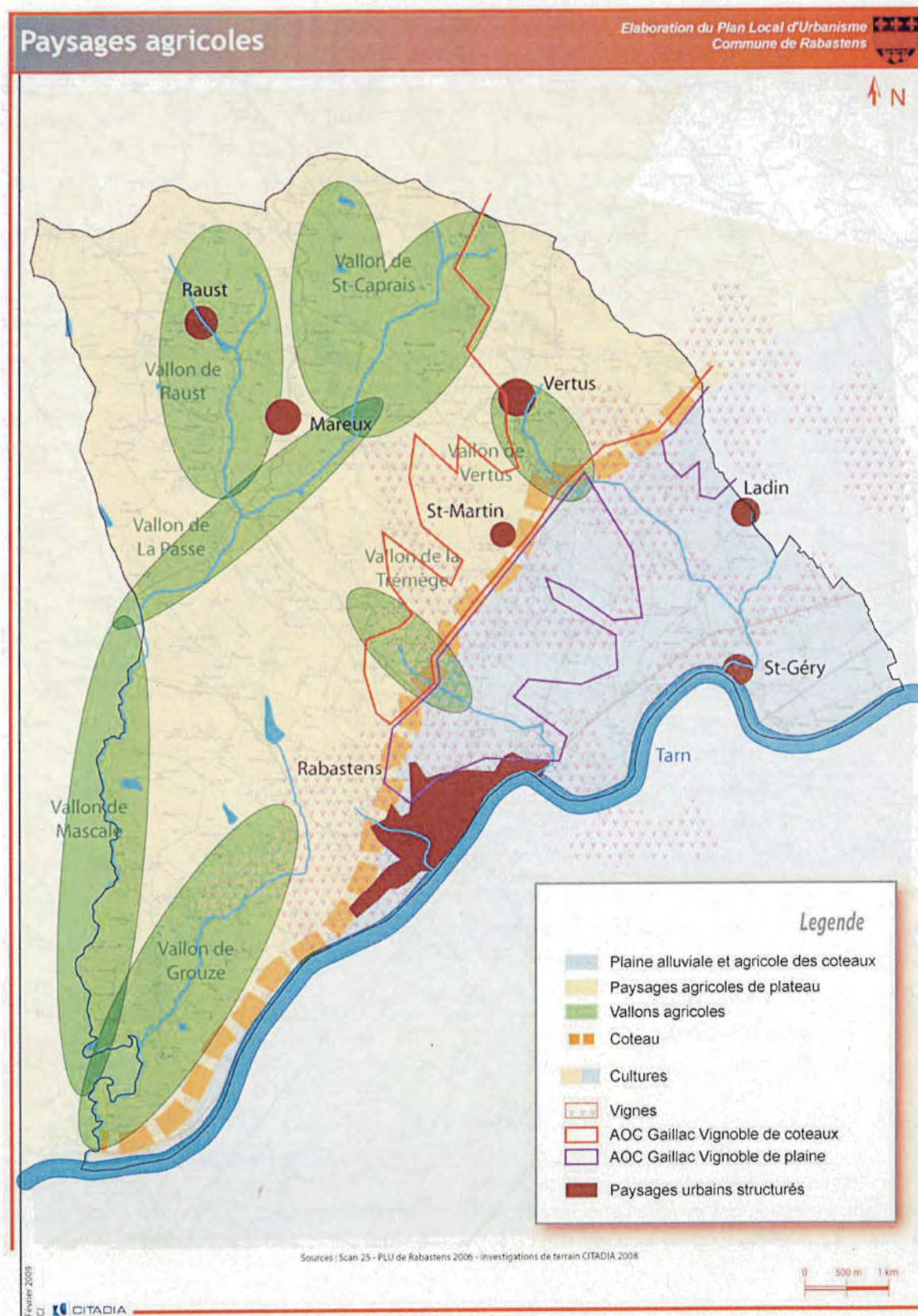
La cave de Rabastens exploite le vignoble Château d'Escabes au travers de la S.C.E.A. Château d'Escabes. Cette S.C.E.A commercialise 100 000 bouteilles du meilleur cru. Le vignoble d'Escabes sert d'atelier viticole pilote pour la formation professionnelle des vignerons coopérateurs de la cave. En 2002 la S.C.E.A. Château d'Escabes a signé le contrat Production Raisonnée issu du système Qualité Agri Confiance mis au point par la Cave des Vignerons de Rabastens.

Le vignoble AOC de Gaillac est situé à 50 km de Toulouse dans le Tarn au pays des Bastides albigeoises et s'étend sur les deux rives du Tarn et vers le nord jusqu'à la cité médiévale de Cordes. L'appellation d'Origine Contrôlée a été désignée en 1938 pour les vins Blancs et en 1970 pour les vins Rouges et rosés. La production AOC représente à l'échelle du Tarn environ 214 000 hl sur 3500 ha dont 4000 pieds par hectare et avec un rendement de base de 55 hl/ha. Les volumes sont produits à 50 % par les caves coopératives et 50 % par les caves particulières.

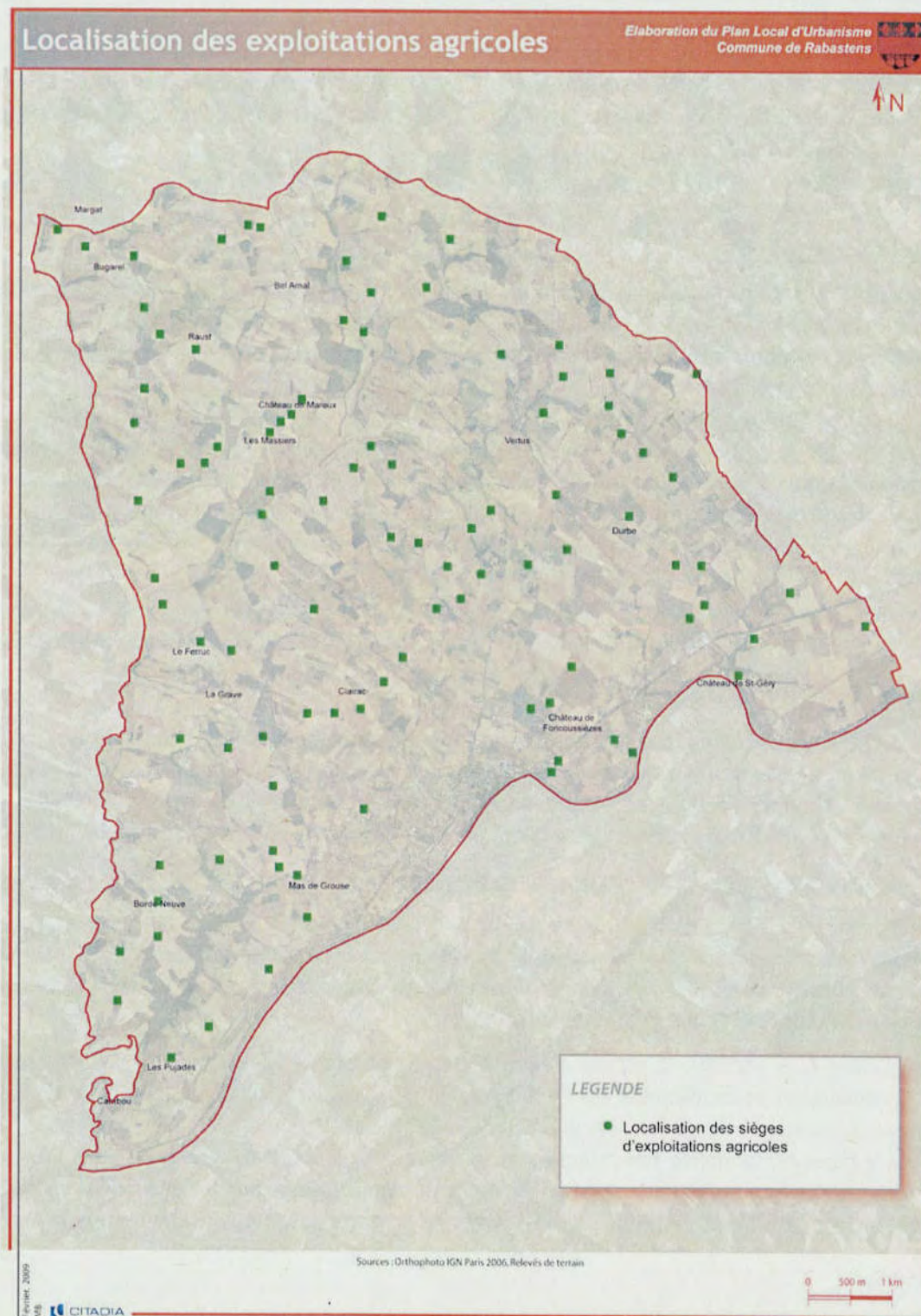
Les AOC présents sur la commune de Rabastens sont :

- AOC Gaillac Blanc
- AOC Gaillac Blanc Primeur
- AOC Gaillac Doux
- AOC Gaillac Mousseux
- AOC Gaillac mousseux méthode gaillacoise
- AOC Gaillac mousseux méthode gaillacoise doux
- AOC Gaillac premières côtes
- AOC Gaillac rosé
- AOC Gaillac rouge
- AOC Gaillac rouge primeur

La surface totale des périmètres AOC Gaillac représente 1321 ha sur une superficie communale totale de 6 629 ha. Notons cependant que la vigne est de moins en moins présente sur Rabastens. Les parcelles de vignes anciennes sont souvent arrachées et se transforment en terres labourables. Plusieurs représentants locaux de la profession ont évoqué la nécessaire révision des périmètres AOC qui ne correspond pas à une analyse qualitative des sols mais à une simple cartographie des espaces autrefois plantés en vigne.



Structure foncière



Age des exploitants

L'âge moyen des exploitants dépasse les 50 ans, voire les 55 ans. De nombreux exploitants envisagent de prendre leur retraite dans les dix prochaines années et n'ont que très rarement un repreneur identifié. Notons cependant que jusqu'alors les exploitations, ou à minima les terres, ont été reprises sans la moindre difficulté (bien au contraire même lorsqu'il s'agit de terres de qualité). De jeunes agriculteurs ont repris des exploitations ces dernières années ce qui permet d'abaisser l'âge moyen des exploitants mais plus de la moitié des exploitants ont plus de 50 ans, voire plus de 55 ans.

Les projets des exploitants

Les exploitants envisagent de céder leur outil de travail au moment de prendre leur retraite mais n'ont pas identifié de repreneur plus la plupart d'entre eux. Ils sont par ailleurs attachés à leur siège d'exploitation et ne sont pas toujours disposés à en partir (ils souhaitent céder ou louer leurs terres mais rarement leur site d'implantation). L'un des principaux enjeux de ces prochaines années sera de faciliter la reprise des exploitations agricoles sans encourager un développement démesuré de nouveaux sièges d'exploitation (mitage de l'espace). Le règlement du PLU devra veiller à interdire les aménagements et extensions de bâtiments en secteur agricole qui ne sont pas liés et nécessaires à l'activité. De nombreux secteurs, classés en zone N1 dans le PLU de 2006, devront être réintégrés en zone A pour faciliter la reprise des sièges d'exploitations par des exploitants (notons cependant que des conflits d'intérêt risquent de poindre).

Synthèse du volet agriculture :

L'activité agricole occupe une place importante dans la vie économique de la commune, mais également dans la formation paysagère du territoire et dans la constitution de l'identité communale. D'importantes réorganisations et modernisations se sont opérées ces dernières années, il est vraisemblable que la structure foncière évoluera peu dans les prochaines années, il est par contre essentiel de la protéger.

L'enjeu que peut représenter l'agriculture pour le développement urbain et économique de la commune de Rabastens est majeur et central.

En matière d'extension des zones urbaines et de densification, les activités agricoles vont jouer un rôle prépondérant. Elles vont en effet conditionner la localisation de ces zones, de par les contraintes qu'elles imposent ou par l'obligation qui est faite de les protéger.

Si on s'en réfère à la loi SRU, il est nécessaire d'éviter une surconsommation des espaces ruraux et naturels, d'économiser et de valoriser les ressources, en particulier agricoles, et de mettre en valeur le patrimoine. L'agriculture à Rabastens est une activité centrale, qui génère une réelle économie locale et qui façonne le paysage, lui donne son caractère et sa spécificité. Il est donc nécessaire de la protéger, de mettre en valeur les moyens de son maintien et de sa pérennité, de veiller à l'économie des terres, et d'éviter autant que possible la multiplication des zones de contacts entre urbanisation et agriculture.

Le développement urbain ne doit en aucun cas se faire au détriment des intérêts agricoles et de la protection des espaces naturels de qualité, mais de manière cohérente et équitable, en bonne intelligence avec ces activités. L'urbanisation future ne doit cependant pas être stigmatisée et freinée aveuglement pour « mettre sous cloche » les exploitations, mais devra se faire dans les endroits les moins propices aux cultures. Le présent PLU devra veiller à réduire l'impact urbain envisagé dans le cadre du PLU de 2006 en reclassement en zone agricole certains espaces classés en zone U ou AU.

De façon générale, il est préférable d'éviter toute construction de tiers à proximité des corps de ferme en activité en raison des nuisances occasionnées par l'activité agricole et leur laisser ainsi les possibilités de développer de nouvelles activités (stockage de céréales, élevage, replantation des pieds de vignes...). En ce qui concerne l'activité d'élevage, la protection par un rayon de 50 à 100 mètres (selon les cas) par rapport aux bâtiments d'élevage existants semble être un minimum sous peine d'entraver sa pérennité.

Les installations agricoles situées à proximité du village et à l'extérieur de celui-ci imposent des périmètres d'inconstructibilité. Une solution au cas par cas sera trouvée pour n'entraver ni l'agriculture ni le développement de la commune.

L'agriculture représente un important patrimoine à pérenniser et valoriser. Elle peut en effet permettre la diversification des emplois et le renforcement de l'activité agricole. Ainsi, conformément aux principes du développement durable, la mise en place d'une dynamique de tourisme rural durable pourrait être un moyen efficace de relancer l'économie locale et de valoriser la production gastronomique et le patrimoine architectural et de paysager.

5. Les activités liées au tourisme

La commune présente de nombreux atouts, tout d'abord par la grande qualité et la diversité de son patrimoine tant archéologique qu'historique, sites, chapelles, petit patrimoine dispersé sur la commune, centre-bourg particulièrement riche et attirant pour sa richesse architecturale et culturelle. Le terroir viticole, la belle qualité de ces paysages agricoles développés sur les coteaux, les berges du Tarn sont autant d'atouts fondamentaux susceptibles d'attirer une clientèle touristique ou désireuse de s'établir dans un cadre de vie agréable. Quelques équipements touristiques récents (lac des Auzerals) complète ce potentiel malgré tout encore peu valorisé.

Egalement, le musée du Pays Rabastinois était, en 2005, le 7^{ème} lieu le plus visité à l'échelle du SCoT avec 5353 entrées.

Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme devra se donner les outils et les moyens de maintenir, de développer et de diversifier les activités (notamment commerciales et artisanales) afin de maintenir l'attractivité de son territoire. La réflexion du développement économique au sens large est à mener à l'échelle de la CORA, compétente en la matière.

Enjeux Socio-économiques

Favoriser le développement d'une offre commerciale de proximité

Renforcer les équipements et structures commerciales pour maintenir voir développer la fonction polarisante de Rabastens au cœur d'un bassin d'habitat de près de 10 000 habitants.

Favoriser le maintien de l'activité agricole et viticole,

Exploiter la proximité de pôles proches (Coufouleux, Gaillac, Saint-Sulpice,...)

Adaptation du zonage et du règlement du PLU pour favoriser et encourager l'implantation de nouvelles activités,

Organiser l'accueil d'entreprises consommatrices d'espaces à l'échelle intercommunale (lien avec le SCoT)

...

ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN

LES EQUIPEMENTS

1. Les équipements de service

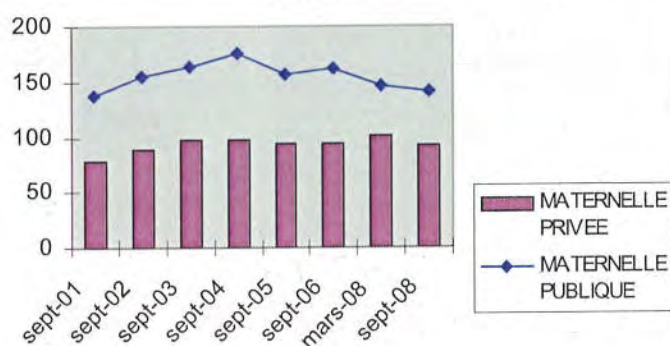
Les services publics administratifs et scolaires

Le niveau d'équipements administratifs et scolaires est satisfaisant, à l'échelle d'une commune comme Rabastens :

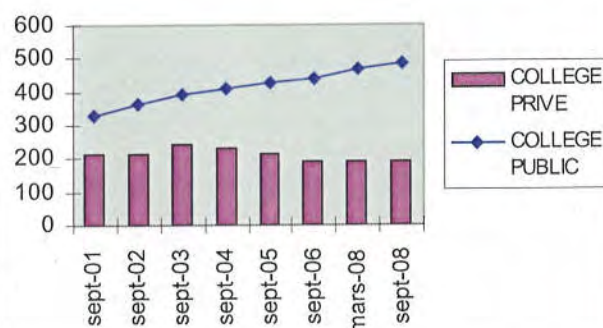
1 mairie
1 trésorerie
1 gendarmerie nationale
1 poste
Banques

Crèche familiale
Ecole primaire
Collège public Gambetta
Ecole privée Puységur
Collège privé Puységur

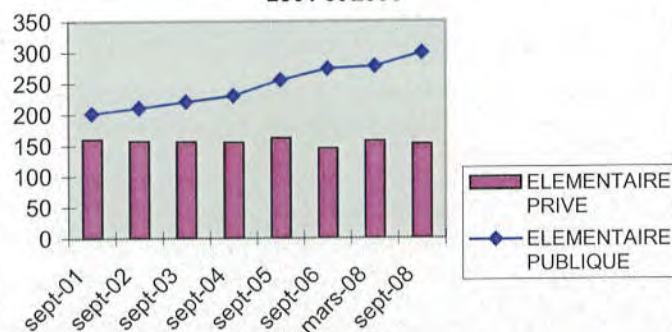
Ecoles maternelles : évolution des effectifs entre 2001 et 2008



Collèges : évolution des effectifs entre 2001 et 2008



Ecoles élémentaires: évolution des effectifs entre 2001 et 2008



Les effectifs scolaires comme le présentent les graphiques ci-dessus sont en augmentation depuis le début des années 2000, avec notamment une forte progression des effectifs dans le collège public et dans les écoles élémentaires publiques.

Les services de santé et équipements sanitaires et sociaux

Les équipements de santé et sociaux sont largement présents sur le territoire communal :

Médecins	2 maisons de retraite et de cure médicale
Centre médical	Médecins
Services à la personne	Pompiers et centre de secours
	Espace enfance du Rabastinois

Les équipements culturels, de sports et de loisirs

Les équipements de culturels, sportifs et de loisirs sont largement présents sur le territoire communal :

Piscine	Bibliothèque
Salle polyvalente	Salle polyvalente La Halle (cinéma)
Terrains de sport	Musée du Pays Rabastinois
Salle de sport	Maison des jeunes et de la culture
Centre de loisirs	
Stade	

Localisation des équipements et services

La majorité des équipements publics et des services est concentrée dans le centre bourg et autour de la place Saint-Michel.

Les équipements sportifs et de loisirs sont plus excentrés, dans un rayon d'un kilomètre autour du centre, la piscine et le camping étant situés à 2,5 km sur la route de Grazac.

Sur la route Toulouse-Albi, respectivement à l'Est et à l'Ouest, on trouve les services d'EDF et la gendarmerie.

Il est à noter que les Rabastinois utilisent par ailleurs les services proposés par la commune limitrophe de Couffouleux et profitent également des services et commerces des pôles économiques de Saint-Sulpice, de Gaillac, d'Albi et de Toulouse, relativement proches.

En matière de projet, la commune a récemment créé un pôle d'équipement sur le périmètre de la ZAC englobant un groupe scolaire, un complexe sportif...

2. Le tissu associatif

La commune de Rabastens compte de nombreuses associations (arts, sports, musique,...) sur son territoire, ce qui témoigne d'un fort engouement de la population local pour le milieu associatif.

Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme doit veiller à assurer une offre d'équipements en adéquation avec la croissance et la structure démographique.

LES DEPLACEMENTS

1. Le réseau routier

La commune de Rabastens est située à égale distance de Toulouse et Albi sur la RD 988.

Jusque dans les années 1990, cet axe était la voie principale pour rejoindre les deux préfectures que sont Toulouse et Albi.

Les cartes de Cassini (XIX^{ème}), font une route royale bordée d'arbres de chaque côté.

Avec la création dans les années 1990 de l'autoroute A 68 Toulouse-Albi (passant entre Couffouleux et Giroussens), les schémas de circulations routières de la CORA et de la commune ont été profondément modifiés.

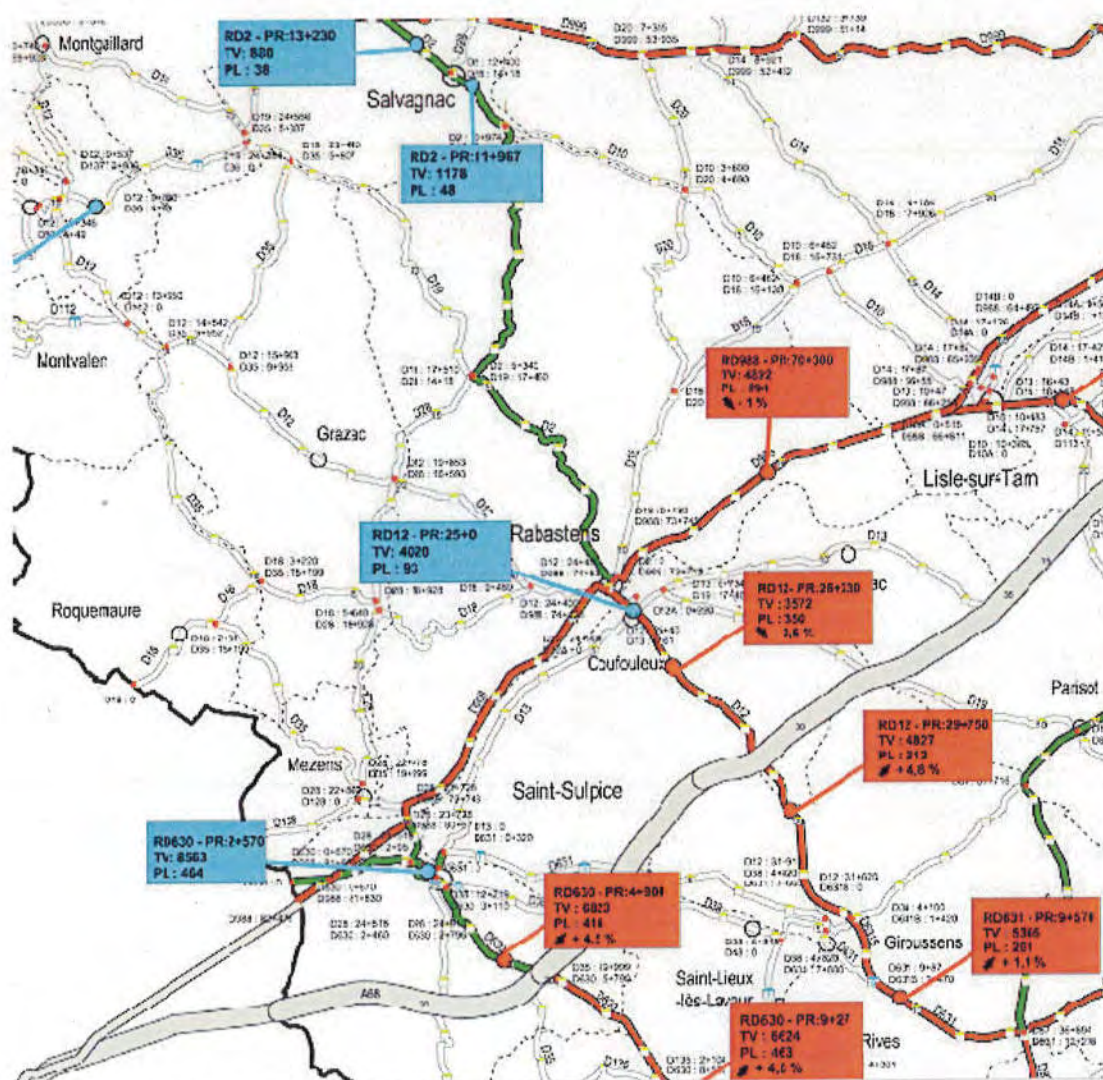


L'accès principal au bourg depuis le Sud et le Pont du Tarn a été renforcé et la N 88 a été déclassée en voie départementale (RD 988). Cet axe est devenu un axe secondaire et a été délesté d'une bonne partie de son trafic de transit, notamment de poids lourds. La RD 988 reste tout de même la voie la plus fréquentée au quotidien sur le territoire avec plus de 4800 véhicules jours et près de 900 poids lourds (données CG81 2007). Elle a cependant subi une baisse de 1 % de sa fréquentation entre 2006 et 2007.

Hormis cet axe principal, plusieurs routes départementales donnent accès à Rabastens :

La D 12, axe routier Rabastens-Couffouleux en direction de l'A 68 et Giroussens, est très fréquenté (près de 4000 véhicules par jour en 2007 et près de 90 poids lourds). Elle a connu une hausse de fréquentation de 2,6 % entre 2006 et 2007.

La D2 ralliant Salvagnac à Rabastens, cet axe est moins fréquenté au quotidien mais est important dans le réseau de dessertes internes (entre 1100 et 1200 véhicules par jour en 2007).



Carte du Trafic en 2007

Légende

Réseau départemental :

- RD - Catégorie 1
- RD - Catégorie 2
- RD - Catégorie 3

Réseau national

Limites de commune

Limites du département

Types de Comptages :

Comptages Permanents :

TV = Tous Véhicules

PL = Poids Lourds

Evolution des trafics 2007/2006 (en %)

Comptages Tournants :

TV = Tous Véhicules

PL = Poids Lourds

2. Les modes de déplacement

Les transports collectifs

La commune de Rabastens est desservie par le réseau ferré (gare située à Couffouleux).

La gare de Rabastens-Couffouleux est située sur la ligne : Toulouse-Albi/Rodez.

Cette gare offre plus d'une dizaine de desserte par jour dans chaque sens. Il est important de souligner que ce réseau offre une réelle alternative au véhicule individuel pour les déplacements vers Albi ou Toulouse centre.



Le nouveau Plan régional de transports va permettre la refonte de l'offre de service et conduire notamment à la mise en place de dessertes à fort cadencement dans l'aire de proximité de Toulouse. Ainsi, dans ce schéma, le gare de Rabastens-Couffouleux se place dans le réseau de « grande banlieue toulousaine » et bénéficie d'un train toutes les 30 minutes en direction de Toulouse (1h à 1h30 en dehors des heures de pointe). (Source : Diagnostic du SCoT Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou).

Il est néanmoins important de souligner que nombre de Rabastinois se rend en voiture à la gare de Saint Sulpice pour aller à Toulouse. La gare de Saint Sulpice est desservie par un plus grand nombre de trains quotidiennement (trains Toulouse/Castres).

La gare de Rabastens Couffouleux reste néanmoins difficile d'accès (stationnement, accès piétons et cycles,...).

La commune est également desservie par le réseau Tarn Bus mis en place par le Conseil Général avec 2 lignes :

Albi-Rabastens-Saint-Sulpice

Saint-Sulpice-Rabastens-Albi

La commune compte 4 stations de bus sur son territoire : Centre commercial ; Centre, La Souque, Mézens.

Cependant, le week-end, il y a un déficit évident de transports vers Albi et Saint-Sulpice. Le réseau de transports en commun étant peu efficace, cela rend l'usage de véhicules individuels, souvent indispensable.

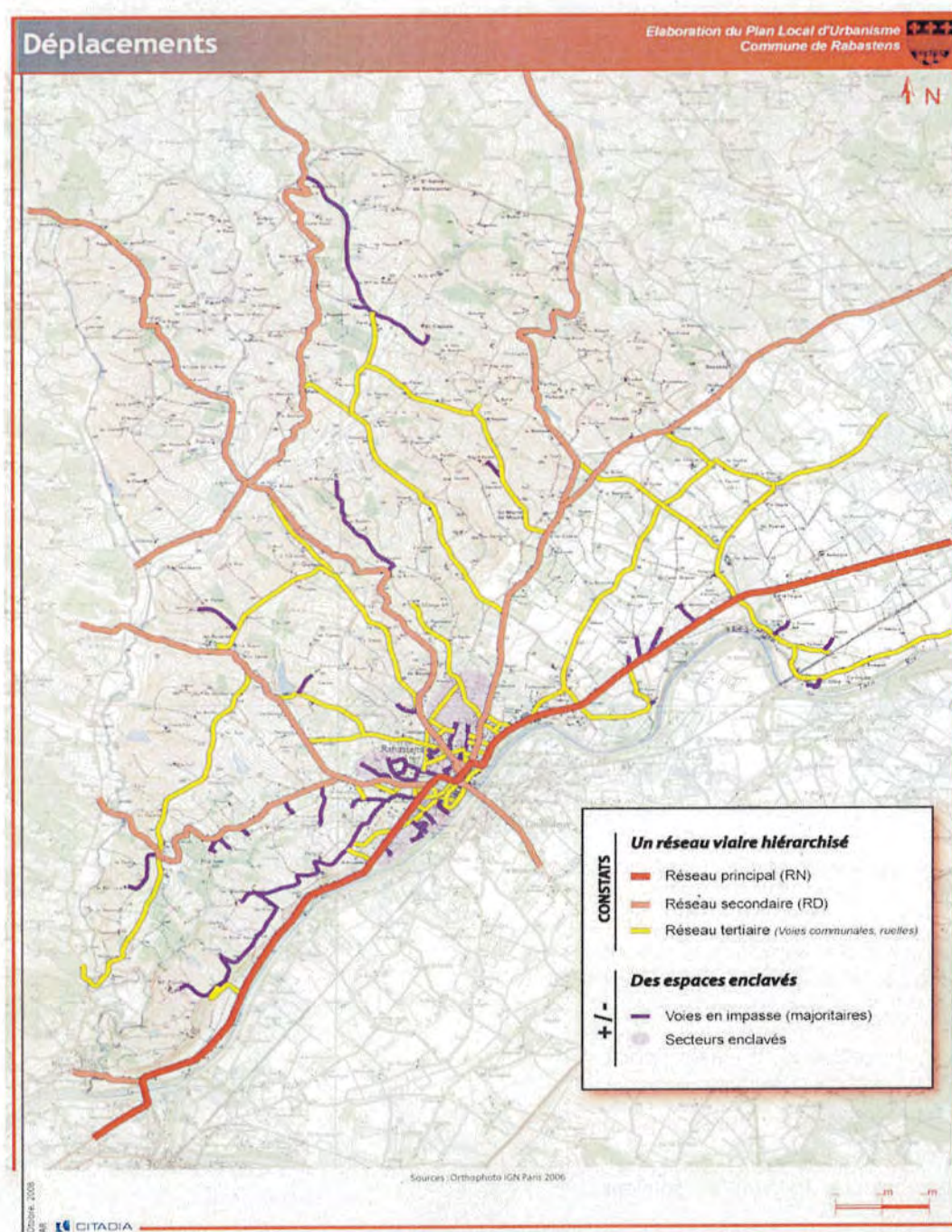
Le Plan Régional des Transports et le Réseau de bus départemental

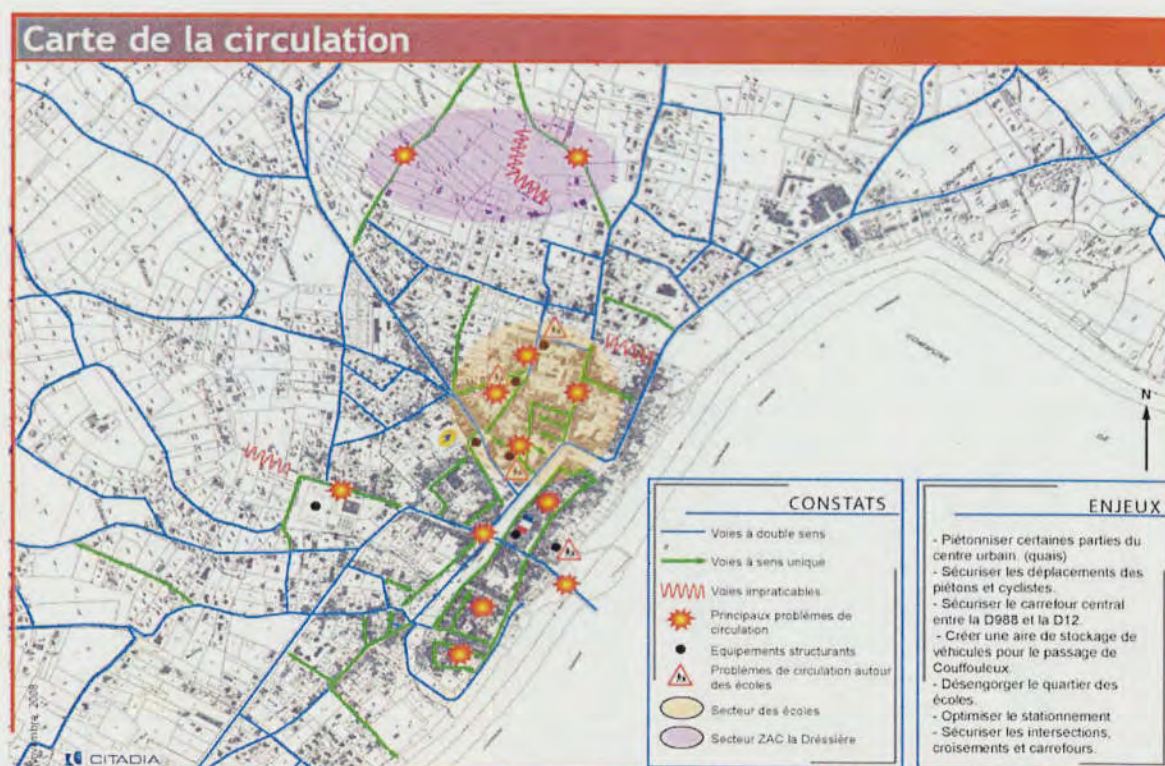


Les transports scolaires

Le réseau départemental est dimensionné essentiellement, voire exclusivement en fonction des besoins liés aux transports scolaires. Ceux-ci semblent satisfaisants et ne nécessitent pas d'adaptations particulières.

Les déplacements internes





Le réseau viaire de Rabastens est relativement hiérarchisé avec un axe principal (RD 988) et un maillage d'axes secondaires.

Cependant, plusieurs difficultés de circulation et de stationnement sont présentes sur le territoire :

Une desserte résidentielle se finissant souvent en impasse ce qui entraîne des secteurs enclavés et des liaisons Nord-Sud difficiles ;

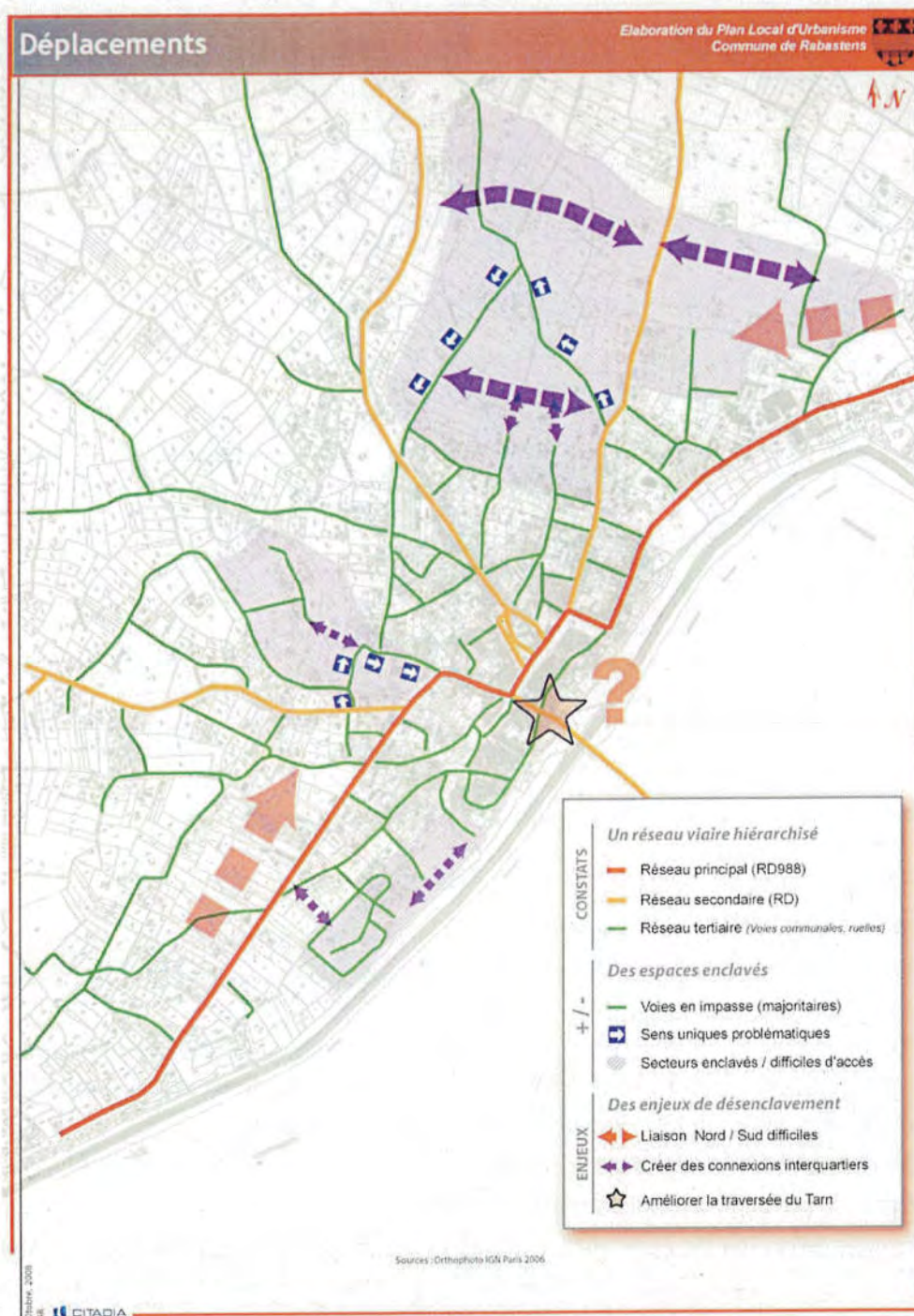
Un encombrement de l'entrée principale de la ville depuis Couffoulex par le Pont du Tarn qui débouche sur le centre médiéval dans une rue étroite qui ne permet qu'un seul sens de circulation ;

Une vitesse excessive sur la RD988 au niveau des accès en ville Est et Ouest ;

Un gabarit insuffisant des voies dans le centre bourg médiéval.

Des circulations piétonnes et cyclables peu sécurisées

Des difficultés de circulation notamment aux heures d'entrée et de sortie des établissements scolaires



Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme doit se donner les moyens de permettre à terme un rééquilibrage des voies de desserte primaire et secondaire et d'assurer la sécurité des usagers

LES RESEAUX

1. L'assainissement

Eaux pluviales

Afin de respecter les principes édictés par la Loi sur l'Eau, une attention particulière devra être portée à la maîtrise des eaux pluviales tant sur le volet qualitatif que quantitatif. D'une manière générale, le principe sera de restituer dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte lorsqu'il existe, un débit qui ne soit pas supérieur à celui généré antérieurement.

Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme doit s'assurer de ne pas aggraver les sources de pollution et de risques relatifs aux eaux usées et pluviales.

Eaux usées

Le traitement des eaux usées de la ville de Rabastens est réalisé à partir d'une station d'épuration d'une capacité de 3800 EH de type BAAP (Boues Activées avec Aération Prolongée) créée en 1977. Cette station est gérée par un exploitant privé et est actuellement en cours de régularisation administrative.

Le système d'assainissement actuel n'est pas en conformité par rapport aux rejets. Des études sont en cours pour améliorer la situation avec soit, le projet de créer une nouvelle station d'épuration qui pourrait accueillir à terme 7000 EH à un horizon de 20-25 ans, soit adapter le dispositif de traitement existant.

Aussi, un programme de séparation des eaux usées et des eaux pluviales est en cours de réalisation.

Une autre station est présente sur le territoire pour traiter les eaux usées du camping. Ce dispositif est d'une capacité de 120 EH et de type décanteur digesteur à filtre bactérien.

En ce qui concerne l'assainissement autonome, la communauté de communes a créé un SPANC (Services Public d'Assainissement Non Collectif) en 2005. Ce service est géré par la SADE Générales des eaux (VEOLIA EAU). Le SPANC concerne 650 foyers, non raccordés au réseau d'assainissement (habitat isolé ou de hameaux principalement).

Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

La capacité d'accueil du PLU doit être mise en corrélation avec la capacité de traitement des eaux usées. Une restructuration de la station d'épuration semble dans tous les cas nécessaire à moyen terme.

2. Eau potable

Rabastens fait partie du Syndicat de la Moyenne Vallée du Tarn (22 communes, entre 17 et 18000 habitants), qui assure sa production d'eau potable à partir d'un pompage dans le Tarn, au lieu-dit « l'Hermitage », sur le territoire communal. Le syndicat des eaux compte environ 8000 abonnés au réseau d'eau potable. Le syndicat connaît une augmentation d'environ 150 compteurs chaque année.

Le point de captage de l'eau potable se situe sur le Tarn (eau de surface). Il représente le dernier point de captage du département du Tarn. D'autres points de captage existent en amont, en direction de l'Isle sur Tarn et Gaillac.

La station de traitement de l'eau potable existe depuis 1965 (+ de 40 ans) et a connu deux agrandissements ces dernières années. La capacité de distribution actuelle est de 3500 à 4000 m³ d'eau potable en hiver et de 7000 à 8000 m³ d'eau en été.

Le réseau de distribution compte une vingtaine de réservoirs qui alimentent l'ensemble de la population de la Moyenne Vallée du Tarn.

3. Quelles évolutions ?

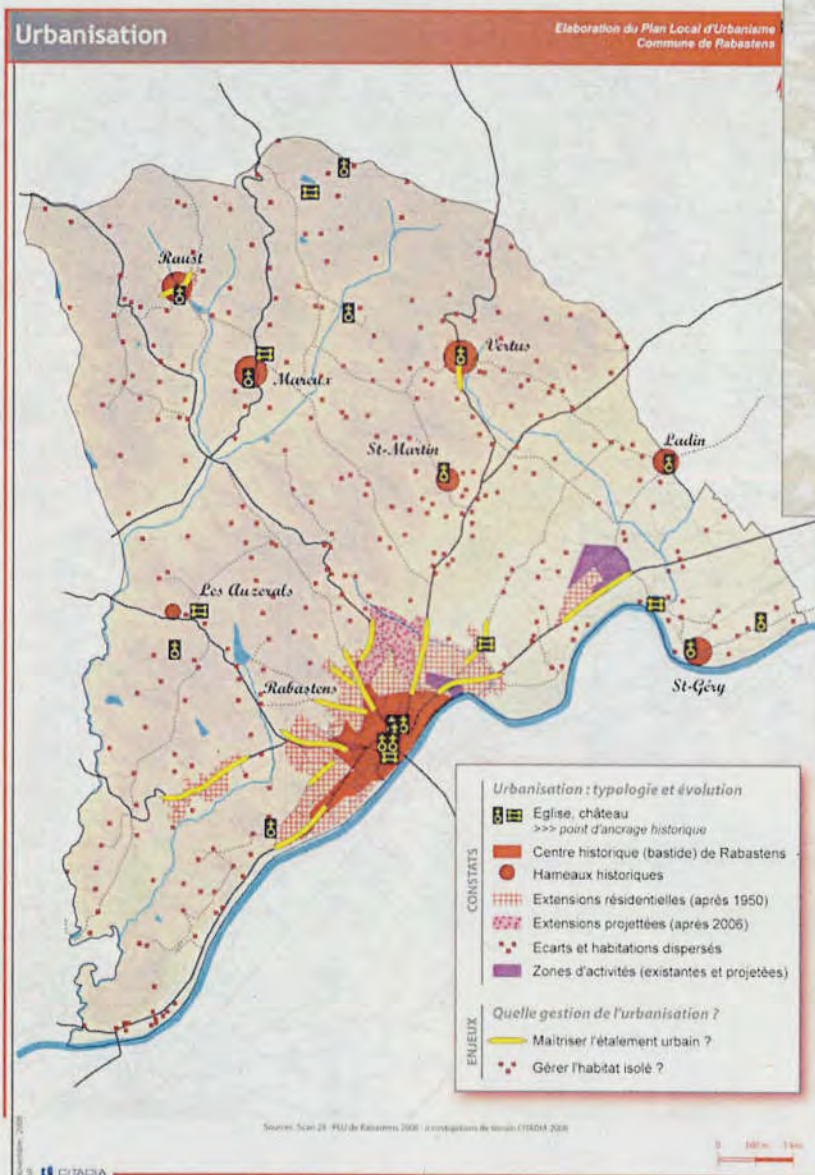
Seulement, au vu du nombre de compteurs qui augmentent chaque année et de l'ancienneté de la station de traitement, le syndicat a lancé des études en 2008 en vue de renforcer l'outil de production pour répondre à l'augmentation de population sur le territoire de la Moyenne Vallée du Tarn.

Afin de répondre qualitativement et quantitativement à la demande, le syndicat A.E.P. Moyenne Vallée du Tarn construira d'ici 2011/2012, une nouvelle station de traitement de l'eau potable dans le secteur de Foncoussière (à 600 m de l'actuelle station de traitement).

MORPHOLOGIE URBAINE

1. Une urbanisation historiquement perchée sur les berges du Tarn

Les coteaux de Rabastens ont été peuplés dès l'Antiquité, comme en témoignent les vestiges d'une villa gallo-romaine découverts à Las Peiras (à 1 km au nord de la ville).



Les historiens locaux font remonter les origines de la cité à la fondation d'un castrum par Pépin le Bref en 767 sur l'emplacement actuel du quartier du Château.

Le site occupe en effet une position stratégique : situé sur un éperon rocheux dominant le Tarn, protégé au sud et à l'Ouest par le ravin d'un ruisseau, le Rotavolp, il permet de contrôler un gué sur la voie qui relie Toulouse à Lyon.

2. Quatre sortes d'entités urbaines

Quatre sortes d'entités urbaines ont pu être identifiées, en fonction d'un gradient de densité.

Caractéristiques

Les axes sur lesquels s'appuient les faubourgs forment des voies pénétrantes en direction du centre ancien et offrent des perspectives intéressantes sur ce dernier.

Les axes structurants sont marqués par un alignement régulier du bâti de part et d'autre de la voie. Les gabarits sont de types R+2 ou R+1+combles. Les faubourgs de Rabastens présentent des caractéristiques différentes au regard de la trame parcellaire.

Trois entités se distinguent :

1. Le Grand et le Petit Faubourg

Le Grand et le Petit Faubourg, au Nord-Est du bourg, s'organisent autour d'un parcellaire intérieur découpé en damier de jardins et de parcs arborés.

2. Le Faubourg Saint-Michel et le Faubourg des Cordeliers

Ces derniers sont plus resserrés le long des axes routiers avec des ambiances d'intérieur d'îlot plus modestes autour de jardins, garages, maisons en R+1 et R. Ils s'organisent sur un parcellaire en lanterne avec la maison en alignement sur rue et un petit espace jardiné en arrière plan.

3. Le Faubourg du Pont de Murel

Le faubourg du Pont de Murel est organisé le long de la rue du même nom, autour d'un habitat aligné continu de part et d'autre de la voie, sans trame parcellaire réellement structurée.

Implantation du bâti



Sources : Citadia

Caractéristiques

Ce secteur constitué en majeure partie d'habitat pavillonnaire des années 60-80 est attenant aux faubourgs existants, parfois dans son prolongement, parfois de façon plus diffuse (autour des quartiers du cimetière, de la Briquetterie....)

L'habitat pavillonnaire est organisé en lotissements de villas dont la hauteur du bâti est de type R ou R+1.

La végétation d'ornement ou les haies lorsqu'elles sont présentes donnent une certaine qualité à un habitat qui est globalement peu diversifié.

Le traitement des clôtures et des haies permet par endroit de rendre une certaine homogénéité à ce tissu urbain diffus.

Ces secteurs sont plutôt de qualité aujourd'hui et relativement bien entretenus.

Implantation du bâti



Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme devra veiller à maîtriser des extensions urbaines à la fois pour limiter la consommation de foncier et pour assurer une meilleure intégration paysagère.

Une réflexion est à mener pour assurer une meilleure qualité urbaine des nouveaux quartiers et à la qualité architecturale des nouvelles constructions.

Les espaces publics méritent une attention particulière : le Plan Local d'Urbanisme sera le cadre d'une réflexion sur le traitement paysager de ces espaces, leur devenir, leur vocation, leur extension,...

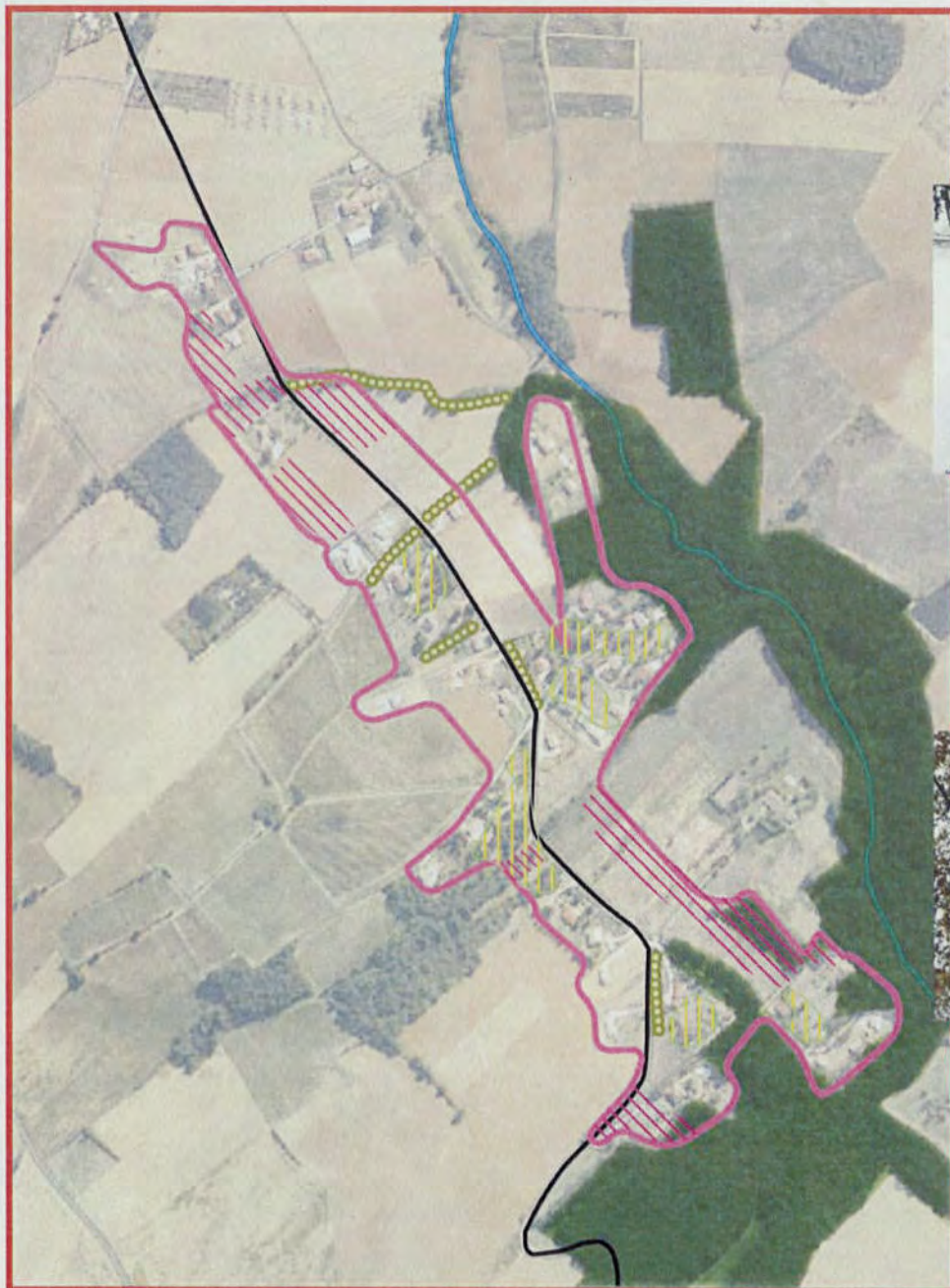
3. Les hameaux

La commune de Rabastens présente un habitat très dispersé et peu de hameaux au vu de sa superficie.

Toutefois on compte quelques hameaux anciens comme Raust, Vertus et Saint-Géry qui présente un bâti assez dense et des zones au bâti regroupé plus récentes excentrées du bourg qui se sont constitués durant les dernières décennies comme Bérou ou Fongrave.

Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

L'assainissement collectif n'étant pas présent sur ces hameaux, l'enjeu est de contenir l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.



Source : Citadia, IGN (Photo aérienne)

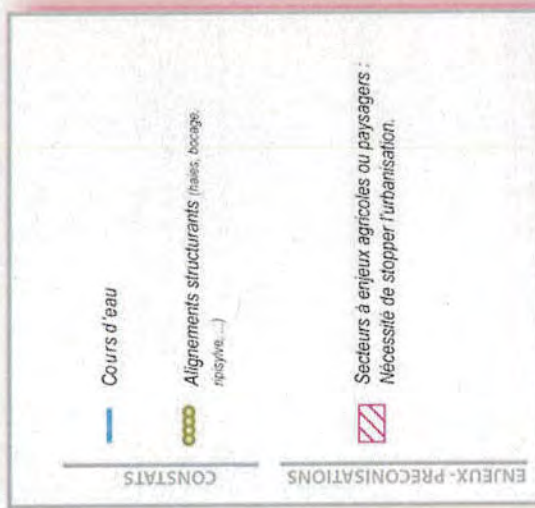
Le hameau de Berou s'est développé linéairement le long de la voie au fil des décennies. Ce hameau est essentiellement composé de constructions récentes voire très récentes. En effet, une certaine pression se fait sentir sur ce secteur. L'enjeu est donc de préserver l'existant et de venir combler les quelques dents creuses restantes tout en portant une attention à la préservation des espaces naturels et agricoles.

CONSTATS	
	Cours d'eau
	Alignements structurants (haies, bocage, ripisylve, ...)
	Jardins, espaces de respiration ou de transition par rapport à la campagne à conserver
ENJEUX- PRECONISATIONS	
	Préserver l'écrin paysager
	Délimitation des zones urbaines du PLU en vigueur actuellement
	Préserver l'activité agricole et la structure historique du hameau en limitant l'ouverture à l'urbanisation.



Le secteur de Fongrave ne constitue pas réellement un hameau. Une urbanisation linéaire s'est développée au fil des ans le long du chemin rural dit "de Rabastens à Ladin". Ce secteur accueille aujourd'hui une vingtaine d'habitations.

Le précédent PLU envisageait de très grandes possibilités d'extensions. Il semble cohérent d'arrêter l'urbanisation sur la limite physique que représente le fossé à l'Est du hameau (partie basse, le long de la RD988). Il est par contre envisagé d'autoriser le comblement des quelques parcelles résiduelles au cœur des secteurs bâtis (dents creuses). Une densification n'est pas souhaitable compte tenu des équipements présents (réseaux d'eau, voirie, etc.).



Source : Chadu, IGN (Photo aérienne)



Le hameau de Saint-Gery, en promontoire sur le Tarn est relativement éloigné des pôles d'équipements et de services de Rabastens. A l'origine très dense, ce hameau a vu apparaître quelques constructions récentes.

Les capacités de développement offertes dans le PLU étaient particulièrement importantes vers l'Est, il est proposé de les réduire pour n'autoriser qu'une urbanisation limitée afin de conserver le caractère agricole et rural marqué de ce hameau.

CONSTATS		ENJEUX - PRECONISATIONS	
	Cours d'eau		Délimitation des zones urbaines du PLU en vigueur actuellement
	Alignements structurants (haies, bocage, ripisylve, ...)		Limitation l'ouverture à l'urbanisation et préserver l'agriculture

Orientation d'Aménagement - Hameau : Raust

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Rabastens



Raust est un hameau éclaté, traversé par un ruisseau, et caractérisé par un petit noyau villageois. Le PLU actuellement en vigueur prévoit l'ouverture à l'urbanisation de grandes parcelles agricoles. Or, il serait intéressant de préserver la structure actuelle du hameau au caractère agricole.

Le respect de celle-ci mérite une attention particulière pour ne pas détériorer la qualité de ce hameau : implantation du bâti, valeur patrimoniale, préservation des haies bocagères...

CONSTATS		ENJEUX - PRECONISATIONS	
	Bâti traditionnel (corps de ferme, maison de maître, hameau agricole, centre ancien)		Délimitation des zones urbaines du PLU en vigueur actuellement
	Monuments identitaires (chapelle)		Préserver l'activité agricole et la structure historique du hameau en limitant l'ouverture à l'urbanisation
	Cimetière		
	"Covisibilités"		
	Cours d'eau		
	Alignements structurants (haies, bocage, ripisylve, ...)		
	Jardins, espaces de respiration ou de transition par rapport à la campagne		
	Espaces boisés		
	Relief à gérer (pentés)		



Source : Chaldia, IGN (Photo aérienne)

Orientation d'Aménagement - Saint-Gery

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Rabastens



Le hameau de Saint-Gery, en promontoire sur le Tarn est relativement éloigné des pôles d'équipements et de services de Rabastens. A l'origine très dense, ce hameau a vu apparaître quelques constructions récentes.

Les capacités de développement offertes dans le PLU étaient particulièrement importantes vers l'Est, il est proposé de les réduire pour n'autoriser qu'une urbanisation limitée afin de conserver le caractère agricole et rural marqué de ce hameau.





Source : Citadia, IGN (Photo aérienne)

Le hameau de Vertus se caractérise par une urbanisation linéaire s'étant développée le long de la D20. L'habitat peut être qualifié d'hétérogène avec d'une part un bâti traditionnel d'origine agricole et d'autre part des bâtisses plus contemporaines.

En effet, ce hameau subit depuis quelques années une certaine pression. Le PLU devra veiller à préserver la structure urbaine de ce hameau.

- CONSTATS**
- Bâti traditionnel (corps de ferme, maison de maître, hameau agricole, centre ancien)
 - Habitat récent diffus (1970 - 2008)
 - Monuments identitaires (chapelle)
 - Cours d'eau
 - Alignements structurants (haies, bocage, ripisylve, ...)
 - Jardins, espaces de respiration ou de transition par rapport à la campagne
 - Relief à gérer (pentes)
 - Périmètre de protection sanitaire autour des bâtiments d'élevage

- ENJEUX - PRECONISATIONS**
- Délimitation des zones urbaines du PLU en vigueur actuellement
 - Préserver l'activité agricole et la structure historique du hameau en limitant l'ouverture à l'urbanisation
 - Quelle cohabitation entre habitat et agriculture ?



Enjeux liés au contexte urbain

Maintenir un apport régulier de population afin de renouveler les générations et de maintenir des équipements existants (notamment scolaires)

Hiérarchiser le réseau de voirie et organiser son recalibrage à court, moyen et long termes

Maîtriser les extensions urbaines diffuses et consommatrices d'espace

Limitier les capacités de développement sur les hameaux isolés

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

STRUCTURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

Source : Diagnostic PLU.

1. Climatologie

Sous l'influence océanique mais cependant loin de l'Atlantique, le climat de Rabastens porte la marque d'une certaine continentalité. La proximité de la méditerranée induit des mécanismes climatiques particuliers dont le plus caractéristique est le vent d'Autan. Caractérisé par des hivers très frais, des étés chauds et secs, ce climat est influencé par l'existence de 3 vents dominants que sont le vent du Nord qui amène le froid et les gelées tardives, le vent d'Autan, vent violent sec et chaud qui accentue la sécheresse estivale et adoucit la température en saison froide et le vent d'ouest qui amène la pluie.

Les précipitations moyennes annuelles sont de l'ordre de 700 mm, elles sont irrégulières et importantes au printemps.

2. Caractéristiques géologiques

La commune de Rabastens se situe dans la partie Ouest du bassin aquitain. Elle est caractérisée par 2 grandes zones géomorphologiques :

Une basse plaine d'alluvions récentes (Halocène)

Ce sont des alluvions quaternaires apportées par le Tarn. La base de ces alluvions récentes est généralement caillouteuse et sableuse alors que le sommet est souvent recouvert de dépôt limoneux de 1 ou 2 mètres d'épaisseur souvent calcaire au moment au moment de dépôts issus d'inondations actuelles ou subactuelles.

L'ensemble des dépôts fait plusieurs mètres d'épaisseur (5 à 7 mètres). Les cours d'eau secondaires recoupent transversalement la basse plaine, y déposant des alluvions récentes argilo-limoneuses et calcaires lorsqu'elles sont issues des terrains molassiques ou sablo-graveleuse lorsqu'elles sont issues des terrains molassiques ou sablo-graveleuses lorsqu'elles sont issues des terrains d'argiles à graviers.

Un coteau molassique (Stampien)

La molasse qui constitue l'ensemble du coteau situé en rive droite du Tarn est une formation commune dans tout le bassin aquitain. Ce n'est pas à proprement parler un type de roche mais un faciès particulier des sédiments détritiques continentaux accumulés au Tertiaire, dans une vaste cuvette, par des écoulements en provenance des Pyrénées en plein soulèvement et dans une moindre mesure, du Massif central.

Ce coteau molassique, au relief collinaire moyennement accidenté, est à dominante marneuse avec présence de niveaux gréseux, carbonatés et graveleux. Sur les points hauts du coteau, on peut observer des dépôts graveleux ou argilo-graveleux souvent acides sous formes de lambeaux.

Suite à des phénomènes d'érosion (quaternaire), un manteau épais argilo-caillouteux, parfois calcaire recouvre actuellement une partie des versants. La molasse constituée essentiellement d'éléments fins, facilement mobilisés par les eaux courantes d'autant que peu perméable se révèle très sensible à l'érosion linéaire, l'essentiel des précipitations s'écoulant en surface et pouvant causer quelques dégâts d'érosion superficielle, parfois plus profonde.

3. Caractéristiques topographiques :

Le Tarn est profondément encaissé dans ses alluvions quaternaires et dans le substratum molassique tertiaire. La basse plaine le domine de 10 à 20 mètres selon les secteurs. Le centre ville accroché au Tarn est situé dans le rétrécissement de la basse plaine entre le Tarn et le coteau à une altitude moyenne de 120 mètres.

Les sommets des coteaux varient le plus souvent entre 200 et 230 mètres d'altitude, se situant vers 250 mètres en partie Nord.

Ces sommets sont le plus souvent arrondis. Localement des replats sommitaux indiquent une érosion moins marquée. Ces replats sont, en général, recouverts d'un dépôt d'argiles à graviers plus important.

Les versants Nord sont en pente plus douce que les versants sud et recouverts d'importantes coulées de solifluxions, argilo-graveleuses, pouvant même se retrouver jusqu'en bas des thalwegs.

4. Caractéristiques hydrologiques :

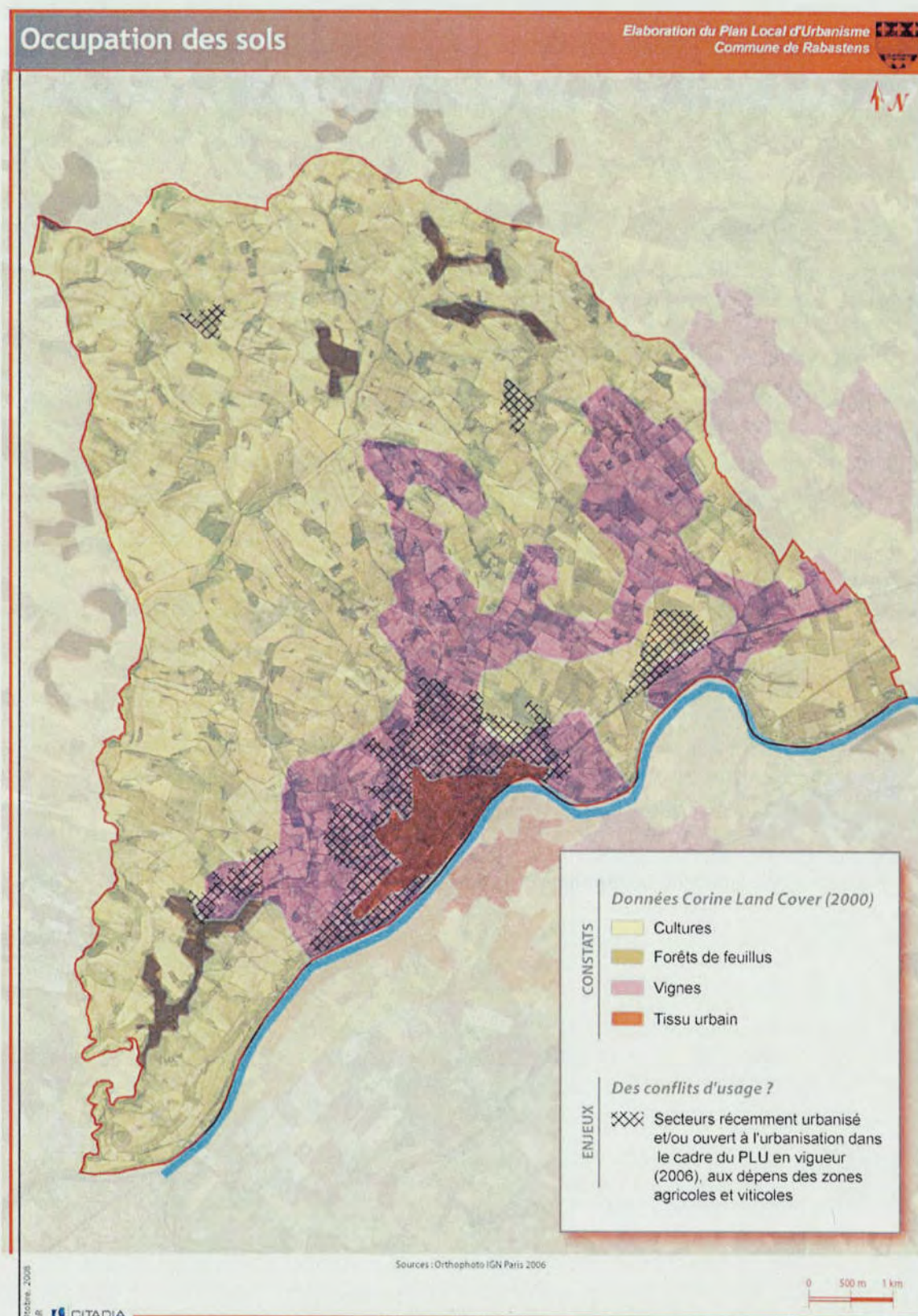
Le réseau hydrographique est constitué pour l'essentiel du Tarn et de ses affluents de rive droite : le ruisseau de la Fargue, le ruisseau de la Trémège, le Rotavolp et en limite Ouest de la commune le ruisseau de la Passe et ses affluents, les ruisseaux de la Mascale et de Grouse, le ruisseau de la Passe s'inscrivant ensuite au cœur du coteau molassique.

Les cours d'eau secondaires déposent leurs alluvions sous formes de cônes de déjection qui recouvrent la basse plaine en limite des coteaux.

A noter la présence de nombreuses retenues collinaires créées pour l'irrigation des terrains agricoles.



5. Occupation du sol



ANALYSE DES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES

1. *Gestion des ressources naturelles*

Le développement des activités humaines n'est pas sans incidences sur l'état des ressources naturelles, c'est pourquoi, dans le but d'inscrire le projet de territoire dans la durabilité environnementale, la question de la gestion des ressources naturelles doit être prise en considération dans le Plan Local d'Urbanisme.

Gestion de la ressource en eau

La protection de la ressource en eau, comme patrimoine de la nation, et sa mise en valeur repose sur la protection des points de prélèvement, la garantie de la qualité et de la quantité.

Traduction des objectifs du SDAGE Adour-Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Adour-Garonne a été approuvé par arrêté préfectoral du 9 décembre 2009.

Cet outil de planification établi par la Loi n° 92-3 dite Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 définit des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

Parmi ces orientations, il est demandé au Plan Local d'urbanisme de la commune de Rabastens de porter une attention particulière à :

- Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
- Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
- Gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques
- Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans une perspective de changement climatique
- Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire

La qualité de la ressource en eau

Rabastens appartient au bassin versant du Tarn.

Les eaux brutes

Source : EIE, SCoT VGBVD

La commune de Rabastens est en zone de répartition des eaux. Une zone de répartition des eaux se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen pour l'Etat d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements. Elle constitue un signal fort de reconnaissance d'un déséquilibre durablement instauré entre la ressource et les besoins en eau. Elle suppose en préalable à la délivrance de nouvelles autorisations, l'engagement d'une démarche d'évaluation précise du déficit constaté, de sa répartition spatiale et si nécessaire de sa réduction en concertation avec les différents usagers, dans un souci d'équité et un objectif de restauration d'un équilibre.

Le Tarn fait l'objet d'un suivi de qualité physico-chimique par le Réseau National de Bassin (RNB) de l'Agence de l'eau Adour-Garonne. La qualité des eaux du Tarn est bonne en aval d'Albi pour tous les paramètres exceptés les métaux. Une contamination métallique (cuivre, zinc et mercure) a en effet été relevée en 2003 et 2004. Les actions de dépollution des établissements vinicoles du Gaillacois permettent de conserver une bonne qualité, pour la plupart des paramètres, jusqu'à sa confluence avec l'Agout, à Saint-Sulpice.

Pour ce qui est des analyses établies sur la station de suivi des eaux en 2005, à 4 km à l'aval de Rabastens, la qualité des eaux superficielles est bonne en ce qui concerne les matières organiques et oxydables, les matières azotées et les nitrates et médiocre en ce qui concerne les matières phosphorées et les métaux. L'ensemble de la commune de Rabastens se situe en zone sensible à l'eutrophisation du bassin Adour Garonne.

L'assainissement des eaux usées

Le traitement des eaux usées de la ville de Rabastens est réalisé à partir d'une station d'épuration d'une capacité de 3800 EH de type BAAP (Boues Activées avec Aération Prolongée) créée en 1977. Cette station est gérée par un exploitant privé. La qualité des rejets de la station est moyenne, des travaux de mise aux normes ont ainsi été envisagés. Il ressort des études qu'une nouvelle station sera créée en lieu et place de l'ancienne avec un nouveau dispositif de traitement, à un horizon de 2 à 3 ans. La capacité globale atteindra les 7000 équivalents habitants. La gestion sera effectuée en régie ou par voie d'une délégation de service public.

Une autre station est présente sur le territoire pour traiter les eaux usées du camping. Ce dispositif est d'une capacité de 120 EH et de type décanteur digesteur à filtre bactérien.

En ce qui concerne l'assainissement autonome, la communauté de communes a créé un SPANC (Services Public d'Assainissement Non Collectif) en 2005. Ce service est géré par la SADE Générales des eaux (VEOLIA EAU). 650 foyers ne sont pas raccordés à la station d'épuration.

La qualité des eaux distribuées

Source : DDASS, bilan

Les eaux distribuées sont d'assez bonne qualité, néanmoins, pour satisfaire aux besoins à la fois quantitatif et qualitatif, une nouvelle station de traitement de l'eau est envisagée à court terme sur le secteur de Foncoussière.

Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'urbanisme devra réglementer les flux restitués au milieu naturel ou aux réseaux dans le cadre des zones d'urbanisation future, afin de ne pas aggraver la qualité des eaux superficielles et souterraines.

1. Gestion des déchets

La collecte des déchets est assurée par le syndicat intercommunal. Le tri sélectif a été mis en place et la collecte se fait en porte à porte sur le centre ville et par points d'apport (conteneurs) sur les écarts.

2. Patrimoine écologique et biologique

Inventaires du patrimoine écologique

Ces inventaires sont des *outils de connaissance*. Ils ont notamment servi de base à la désignation de périmètres de gestion et de protection des richesses du patrimoine biologique et écologique.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore.

Etabli pour le compte du Ministère de l'environnement, il constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature. Il n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

ZNIEFF 1**- Lac du Vallon de la Grousse :**

→ Lac près de la D12, près du hameau des Auzerals

→ Enjeux :

- *Intérêt floristique* : nombreuses espèces végétales et aquatiques
- *Intérêt ornithologique* : site de nidification d'oiseaux aquatiques tels que Grèbe castagneux, Râle d'eau, Poule d'eau.
- *Intérêt ichtyologique* : poissons et espèces aquatiques
- *Intérêt batrachologique* : présence exceptionnelle de Crapaud vert (*Bufo viridis*).

Gestion du patrimoine écologique : le réseau Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen ayant pour ambition la préservation de la biodiversité (préservation des espèces et des habitats naturels) à l'échelle communautaire. La stratégie avancée est celle d'une gestion durable des écosystèmes tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles des territoires. L'objectif premier du réseau est donc de recenser les activités humaines existantes, qui ont permis jusqu'à aujourd'hui de maintenir cette biodiversité, afin de les conserver et de les soutenir.

Deux directives européennes encadrent la désignation des sites intégrés au réseau Natura 2000 :

Directive "Oiseaux" (1979) : encadre la gestion des Zones de Protection Spéciale (ZPS, désignées sur la base des inventaires ZICO)

Directive "Habitat" (1992) : encadre la gestion des Zones Spéciales de Conservation (ZSC), identifiées à partir d'une sélection de Sites d'Importance Communautaire (SIC, potentiellement intégrable au réseau Natura 2000 et désignés sur la base des pSIC - *proposition de SIC*)

Ainsi, la Commune de Rabastens fait partie du **périmètre Natura 2000 « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou »** étant donnée qu'elle se trouve sur un **Site d'Intérêt Communautaire : la Vallée du Tarn et de l'Agout.**

Le Site Natura 2000 est composé de 3 vallées encaissées sur granite et schistes (Haute- Vallée de l'Agoût, vallée du Gijou dans le département du Tarn, Vallée du Viaur dans le département du Tarn et de l'Aveyron).

Ces trois parties comportent de nombreux affleurements rocheux, des ripisylves, boisements (chênaies avec hêtre, châtaigneraies et reboisements artificiels en résineux), landes, prairies et cultures.

- *Qualité et importance* : nombreuses espèces végétales et aquatiques :
 - Très grande diversité d'habitats et d'espèces dans ce vaste réseau de cours d'eau et de gorges.
 - Intérêts majeurs pour *Lutra lutra*, *Margaritifera margaritifera* (Agout, Gijou).
 - Station la plus orientale du chêne Tauzin, présence de très beaux vieux vergers traditionnels de chataigniers (Viaur).
 - Frayères potentielles de *Salmo salar* (restauration en cours)(Tarn, Aveyron surtout).
- *Vulnérabilité* :
 - Remplacement des habitats forestiers d'origine par des résineux exotiques.
 - Qualité de l'eau à surveiller.

A noter : l'élaboration des **DOC**uments d'**OB**jectifs (**DOC**OB) n'est pas engagée à ce jour.

Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme devra proposer un zonage adapté, en faveur d'une protection des habitats naturels les plus sensibles : classement en Espaces Boisés Classés des massifs et haies significatifs, classement en zone naturelle ou agricole, etc.

Ces milieux naturels ne sont pas incompatibles avec les activités humaines, dès lors qu'elles sont pratiquées de manière extensive : le projet du Plan Local d'Urbanisme devra donc assurer le maintien et la pérennité de ces activités, pour l'entretien et la préservation des écosystèmes remarquables.



Enjeux environnementaux

Protéger, préserver et valoriser le patrimoine naturel recensé sur la commune

Mettre en valeur les sites naturels remarquables (ZNIEFF, Sites classés, Natura 2000, etc.)

Préserver le cadre de vie de qualité et le paysage naturel

Préserver et protéger l'activité agricole et les espaces naturels

Développer et pérenniser l'activité touristique

Préserver et valoriser les réseaux hydrographiques et les milieux aquatiques

...

PAYSAGE ET PATRIMOINE

1. *Eléments structurants du Paysage*

Les composantes paysagères structurantes

Des éléments forts sur le plan visuel et en lien direct avec l'occupation du sol sculptent la physionomie actuelle du paysage :

Les masques boisés

Les espaces boisés sont présents sous deux grandes formes à l'échelle de la commune :

Les boisements constituant de véritables massifs

Les boisements ponctuels

Les entités urbaines

Une typologie simple permet d'appréhender 4 sortes d'entités urbaines (cf. Chapitre "Morphologie Urbaine") :

Le centre ancien

Les faubourgs

Les secteurs pavillonnaires denses

L'habitat pavillonnaire diffus

Les motifs paysagers

Le motif paysager est un élément du paysage clairement identifiable, doté de sens et de symbolique. Il renvoie généralement aux traditions locales et témoigne de "l'esprit des lieux".

A Rabastens, les principaux motifs paysagers reflètent le passé rural et viticole du territoire :

Motif 1 : les vignes

La commune est marquée par la présence de la vigne qui représente un élément structurant du paysage agricole.

La viticulture apporte également une plus-value paysagère, découpant le paysage en lui conférant un caractère d'ordonnement et de maîtrise foncière indéniable.

Motif 2 : les jardins urbains

Le territoire de Rabastens recèle au cœur de ces espaces urbanisés des petits jardins cachés. Ce contraste paysage minéral / paysage végétal crée des ambiances paysagères insolites.

Différents types de paysage végétal animent le milieu urbain :

parcelle de vignes au cœur du tissu pavillonnaire

jardins potagers ouverts sur la rue et accolés à la maison

jardins clos, généralement cachés, participant au décor des rues

squares, participant à l'agrément des espaces publics.

Motif 3 : les retenues collinaires

Le Nord et l'Ouest du territoire sont parsemées de petites retenues collinaires qui marquent le paysage. Ces retenues d'eau sont utilisées pour l'irrigation des terres agricoles.

Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

La présentation des éléments structurants et des motifs paysagers dans ce chapitre permet de mieux comprendre ce qui forge l'identité du territoire de Rabastens. Mais au-delà de cette dimension "connaissance", l'intérêt de cette rubrique est de protéger ces spécificités et de mettre en avant des principes paysagers pouvant être réinterprétés et réutilisés :

Les orientations d'aménagements spécifiques complétant le PADD s'inspireront des caractéristiques paysagères du territoire.

Les aménagements futurs pourront mettre en scène les éléments identitaires du paysage, détourner les motifs paysagers pour créer des espaces d'agrément vivants et en harmonie avec "l'esprit des lieux".*

Les éléments les plus remarquables (types jardins en ville, patrimoine architectural et vernaculaire, etc.) pourront être repérés et identifiés au titre de la loi Paysage (article L.123-1.7 du Code de l'urbanisme) pour être valorisés et préservés.

2. Unités paysagères

La commune de Rabastens est composée de deux unités paysagères bien distinctes :

Vallons et forêts du plateau agricole de Rabastens, au Nord et à l'Ouest du Territoire
Plaines et terrasses viticoles du Tarn, Au sud et à l'Est



Support géomorphologique

Ce paysage collinéen provient d'un plateau molassique et calcaire (unité géologique du Bassin Aquitain) plus ou moins érodé, de 150 - 225m d'altitude. La limite Ouest, matérialisée par les coteaux, présente un substratum (sous-sol) plus hétérogène composé d'argiles, de marnes et de dépôts caillouteux : le travail de l'érosion en a donc fait un relief plus ou moins accidenté, aux dénivellés variant de 40 à 80m.

Éléments de composition

1. L'eau

L'eau est très présente dans cette unité paysagère, principalement sous forme de talwegs (à fond plat, en creux de vallons) et d'étangs (retenues collinaires utilisées à des fins d'irrigation pour l'agriculture).

Un élément emblématique se distingue, celui du Lac des Auserals, aménagé à des fins touristiques (camping, promenades, pêche).

2. La végétation

La végétation est très présente et essentiellement liée à la forte activité agricole. Elle apparaît sous diverses formes :

- cultures largement majoritaires, mais également pâtures, vignobles de coteaux
- bosquets géométriques de petite taille, résidus bocagers, arbres isolés
- ripisylves soulignant les abords de ruisseaux et d'étangs
- alignements de bords de routes et jardins d'agrement des habitations.

3. Les espaces bâtis et le patrimoine

Les éléments bâtis sont principalement présents sous forme d'écarts agricoles et de corps de fermes isolés, implantés traditionnellement sur les points hauts ou en bordure de route le long des lignes de crête.

Une urbanisation à caractère résidentiel pavillonnaire grimpe peu à peu sur les coteaux depuis l'agglomération de Rabastens et "grignole" les terres agricoles à la périphérie du hameau de Vertus.

De nombreuses chapelles, des moulins et des châteaux animent le paysage.

4. Les voies et accès

Un réseau de voies départementales et vicinales irriguent le plateau collinéen, suivant les courbes de niveau du relief : le long des lignes de crête ou le long des vallons. Les RD2 et RD19 présentent une implantation caractéristique "en balcon" et offrent ainsi des panoramas remarquables sur la vallée du Tarn et sur la ville de Rabastens.

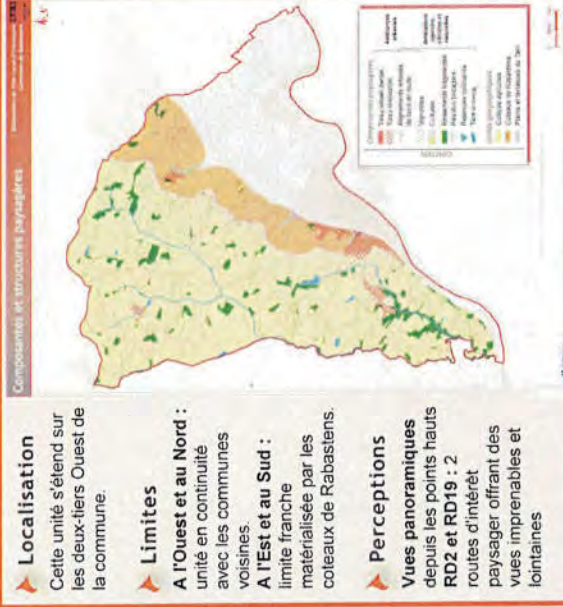
Des alignements de platanes bordent souvent ces RD et des haies champêtres accompagnent les voies communales à l'entrée des hameaux, créant des rythmes particuliers dans le paysage et des transitions douces entre espaces agricoles et espaces urbanisés.

Des sentiers de randonnée permettent d'arpenter cette unité paysagère : le Sentier du Lac, le Sentier des Chapelles et le Sentier de vallons et forêts (qui a inspiré la dénomination de cette unité paysagère).

Codes visuels ("géométrie" et "plastique" du paysage)

Seulement quelques codes visuels permettent de caractériser cette unité paysagère qui se trouve donc être plutôt lisible et clairement identifiable :

- la **ligne courbe** : ligne de force du paysage, récurrente, sous formes diverses (ondulations du relief, sinuosités des voies et des ruisseaux d'autant plus visibles qu'elles sont soulignées par de la végétation).
- les **couleurs agrestes** : trame de fond du paysage constituée de camaïeux de vert et de bruns, variants au rythme des saisons et des cultures.
- les **transparences (l'ouverture)** : ce facteur d'ambiance caractérise les paysages ouverts et né des jeux de transparences par alternance de zones cloisonnées et de "fenêtres" sur le grand paysage.
- les **rythmes** : consistent également un facteur d'ambiance et de dynamique visuelle. Ils sont générés par la présence récurrente de bosquets et d'arbres et de fermes isolées.



Localisation

Cette unité s'étend sur les deux-tiers Ouest de la commune.

Limites

A l'Ouest et au Nord : unité en continuité avec les communes voisines.

A l'Est et au Sud :

limite franche matérialisée par les coteaux de Rabastens.

Perceptions

Vues panoramiques depuis les points hauts RD2 et RD19 : 2 routes d'intérêt paysager offrant des vues imprégnables et lointaines

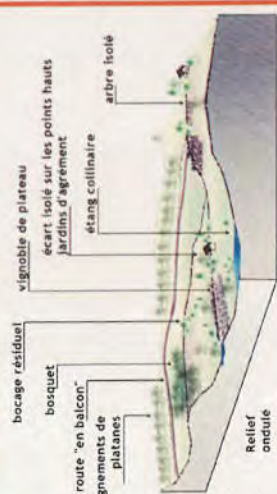
Enjeux

- Préservation et valorisation de l'agriculture et de la viticulture
- Préservation des coteaux
- Préservation des bosquets
- Préservation des alignements
- Préservation et valorisation des hameaux de caractère isolés
- Gestion des constructions isolées
- Valorisation des vues de ville
- Structuration des secteurs ruraux



Enjeux

- Préservation et valorisation de l'agriculture et de la viticulture
- Préservation des coteaux
- Préservation des bosquets
- Préservation des alignements
- Préservation et valorisation des hameaux de caractère isolés
- Gestion des constructions isolées
- Valorisation des vues de ville
- Structuration des secteurs ruraux



Support géomorphologique

Cette entité appartient à l'unité géologique du Bassin Aquitain, creusée par le lit d'un cours d'eau majeur du département, le Tarn. Il résulte de ce paysage érodé des terrasses et des plaines alluviales fertiles, couvertes de limons, sables et argiles.

La limite Est, matérialisée par les coteaux, présente un substratum (sous-sol) plus hétérogène composé d'argiles, de marnes et de dépôts caillouteux : le travail de l'érosion en a donc fait un relief plus ou moins accidenté, aux dénivellés variant de 40 à 80m.

Éléments de composition

1. L'eau

L'eau est très présente dans cette unité paysagère, à travers le Tarn (emblématique) et un réseau de talwegs (à fond plat, en creux de vallons). Cependant cette eau est peu accessible (visuellement et physiquement), du fait de la densité de la végétation qui borde les berges, de l'absence d'accès aménagés et de l'encaissement. Il en résulte des ambiances naturelles et intimistes.

2. La végétation

La végétation est très présente et essentiellement liée à la forte activité viticole. Elle apparaît sous diverses formes :

- vignes largement majoritaires, mais également pâtures, polyculture
- rares bosquets géométriques de petite taille, résidus bocagers, arbres isolés
- ripisylvies soulignant les abords du Tarn et des ruisseaux
- alignements de bords de routes et jardins d'agrément des habitations (caractère remarquable des jardins en terrasse descendant sur les berges du Tarn).

3. Les espaces bâtis et le patrimoine

L'espace bâti s'est particulièrement développé au niveau de l'agglomération de Rabastens, profitant de l'effet "couloir" de la plaine du Tarn. Il est également présent parcellairement sous forme d'écarts agricoles et viticoles.

Une urbanisation à caractère résidentiel pavillonnaire grimpe peu à peu sur les coteaux, depuis l'agglomération de Rabastens et "grignote" les terres viticoles à la périphérie de la ville.

Le centre historique est une niche d'un patrimoine architectural remarquable (site inscrit). De nombreuses chapelles, des moulins et des châteaux animent le paysage.

4. Les voies et accès

Un réseau de voies départementales et vicinales irrigue la vallée. Les RD988 et RD18 offrent des vues dérobées sur le Tarn et sur les coteaux.

Des alignements de platanes bordent souvent ces RD et des haies champêtres accompagnent les voies communales à l'entrée des hameaux, créant des rythmes particuliers dans le paysage et des transitions douces entre espaces agricoles et espaces urbanisés.

Des sentiers de randonnée permettent d'apprécier cette unité paysagère : le Sentier du Lac, le Sentier de la plaine et la Boucle du Tarn.

Codes visuels ("géométrie" et "plastique" du paysage)

Seulement quelques codes visuels permettent de caractériser cette unité paysagère qui se trouve donc être plutôt lisible et clairement identifiable :

- **l'horizontalité** : ligne de force du paysage, elle caractérise les paysages de plaines alluviales au relief relativement plat.
- **la ligne courbe** : ligne de force du paysage, récurrente, sous formes diverses (méandres du Tarn, sinuosités des voies et des ruisseaux d'autant plus visibles qu'elles sont soulignées par de la végétation).
- **les couleurs agrestes** : trame de fond du paysage constituée de camaïeux de bleus, de verts et de bruns, variants au rythme des saisons et des cultures.
- **l'opacité** : ce facteur d'ambiance caractérise les paysages fermés (type urbain ou type naturel intime en lien avec un Tarn peu accessible).
- **les rythmes** : constituent également un facteur d'ambiance et de dynamique visuelle. Ils sont générés par la présence récurrente de bosquets et d'arbres et de fermes isolées.

Localisation

Cette unité s'étend sur les deux-tiers Ouest de la commune.

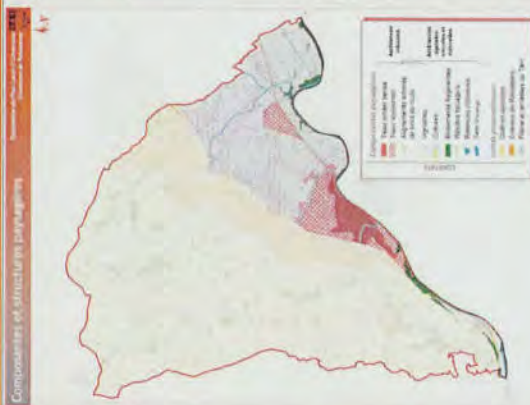
Limites

A l'Ouest et au Nord : unité en continuité avec les communes voisines.

A l'Est et au Sud : limite franche matérialisée par les coteaux de Rabastens.

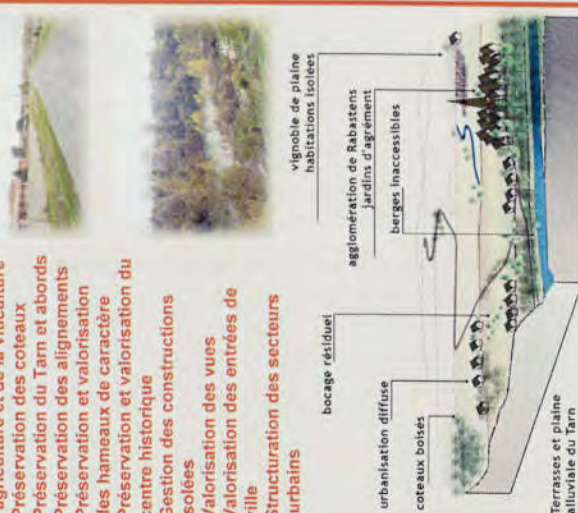
Perceptions

RD988 : route d'intérêt paysager offrant des vues dérobées sur le Tarn mais plus lointaines sur le restant de la plaine viticole.



Enjeux paysagers

- Préservation et valorisation de l'agriculture et de la viticulture
- Préservation des coteaux
- Préservation du Tarn et abords
- Préservation des alignements
- Préservation et valorisation des hameaux de caractère
- Préservation et valorisation du centre historique
- Gestion des constructions isolées
- Valorisation des vues
- Valorisation des entrées de ville
- Structuration des secteurs urbains



3. Perceptions du Paysage

Cette rubrique s'attache aux perceptions plus "dynamiques" du paysage, celles d'un observateur qui sillonne le territoire communal à pieds, en voiture, à vélo...



4. Reconnaissance du patrimoine paysager communal et outils mis en oeuvre

Des outils de planification et de protection permettent d'assurer la préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager de Rabastens

Traduction des orientations paysagères du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou a été arrêté en Février 2008.

Le P.L.U de Rabastens doit donc être **compatible** avec le Schéma de Cohérence Territoriale.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme devra respecter les grandes orientations fixées par le document et notamment en matière de protection de l'environnement et du paysage :

Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers

Protéger les qualités paysagères et patrimoniales et utiliser ces qualités dans l'aménagement du territoire

Préserver la ressource naturelle en eau

Prévenir les risques majeurs et veiller à la préservation de la santé humaine

Contribuer à la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre

Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

Le projet de territoire et sa traduction réglementaire intégreront précisément les orientations du SCoT (obligation de compatibilité).

Sites Inscrits et Classés (Loi 1930)

La protection au titre des Sites (issue de la loi du 2 mai 1930) a pour but d'assurer la préservation **des monuments naturels et des sites** dont le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque relève de l'intérêt général.

La commune de Rabastens compte deux sites inscrits :

La Chapelle Saint-Jean de Puycheval et ses abords, le groupe sculpté : Vierge de Pitié.

Les rives du Tarn : façades et toitures des maisons riveraines

Protection au titre des monuments historiques

Aux termes de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et de ses textes modificatifs, les procédures réglementaires de protection d'édifices sont de deux types et concernent :

" les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public " ; ceux-ci peuvent être classés parmi " les monuments historiques en totalité ou en partie par les soins du ministre " chargé de la culture (article 1er);

" les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation " ; ceux-ci peuvent être inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du préfet de région (article 2 modifié par décret du 18 avril 1961).

La procédure de protection est initiée et instruite par les services de l'état (direction régionale des affaires culturelles) soit au terme d'un recensement systématique (zone géographique donnée, typologie particulière), soit à la suite d'une demande (propriétaire de l'immeuble ou tiers : collectivité locale, association, etc.).

La commune de Rabastens compte :

Un monument classé : L'Eglise Notre Dame du Bourg

Sept monuments inscrits :

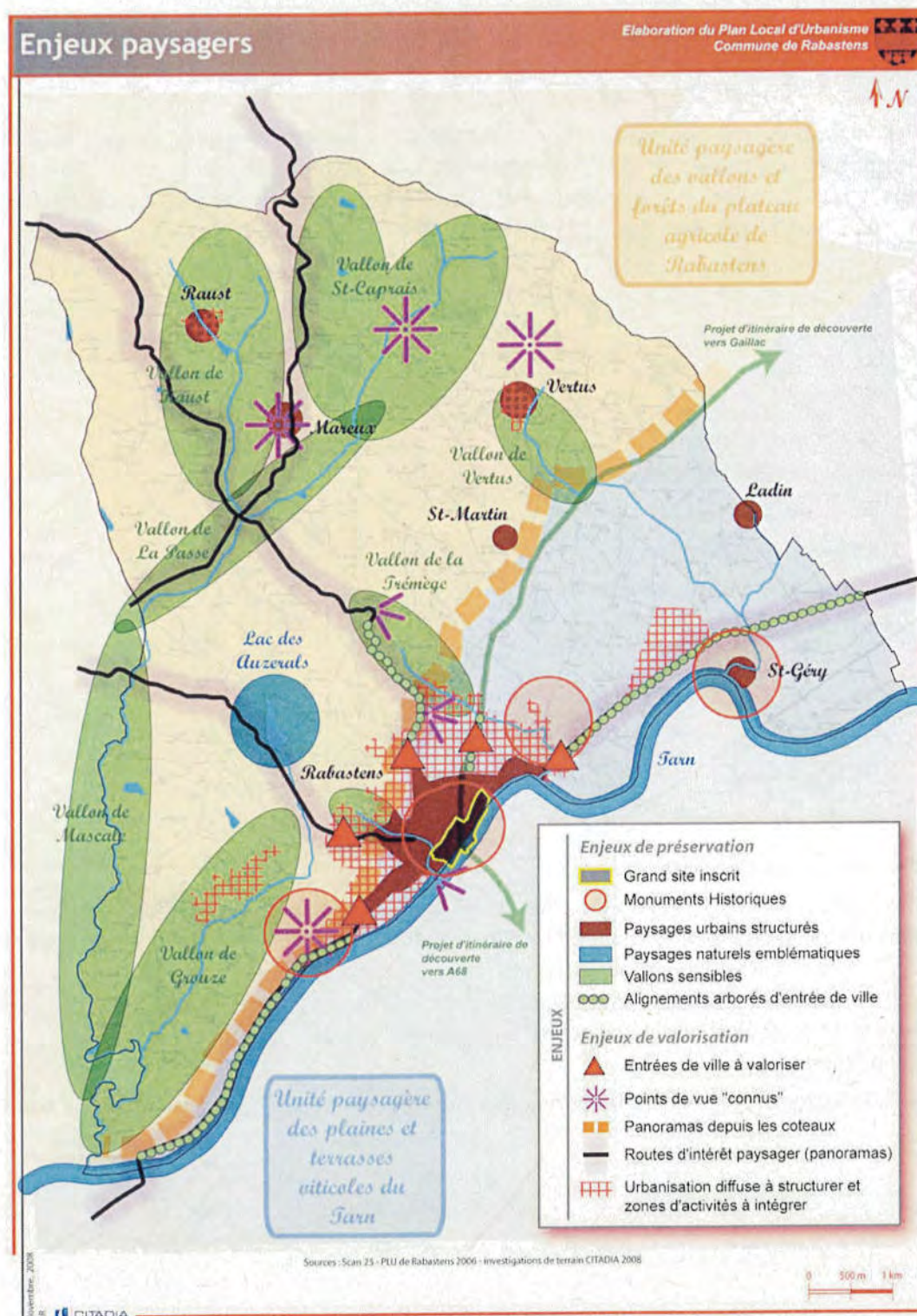
- Le Château de Saint-Géry
- L'Eglise des Pénitents Blancs
- La Tourelle de l'Hôtel de Ville
- Une maison rue/place du Mont Del Pa
- L'Hôtel de la Fite
- Une Maison, 2 Avenue de Toulouse
- L'Hôtel de Roland

Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

En vertu des articles L. 621-31 et L. 621-32 du code du patrimoine, les projets de travaux situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente délivrée sur avis de l'architecte des Bâtiments de France. Cette autorisation préalable est obligatoire pour les travaux portant sur un immeuble visible du monument protégé ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres.

Le PLU intégrera précisément les périmètres de protection relatifs aux Monuments historiques.

Enjeux liés au Patrimoine et au Paysage



CADRE DE VIE

1. *Risques Majeurs*

La maîtrise des facteurs de pollution et de nuisances ainsi que la protection contre des personnes et des activités contre les risques majeurs constituent un enjeu important du Plan Local d'Urbanisme qui doit veiller à la qualité du cadre de vie.

Source : PPRN

Les risques naturels majeurs

La commune de Rabastens est concernée par deux Périmètre de Prévention des risques :

PPR Inondation

La commune de Rabastens était concernée par un plan de prévention des risques Inondation de la rivière Tarn aval, récemment annulé.

Le PLU de Rabastens prend tout de même en compte ce risque inondation en déterminant des mesures d'interdiction, de prescription ou de prévention à mettre en œuvre afin de limiter au maximum les risques majeurs sur les populations, les biens et les activités, enfin, sur l'utilisation et l'occupation du sol sur ce secteur. Ces mesures seront décrites dans le règlement du PLU de la commune.

Remarque :

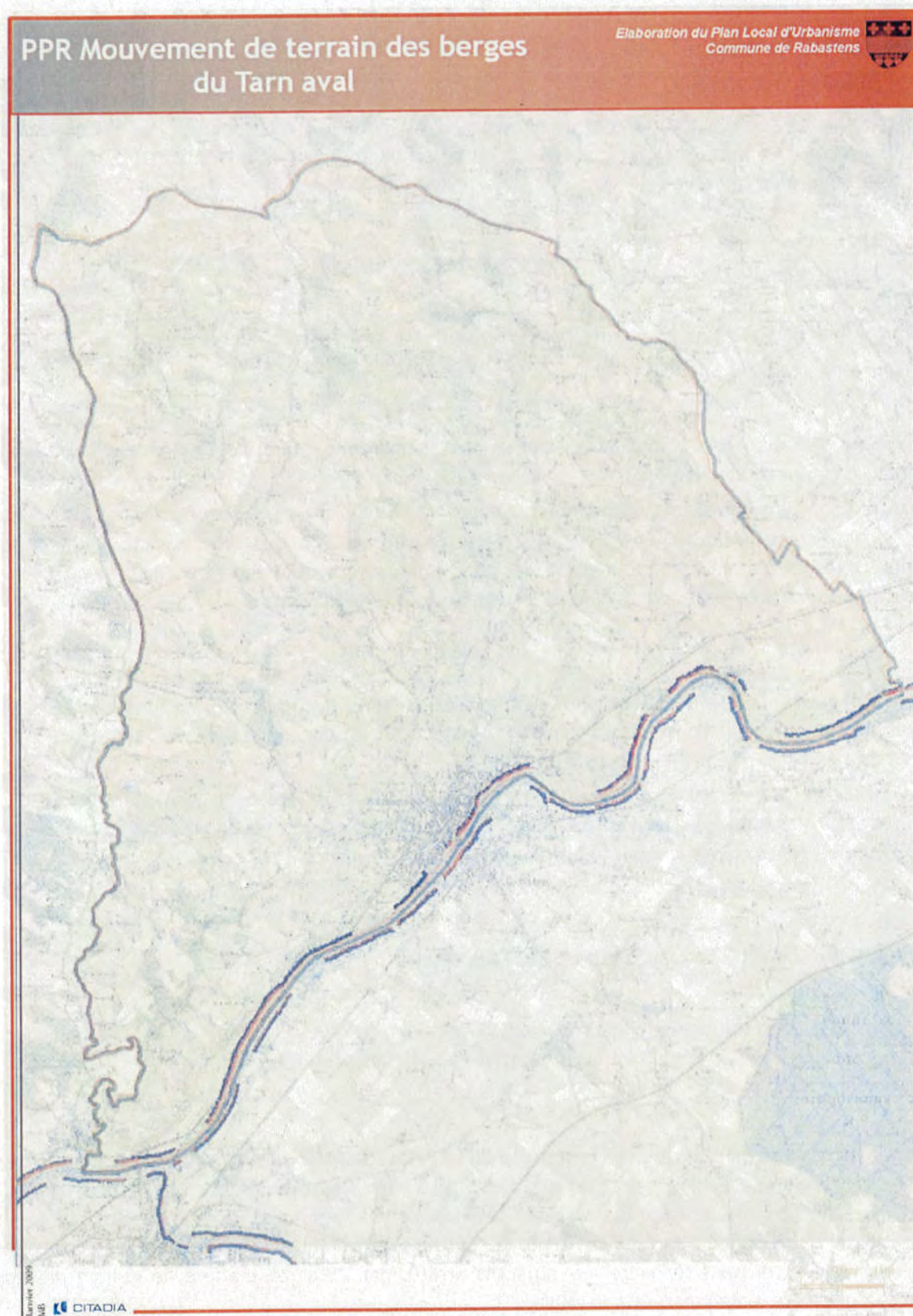
L'étude « programme et prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles » réalisée par BCEOM en 1995, indique que la commune de Rabastens est classée en type de risque 6 « crue de plaine et crue périurbaine ».

Une étude de gestion des eaux pluviales avait été réalisée sur Rabastens pour positionner les différents exutoires et bassins d'orages. Les emplacements réservés avaient été portés au plan local d'urbanisme de 2006, il y a lieu de les conserver dans le présent PLU.

PPR Mouvement de terrain des berges du Tarn Aval

Selon l'arrêté préfectoral prescrit le 18 juillet 1997 et approuvé le 10 décembre 1999, la commune de Rabastens est concernée par un plan de prévention des risques relatif aux effondrements des berges en aval du barrage de « Rivières ».

Le PLU de Rabastens veillera à la prise en compte de ce PPR relatif aux mouvements de terrain aux abords des rives du Tarn en déterminant des mesures d'interdiction et de prévention à mettre en œuvre afin de limiter au maximum les risques majeurs sur les populations, les biens et les activités, enfin, sur l'utilisation et l'occupation du sol sur ces secteurs. Ces mesures seront décrites dans le règlement du PLU de la commune et devront répondre aux objectifs arrêtés par l'État en matière de gestion des zones soumises à un risque majeur naturel prévisible.



PPR Retrait et gonflement des argiles

La commune de Rabastens est concernée par un PPR sur le risque de mouvements de terrains liés au retrait et gonflement des argiles approuvé le 13 janvier 2009.

Risque de Mouvements et glissements de terrains

L' « Etude des glissements de terrain et des coulées de boues sur le département du Tarn » réalisée en juillet 2003 par Geodes, répertorie la commune de Rabastens dans les communes à « risque moyen ».

L' « Etude inventaire cartographique des mouvements de terrains », réalisée en 1995, recense 5 types de mouvements pour la commune de Rabastens :

- Glissements profonds,
- Ecoulements,
- Tassements superficiels,
- Erosion des berges et effondrements

Les risques technologiques

Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) :

Selon l'article 511-1 du Code de l'Environnement, les installations classées sont les usines, les ateliers, les dépôts, les chantiers, et d'une manière générale toutes les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, l'environnement, la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

La commune de Rabastens compte deux structures classées ICPE :

- SCA Vignerons Rabastens (Au Nord de la ville, sur la route nationale): coopérative des vins de Rabastens
- Le Grenier d'Eve (à Fongrave): dépôt de pneus usagés

2. Nuisances & Pollutions

Les nuisances sonores

La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 fonde la politique de l'Etat en matière de lutte contre le bruit et de préservation de la qualité sonore de l'environnement. Elle est, de surcroît, complétée par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures terrestres et au décret n°95-22 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures terrestres.

En terme de nuisances sonores, la commune est concernée de par la présence de la RD988, de la RD12 et de la voie SNCF (arrêté non daté modifiant celui du 4 janvier 1999).

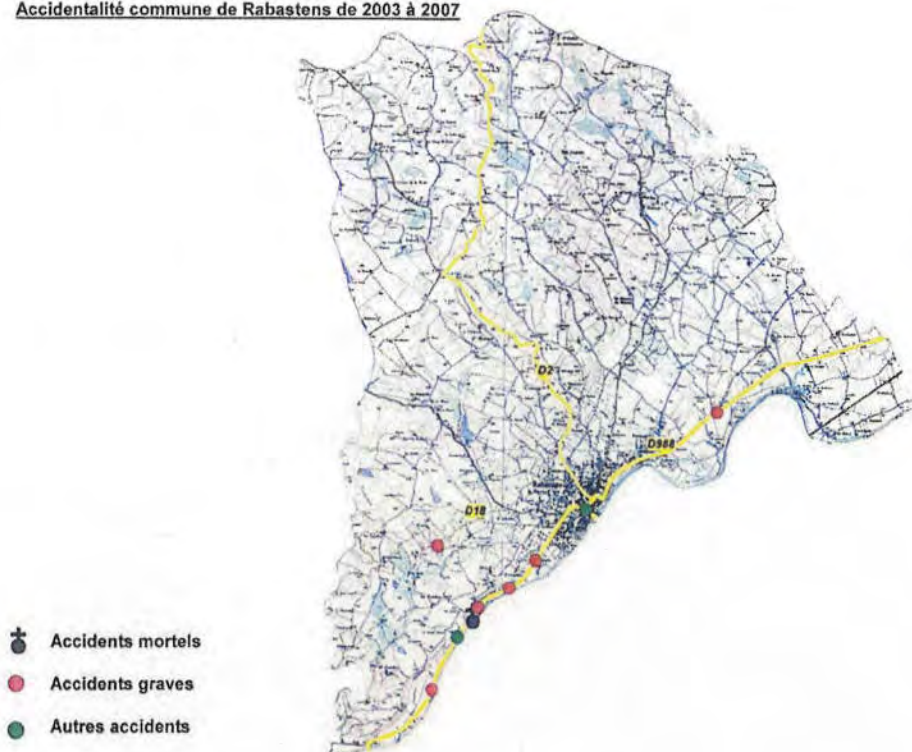
Enjeux du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en considération les secteurs classés par arrêté préfectoral à l'égard du bruit : le développement de l'urbanisation dans ces secteurs sera donc limité.

La sécurité routière

Durant la période 2003 à 2007, 11 accidents ont été recensés sur la commune, dont un accident mortel.

Accidentalité commune de Rabastens de 2003 à 2007



Enjeux liés au cadre de vie

Prévention et protection contre les risques

Atténuation des nuisances et des pollutions

Traduction dans le PLU : restriction et réglementation forte de la constructibilité dans les secteurs à risques

***SYNTHESE : ENJEUX MAJEURS
DU TERRITOIRE COMMUNAL DE
RABASTENS***

Enjeux / Socio-Démographie

- ✚ Renouvellement de la population en attirant une population jeune.
- ✚ Prise en compte du vieillissement de la population (pour une offre en services et équipements adaptée à la demande)
- ✚ Création de logements adaptés aux demandes (location, accession, personnes seules,...)
- ✚ Adaptation de l'offre en équipements publics par rapport à l'accroissement de la population attendu pour les prochaines années

Enjeux / Socio-Economie

- ✚ Maintien et renforcement du tissu commercial sur le centre urbain
- ✚ Développement et maintien des activités agricoles et viticoles, respectueuses du cadre de vie et des paysages naturels
- ✚ Diversification des activités et développement des services aux personnes âgées
- ✚ Adaptation du zonage et du règlement du PLU pour favoriser et encourager l'implantation de nouvelles activités sur la Z.A. de Fontgrave et sur un site plus proche du centre.

Enjeux / Contexte urbain

- ✚ Maintien d'un apport régulier de population afin de renouveler les générations et maintien des équipements existants (notamment scolaires et sportifs)
- ✚ Hiérarchisation du réseau de voirie et organisation de son recalibrage à court, moyen et long termes
- ✚ Développement du réseau cyclable et des cheminements piétons, ainsi que de l'organisation du stationnement des véhicules
- ✚ Maîtrise des extensions urbaines diffuses et consommatrices d'espace
- ✚ Réhabilitation et rénovation des logements vacants et sous occupés dans le centre urbain

Enjeux / Sensibilités environnementales

- ✚ Affirmation de la vocation touristique du Pays Rabastinois (sentiers de découvertes, tourisme rural et gastronomique,...)
- ✚ Préservation et valorisation des réseaux hydrographiques et des milieux aquatiques (trame bleue)
- ✚ Valorisation du patrimoine (naturel, urbain et paysager) et des deux sites classés
- ✚ Pérennisation de l'activité agricole, préservation des écosystèmes (faune, flore), maintien des paysages ouverts
- ✚ Préservation des massifs boisés épars significatifs en tant que coupures d'urbanisation
- ✚ Minimisation des impacts du développement du territoire sur la ZNIEFF « Lac du vallon de Grousse » et le site Natura 2000 « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou ».

Enjeux / Sensibilités paysagères

- ✚ Compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou
- ✚ Protection et mise en valeur du patrimoine vernaculaire, des éléments architecturaux et paysagers (espaces de jardins en centre-ville, petits édifices, etc.)
- ✚ Maintien des pratiques de gestion agricoles et forestières, comme facteurs de dynamique des paysages
- ✚ Requalification des entrées de ville : traitement paysager

Enjeux / Nuisances et risques

- ✚ Prévention et protection contre les risques naturels
- ✚ Atténuation des nuisances et des pollutions

CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DES CHOIX

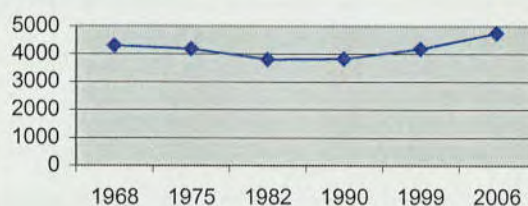
**CHOIX RETENUS POUR
ETABLIR LE PADD
CONFORMEMENT AUX NORMES
ET TEXTES EN VIGUEUR**

LE SCENARIO ENVISAGE

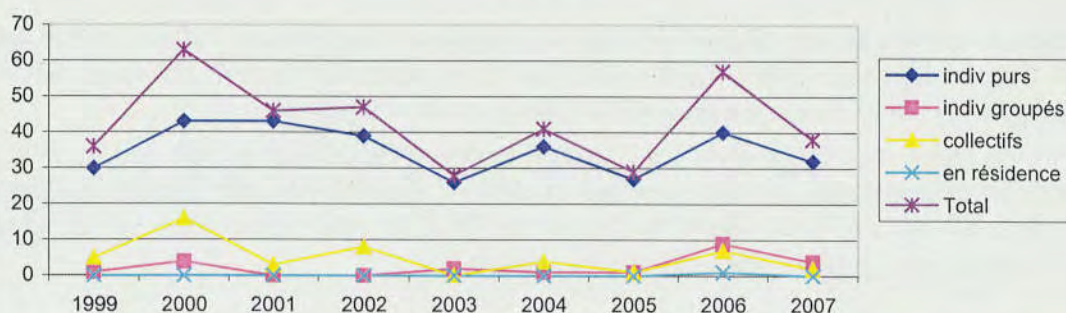
Rappels / Données Démographie - Habitat

- Population permanente au dernier recensement (2006) : 4787 habitants
- Nombre de ménages : + 42 ménages/an (en moyenne 2,36 personnes par ménage)
- Taux de croissance démographique annuelle moyenne (1990-1999) : +0,98% par an
- Taux de croissance démographique annuelle moyenne (1999-2006) : +1,85% par an
- Solde migratoire (1999-2006) : +2% par an

Evolution de la population (données INSEE)



Nombre de logements commencés par type entre 1999 et 2007 (Données Sitadel)



Compte-tenu de sa proximité avec l'agglomération toulousaine, les pôles départementaux (Gaillac, Saint-Sulpice, Lavaur, Graulhet) et de ses atouts paysagers, la commune de Rabastens offre un cadre de vie très apprécié par la population. Ceci explique en particulier la croissance démographique enregistrée ces dernières années.

Le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat envisagent un scénario de poursuite de la croissance à l'échelle de la Communauté de Communes du Rabastinois (CORA). Le scénario de développement envisagé dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme est traduit ci-après.

Les scénarios de croissance démographique envisagés dans le cadre du SCoT et du PLH sont construits sur les tendances 2000-2007, correspondant à un rythme de développement démographique soutenu. Sans remettre en cause les perspectives de développement de ces documents, le PLU envisage un développement quelque peu inférieur, plus soutenable pour la collectivité en terme d'investissements :

	Recensement 1999	Recensement 2006	Projection 2020/2025
Population	4176	4747	6000 à 6500
	+ 1,85 % / an soit + 82 habitants / an		+ 1,6 à 2 % par an soit + 70 à 90 habitants / an
Personnes par ménage	2,36		2,20
Logements (RP)	1714	2005	2720 à 2950
	+ 291 soit en moyenne +42 logements par an		+ 715 à 945 logements (neufs ou réhabilités) soit en moyenne + 38 à 50 logements par an

Le scénario de développement proposé envisage une croissance légèrement moins soutenue que celle observée au cours des années 1999-2006. L'objectif du PLU est d'accueillir dans de bonnes conditions entre 38 et 50 logements par an pour une population de l'ordre de 70 à 90 habitants.

Le parc de logements vacants dépassant les 170 unités et de nombreux logements de grande taille pouvant être divisés sur le centre-ville, le projet envisage une part de réhabilitation pour répondre aux besoins. Le PLU est donc dimensionné pour permettre l'accueil de 35 à 45 unités d'habitation par an (extensions urbaines, comblement d'espaces non bâtis en zone urbaine,...).

Le SCoT du Pays Gaillacois en chiffres...

- ✓ Perspectives d'une population de 80 000 habitants à horizon 2025, soit une croissance annuelle moyenne d'environ 1,5 % et un millier d'habitants supplémentaires chaque année.
- ✓ Une production de 11 500 résidences principales d'ici 2025
- ✓ Une consommation foncière de 700 ha pour les besoins en logements
- ✓ 750 m² de terrain en moyenne par logement
- ✓ Une réduction de la consommation foncière pour le logement de 50 %.
- ✓ Objectif de 10 à 20 % du parc de logement en renouvellement urbain.

Source : PADD du SCOT du Gaillacois

Le PLH de la CORA en chiffres...

- ✓ Perspectives d'une population de 14 100 habitants à horizon 2025
- ✓ Une production de 2 610 résidences principales à horizon 2025, dont 1610 en logements locatifs (24 %) et 676 en locatif social (10 %)
- ✓ 960 m² de terrain en moyenne par logement
- ✓ Economiser 60 % de foncier à chaque logement nouveau produit.
- ✓ Objectif de 10 à 20 % du parc de logement en renouvellement urbain.

Source : Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Rabastinois

RECEPTIVITE DU TERRITOIRE : ADEQUATION ENTRE CAPACITE D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PADD

1. *Rappel des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable*

Compte-tenu des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic et des objectifs de la municipalité, le PADD affiche 3 orientations principales :

Structurer, organiser et planifier le développement du parc de logement en favorisant la diversité et la mixité :

Aujourd'hui, le parc est peu adapté à la demande avec peu de locatif (notamment social), un parc très largement orienté sur des logements de grande taille, des prix du foncier élevés... Ainsi la municipalité a souhaité favoriser la diversité et la mixité, tant dans les formes urbaines que dans l'accueil de la population.

Favoriser le maintien des services, équipements, entreprises et commerces de proximité

La commune de Rabastens est un réel pôle de commerces et de services. Au-delà du simple accueil de nouveaux habitants, il est important que la commune anticipe son développement économique notamment en assurant la pérennité de sa structure de commerces et services, des activités agricoles et viticoles, la diversification des activités touristiques.

Préserver et améliorer le cadre de vie des Rabastinois

Cet objectif exprime la forte volonté municipale d'assurer les équilibres écologiques des espaces naturels, d'engager une démarche de qualité environnementale pour les extensions urbaines, de développer les liaisons douces, de préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels, de gérer la ressource en eau et de prendre en compte les risques.

2. Bilan des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Capacité résiduelle des zones U à des fins d'HABITAT

En l'état actuel du plan de zonage, les zones Urbaines ont la possibilité d'accueillir environ 170 logements soit environ 17 % des besoins estimés.

	Surfaces potentiellement urbanisable (estimation maximisée en ha)	Nombre de logement (estimation maximisée en ha)	Nombre de logement Potentiel PLU (Coefficient de rétention :50 %)
U2a	0,41	9	4
U2b	2,50	45	22
U2c	5,30	64	32
U2d	20,66	165	83
U3	6,86	55	27
Total	35,74	338	168

Ce calcul tient compte de l'ensemble des parcelles considérées comme vierges de construction, y compris les jardins des habitations existantes. Peu de jardins, certes non bâtis mais occupés, seront vraisemblablement bâtis dans les 10 ans à venir. La rétention foncière dans une commune comme Rabastens est extrêmement forte (souvent supérieure à 75 %, compté dans le cas présent à 50 %).

Réceptivité des zones AU à court et moyen termes et à des fins d'HABITAT

Zones A Urbaniser ouvertes (habitat)	14 ha
AUa	2
Aub	11
Auc	1

Le Plan Local d'Urbanisme ouvre à court et moyen termes un peu moins de 14 ha à l'urbanisation, avec une densité moyenne attendue de l'ordre de 8 à 22 logements par hectare, conformément aux Orientations Spécifiques d'Aménagement retenues.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc dimensionné pour permettre la réalisation d'environ 200 à 220 logements dans les zones AU à échéance 2020/2025.

Le potentiel de logement des zones AU couplé aux logements susceptibles de se créer en zone urbaine équivaut aux objectifs pressentis dans le PADD qui préconisait la construction de 38 à 50 logements par an.

Réceptivité des zones AU0 à long terme et à des fins d'HABITAT

Zones A Urbaniser fermées (habitat)	19
AU0	19

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit de réserver à long terme 19 ha à des fins d'habitat, avec une densité moyenne attendue de l'ordre de 8 à 22 logements par hectare, conformément aux Orientations Spécifiques d'Aménagement retenues. Ces zones sont aujourd'hui fermées à l'urbanisation et pourront être ouvertes par voie de modification ou de révision simplifiée du document.

Ces zones AU0 sont dimensionnées pour accueillir entre 150 et 250 logements à moyen et long terme.

Bilan global de la capacité d'accueil

Zones	Surfaces potentiellement urbanisable (en ha)	Capacité d'accueil en logements	Population pouvant être accueillie (en prenant 2,2 personnes par ménage)
U	35,74	170	370
AU	14	200 à 220	440 à 490
AU0	19	150 à 250	330 à 550
Ensemble	75,74	610-710	1 140 à 1410

Le calcul a pris en compte l'ensemble du foncier mobilisable, même celui qui le sera très difficilement (jardins, espaces publics à créer en cas de division parcellaire). Ainsi, si l'on tient compte de ce paramètre de rétention foncière (environ 30 %), la surface moyenne est d'environ 900 m² par logement. Le PLU est donc en accord avec le SCoT du Gaillacois Bastides et Val Dadou (qui évalue quant à lui la rétention foncière sur son territoire à 50 %).

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DES TEXTES EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions des documents supra communaux tels que le Schéma Directeur - le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan de Déplacement Urbain, le Programme Local de l'Habitat, ...

En plus du respect des normes supérieures, le Plan Local d'Urbanisme de Rabastens doit respecter un certain nombre de règlements et lois visant à organiser le développement de l'urbanisation.

Les réponses apportées par le Plan Local d'Urbanisme aux différents textes juridiques en vigueur sont analysées de façon thématique par souci de lisibilité et de concision. Parmi les textes les plus importants, citons :

1. *La politique territoriale*

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document stratégique et prospectif qui fixe des orientations de l'évolution d'un territoire intercommunal.

La commune est incluse dans le périmètre du SCoT du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou approuvé en Conseil Syndical le 11 Mai 2009.

L'objectif stratégique du SCOT du Pays "Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou" est de mettre en oeuvre un aménagement équilibré du territoire, favorisant l'emploi par l'activité économique, facilitant le maintien et l'installation de populations et préservant les qualités paysagères et patrimoniales, et de prendre en compte les éléments fondamentaux d'un développement durable.

Le PLU de Rabastens se doit donc d'être compatible avec cet objectif stratégique et les orientations suivantes :

L'environnement et les paysages

Le SCoT a pour ambition particulière de :

- Préserver les espaces naturels agricoles et forestiers
- Protéger les qualités paysagères et patrimoniales et utiliser ces qualités dans l'aménagement du territoire
- Préserver la ressource naturelle en eau
- Prévenir les risques majeurs et veiller à la préservation de la santé humaine
- Contribuer à la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ✚ Le Plan Local d'Urbanisme préserve environ 5850 ha de terres agricoles.
- ✚ Le Plan Local d'Urbanisme propose un zonage et un règlement en adéquation avec les objectifs de préservation des espaces naturels et de la biodiversité : les principales continuités écologiques sont ainsi maintenues.
- ✚ Les principales masses boisées sont préservées de l'urbanisation par un classement en zone naturelle.
- ✚ Les abords du Tarn sont classés en zone naturelle.
- ✚ Les coteaux non bâtis sont préservés de l'urbanisation par un classement en zone naturelle.
- ✚ Les secteurs ouverts à l'urbanisation (habitat, activités, équipements,...) sont encadrés par des dispositions « qualitatives » en matière d'accompagnement végétal et de rejet des eaux pluviales à travers les Orientations Spécifiques d'Aménagement.
- ✚ Le Plan Local d'Urbanisme a pleinement tenu compte de cette orientation du SCoT. Le développement urbain est programmé en extension directe de la ville. Par ailleurs, le PLU « phase » le développement en ouvrant à l'urbanisation des secteurs à court, moyen et long terme.
- ✚ Le règlement du Plan Local d'Urbanisme encourage les constructions novatrices en matière d'utilisation d'énergie renouvelable en offrant des droits à bâtir plus importants pour les constructions à Haute Performance Energétique (Coefficient d'Occupation du Sol majoré de 20 %)
- ✚ Le Plan Local d'Urbanisme affiche une exigence et une importance particulière à l'intégration paysagère des secteurs ouverts à l'urbanisation à travers les Orientations Spécifiques d'Aménagement : prise en compte des rapports de covisibilités, gestion des abords, adaptation des densités selon le rapport au site, accompagnement végétal,...
- ✚ Une identification des éléments de patrimoine au titre de la Loi Paysage permet de valoriser la richesse architecturale et patrimoniale de Rabastens (utilisation de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme)
- ✚ Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte les risques majeurs en limitant, voire en interdisant l'urbanisation dans les secteurs concernés.
- ✚ Une place importante est donnée au développement des circulations douces dans les Orientations Spécifiques d'Aménagement et dans la position d'emplacements réservés pour faciliter le maillage des quartiers à terme.

L'habitat et l'économie

Cet objectif se décline comme suit :

- Organiser et maîtriser l'urbanisation
- Créer des emplois pour alimenter la dynamique du territoire
- Mettre en place les conditions nécessaires pour l'accueil des entreprises

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ✚ Le Plan Local d'Urbanisme propose un projet visant à concilier le développement du territoire (accueil de nouveaux arrivants et d'activités), la préservation des espaces agricoles les plus significatifs et la préservation des espaces naturels.
- ✚ Toutes les dispositions qui pouvaient être prises pour faciliter la diversification du parc de logement, notamment le locatif social, ont été portées au document d'urbanisme. Ainsi, la création de 20 % de logements aidés est imposée pour tout projet de plus de 5 logements ou générant une SHON de plus de 300m² dans les zones d'urbanisation future, et 20 % de l'opération sur un secteur identifié en zone U2b . Une majoration des droits à bâtir est également prévue pour inciter à la création de logements sociaux et favoriser la mixité sociale dans tous les secteurs voués à être urbanisés.
- ✚ Le Plan Local d'Urbanisme affiche une exigence particulière quant à la qualité des espaces bâtis et des espaces publics à travers des Orientations Spécifiques d'Aménagement précises et privilégie la construction sur des terrains desservis par l'assainissement collectif.
- ✚ Le projet de Plan Local d'Urbanisme vise également à permettre la densification du bâti afin de consolider des « coutures urbaines » entre la ville et les secteurs pavillonnaires situées à proximité. Par ailleurs, le règlement s'attache à respecter les formes urbaines héritées dans les cœurs urbains (centre-ville, faubourgs, hameaux)
- ✚ Le Plan Local d'Urbanisme concentre le développement urbain à proximité des espaces actuellement urbanisés, permettant une concentration des populations sur des espaces restreints et favorisant ainsi l'intérêt d'une amélioration des liaisons routières et modes doux
- ✚ Le Plan Local d'Urbanisme vise à favoriser l'implantation d'activités artisanales et industrielles, non seulement dans les zones d'activités prévues à cet effet mais aussi en autorisant les commerces et l'artisanat dans certaines zones U, afin de relancer l'économie résidentielle et de proximité.
- ✚ Par ailleurs, le développement d'une zone à vocation d'activités économique plus près de la ville permettra de limiter les déplacements et de proposer une offre de services et d'activités complémentaires à proximité du centre-ville.

Les services

Le SCoT a pour ambition particulière de :

- Concevoir le développement et la répartition de l'offre de service en cohérence avec l'organisation du territoire
- Anticiper l'adaptation et la mise à niveau de l'offre de services à la population

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↳ Le PLU limite très nettement les capacités de développement urbain afin de limiter le mitage et de renforcer l'accès aux équipements et services.
- ↳ Il prévoit par ailleurs des possibilités d'extension ou de re-localisation d'équipements publics afin d'anticiper sur les besoins liés à la croissance démographique.

Les déplacements

- Articuler les stratégies de développement urbain et les politiques de déplacements
- Renforcer le rôle des réseaux collectifs pour les déplacements interurbains
- Développer les réseaux cyclables et inciter au report modal vers le vélo
- Renforcer le réseau routier inter-agglomérations et de contournement urbain autour du pôle Gaillacois
- Préserver le réseau routier primaire, et anticiper son amélioration pour l'adapter à l'évolution des flux

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↳ Le Plan Local d'Urbanisme a pleinement intégré ces dispositions et positionné de nombreux emplacements réservés pour des créations ou élargissements de voies, aménagements de carrefours, restriction des accès, aire de stationnement ...
- ↳ Les Orientations Spécifiques d'Aménagement intègrent systématiquement une dimension « intermodale » en prévoyant des cheminements doux.

2. **La politique de la ville**

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains » et la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003, dite « Loi Urbanisme et Habitat »

Retranscrites dans le Code de l'Urbanisme :

L'article L.110 du Code de l'Urbanisme

Issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, il préconise une gestion économe de l'espace, une réponse sans discrimination à la diversité des besoins, la protection des milieux naturels et la prise en compte des problèmes de sécurité et de santé publique.

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Il fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement et incite les collectivités, dans le cadre de l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme notamment à déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat ;
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les articles L.121-4, L.121-5 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces articles visent à faire participer un maximum d'acteurs aux choix de développement de la collectivité et ce, sur deux grands registres : les personnes publiques associées et consultées d'une part et le grand public d'autre part.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↪ Le Plan Local d'Urbanisme de Rabastens, en phasant l'ouverture à l'urbanisation (zones AU en particulier), veille à maîtriser le développement urbain et à garantir une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.
- ↪ Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et sa traduction réglementaire, veille à répondre aux principes énoncés en favorisant un développement équilibré, progressif, et structuré de la commune et un développement respectueux de l'environnement. Il prévoit une gestion équilibrée des espaces. Il prévoit également plusieurs dispositions destinées à favoriser et induire une diversification du parc de logements, l'accueil d'activités économiques, la création de nouveaux équipements, etc.
- ↪ Les choix du présent document visent à mieux maîtriser la croissance communale et à réduire, de façon importante, la consommation d'espace par des mesures destinées à favoriser la production de formes urbaines plus denses et plus qualitatives.
- ↪ Le bilan de la concertation, joint au dossier, permet d'apprécier le niveau d'association de la population et des personnes publiques associées dans le cadre de l'élaboration de ce dossier. Les réunions de travail avec les personnes publiques associées et consultées, les réunions avec les associations et avec le monde agricole, les réunions publiques, les expositions, et la mise à disposition du dossier en mairie ont permis de faire évoluer le projet de façon positive. Les modalités de concertation définies au préalable par la collectivité ont été scrupuleusement respectées.

3. La politique du logement

Trois importantes lois ont notamment contribué la politique du logement social. Elles visent à :

- développer une offre de logements diversifiée, accessible à tous
- assurer une mixité sociale de l'habitat
- adapter les dépenses de logement à la situation des familles
- promouvoir la qualité de l'habitat.

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant Engagement National pour le Logement »

La loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↳ Le Plan Local d'Urbanisme veille, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, à diversifier l'offre en logements.
- ↳ Le zonage et le règlement ont notamment intégré les dispositions de la loi ENL en favorisant la création de logements aidés dans les futurs secteurs résidentiels et donc à favoriser la mixité sociale. En Zone AU « Toute opération de 5 logements ou plus ou générant une Surface Hors Œuvre Nette (affectée aux logements) d'au moins 300m² devra consacrer 20% minimum du programme à la création de logements aidés au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. ». Aussi, le zonage délimite un secteur en centre ville (en zone u2b), où sera imposé à tout programme d'habitat la réalisation de 50 % de logements sociaux et ainsi favoriser la mixité sociale en application de l'article L123-1 16° du Code de l'urbanisme.

4. La politique du transport et des déplacements

La loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982, dite « Loi d'Orientation sur les Transports Intérieurs »

Cette loi fixe les grands objectifs de la politique des transports et précise le rôle des différents acteurs. Elle a été plusieurs fois modifiée afin d'intégrer des préoccupations d'ordre environnemental et de santé publique, en particulier la qualité de l'air et la lutte contre l'effet de serre :

La loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996, dite « Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie »

Elle redéfinit les objectifs des Plans de Déplacements Urbains.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↳ Le Plan Local d'Urbanisme contribue aux efforts déjà engagés par la commune pour l'amélioration des déplacements : des emplacements réservés permettront d'aménager des voies et des liaisons inter-quartiers. Des modes doux (pistes cyclables et cheminements) sont prévus pour pallier au « tout-voiture ». Un emplacement réservé est également prévu pour la réalisation d'une aire de stationnement.

La politique agricole



Loi n°99-574 du 9 juillet 1999, dite « Loi d'Orientation Agricole »

Cette loi met en avant la prise en compte des fonctions économiques, environnementales et sociales de l'agriculture pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable.

Les principaux objectifs de cette loi visent à :

- l'installation des jeunes agriculteurs, la pérennité des exploitations agricoles, leur transmission,
- la production de biens agricoles alimentaires de qualité,
- la valorisation des terrains par des systèmes de production adaptés à leurs potentialités,
- le maintien des conditions favorables à l'exercice de l'activité agricole dans les zones de montagne conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du Code Rural (préservation des terres agricoles et pastorales).

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

-  Le Plan Local d'Urbanisme favorise la préservation et la valorisation de l'activité agricole en classant en zone agricole les secteurs exploités et en prévoyant une limitation des extensions d'urbanisation. Près de 86 % du territoire communal de Rabastens est classé en zone agricole.
-  Le règlement veille à assurer la pérennité des exploitations en prévoyant, au voisinage immédiat des sièges d'exploitation, des possibilités de développement de constructions liées et nécessaires à l'activité agricole. Ainsi, les grands ensembles agricoles, encore présents sur la commune sont préservés de tout développement urbain.

5. La politique de protection et de valorisation du patrimoine naturel

La politique de protection de la nature a pour objectif premier d'assurer la conservation des espèces sauvages animales et végétales, le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques sur le territoire.

La loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature

La loi n°95-101 du 2 février 1995, dite « Loi Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement.

La loi Barnier édicte plusieurs principes majeurs :

- le principe de précaution, qui doit conduire à prendre à priori des mesures de prévention de dommages éventuels de caractère irréversible ;
- le principe de prévention, consistant à supprimer ou réduire à la source, chaque fois que cela est possible, les atteintes à l'environnement ;
- la connaissance de la sensibilité des territoires est donnée par l'État au travers d'inventaires (ZNIEFF, ZICO, NATURA 2000). Ces inventaires constituent des outils d'aménagement et de gestion du territoire précieux dans la mesure où ils permettent d'orienter la destination des terrains inventoriés.

Les Directives communautaires relatives à la protection des espèces et des milieux, transposées en Droit Français par l'ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001

Décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le Code de l'Urbanisme

Il renforce la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi sur la protection de l'environnement de 1976 en indiquant les conditions dans lesquelles les collectivités concernées doivent procéder à une évaluation environnementale renforcée dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale
- plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 ha et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants
- plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 ha
- plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 ha
- choix de la collectivité en charge du document d'urbanisme affectent de manière notable des espaces couverts par des sites Natura 2000.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↪ Le Plan Local d'Urbanisme veille à préserver et valoriser le patrimoine environnemental en classant en zone inconstructible les secteurs les plus sensibles. Ceux-ci sont identifiés précisément, notamment au travers du document graphique qui accompagne le règlement.
- ↪ Les orientations du PLU allant dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement (mise aux normes de la station d'épuration, prise en compte des milieux sensibles par un classement en zone naturelle, prise en compte de la gestion des eaux pluviales, etc.), ses choix n'engendreront aucun risque d'altération, ou somme toute minimales, du site Natura 2000. Ainsi, une évaluation environnementale du PLU ne s'avère pas nécessaire.
- ↪ Le Plan Local d'Urbanisme veille à assurer une consommation limitée de foncier à des fins urbaines et à ce que les nouvelles constructions soient raccordées au réseau d'assainissement.

6. La politique de protection de la ressource en eau

La loi n°92-3 du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'eau », et notamment son article 38II

La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et milieux aquatiques

La loi n°2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau

La directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000, transposée en Droit Français par la loi du 21 avril 2004

Ces lois imposent la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau.

Elles ont deux objectifs fondamentaux :

- Donner les outils aux acteurs de l'eau en général pour reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique fixés par la directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000, et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau
- Donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux. Parallèlement cette loi permet d'atteindre d'autres objectifs et notamment moderniser l'organisation des structures fédératives de la pêche en eau douce.

Ces lois sont prolongées par de nombreux outils de planification et programmes d'actions (Plans, Schémas), notamment :

- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévu par les art. L. 212-1 et 212-2 du Code de l'Environnement**

Le SDAGE, approuvé par l'Etat, constitue le document de référence fondamental du bassin Adour-Garonne pour mettre en œuvre la politique de l'eau, notamment pour la préparation des SAGE¹ - Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux - dans les sous bassins.

Le SDAGE fixe les objectifs fondamentaux à respecter dans le domaine de l'eau et qui relèvent de la gestion et la protection des milieux aquatiques, de la gestion qualitative et quantitative de la ressource et de la gestion des risques (crues et inondations). Le SDAGE met en évidence l'importance de la protection des zones humides majeures ainsi que celle des milieux aquatiques.

La commune de Rabastens est concernée par le SDAGE du bassin Adour Garonne 2010-2015, approuvé le 9 décembre 2009.

La commune est par ailleurs dotée d'un Schéma Communal d'Assainissement.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↳ Le Plan Local d'Urbanisme vise à protéger ces espaces sensibles du point de vue écologique en y empêchant tout développement de l'urbanisation.
- ↳ Le Plan Local d'Urbanisme vise à assurer une meilleure gestion de la qualité et de la quantité des eaux de surface. Les projets de développement qui peuvent générer une imperméabilisation des sols ou une modification du régime hydrique s'inscriront dans le respect des objectifs fixés par le SDAGE en terme de gestion quantitative de la ressource. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme vise ainsi à gérer les eaux pluviales de toute nouvelle construction sur son emprise foncière et à limiter le rejet des eaux pluviales vers les exutoires naturels. L'article 4 du règlement prévoit, à cet effet, des dispositifs de traitement et de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Par ailleurs, l'article 4 oblige au raccordement à l'assainissement collectif de l'ensemble des zones à urbaniser.

7. La politique de protection et de valorisation des paysages

Les lois suivantes visent un triple objectif :

- connaissance générale des architectures et des paysages
- protection du bâti et des paysages remarquables
- prise en compte systématique du bâti et des paysages remarquables dans les projets d'aménagement.

La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, dite « Loi Paysage »

La Loi Paysage impose que soient prises en compte dans les documents d'urbanisme la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution (article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme).

¹ Le SAGE constitue un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent, d'échelle plus petite que le bassin Adour Garonne. Pour le moment il n'en existe pas sur la commune.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ✚ Le Plan Local d'Urbanisme de Rabastens présente un inventaire des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- ✚ La problématique paysagère a été prise en compte tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- ✚ Les principaux éléments du grand paysage, notamment les boisements et espaces agricoles ouverts sont préservés de tout développement par un classement en zone naturelle ou agricole.
- ✚ La combinaison de ces différents outils de protection, de préservation et de valorisation mis en œuvre à l'échelle de la commune permettent de garantir une réelle prise en compte des éléments à protéger et valoriser sur le territoire communal.
- ✚ Afin de compléter le dispositif, et de réellement permettre « la préservation et la valorisation du cadre de vie » qui constitue une des orientations fortes du PADD, les articles 11 et 13 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ont été renforcés. Dans l'ensemble des zones, ces articles reformulés, visent à assurer : une préservation de la qualité patrimoniale des entités urbaines, une meilleure insertion des constructions dans leur environnement, une préservation de la végétation existante, notamment dans les espaces urbanisés. Enfin, les articles 6, 7 et 10 ont été travaillé avec attention dans l'ensemble des zones afin de maîtriser la forme urbaine.

La Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et Loi du 2 mai 1930 sur la protection des sites

La commune de Rabastens est concernée par :

- Un monument classé : L'Eglise Notre Dame du Bourg
- Sept monuments inscrits :
 - Le Château de Saint-Géry
 - L'Eglise des Pénitents Blancs
 - La Tourelle de l'Hotel de Ville
 - Une maison rue/place du Mont Del Pa
 - L'Hôtel de la Fite
 - Une Maison, 2 Avenue de Toulouse
 - L'Hôtel de Roland
- Deux sites inscrits :
 - La Chapelle de Puycheval et ses abords
 - Les Rives du Tarn, façades et toitures des maisons riveraines

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ✚ Le PLU a pris en compte ces mesures de protection des monuments historiques et des sites remarquables.

La loi n°95-101 du 2 février 1995 retranscrite à l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme

Le classement au titre des « voies à grande circulation » de la RD 988 traversant la commune impose un recul des constructions de 75 mètres minimum depuis l'axe de la RD 988, dans les parties non agglomérées (zones A et N concernées). Certains secteurs dérogent à l'article L.111-1.4, moyennant une étude des impacts urbains paysagers environnementaux, liés à la sécurité, ...

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

↳ Le PLU a pris en compte ces mesures

8. La politique de protection du patrimoine archéologique

La loi n°41-1011 du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003

L'archéologie préventive a pour but d'assurer la protection des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être par des travaux concourant à l'aménagement.

Article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme :

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

La commune de Rabastens est concernée par des sites archéologiques dont la cartographie est annexée au présent PLU.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

↳ Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte la présence de Sites archéologiques. Ils sont localisés sur une carte annexée au présent PLU (Annexes documentaires).

9. La politique de lutte contre les nuisances et de protection contre les risques

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995

Cette loi prévoit notamment le recensement et le classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

En terme de nuisances sonores, la commune est concernée de par la présence de la RD988, de la RD12 et de la voie SNCF (arrêté non daté modifiant celui du 4 janvier 1999).

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

↳ Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte cette information.

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels

Le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction énoncent différentes prescriptions relatives à la prise en compte des risques, dans le prolongement de cette loi.

L'état des lieux des risques concernant la commune de Rabastens est exposé dans le chapitre Etat Initial de l'Environnement du présent rapport.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

↳ Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte le Plan de Prévention des Risques dans la traduction réglementaire de son projet.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Commune de Rabastens SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE				
CODE	NOM DE LA SERVITUDE	RÉFÉRENCE TEXTE LÉGISLATIF	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
AC 1	Protection des Monuments Historiques *Classés Eglise Notre Dame du Bourg *Inscrits <ul style="list-style-type: none"> Eglise Des Pénitents Blancs (portail occidental) Hôtel de ville (touraille d'escalier) Château de St Gély Maison à angle de la place ND du bourg et de la rue du Pont del Pa Hôtel 2, avenue de Toulouse Hôtel de la Fille Hôtel de Roland Château de Mézens (façades et toitures, petit cabinet, ancienne orangè-rie) 	Loi du 31.12.1913 modifié Loi du 02.05.1930.	Arrêté du 31 août 1899 Arrêté du 18 février 1960 Arrêté du 18 juin 1927 Arrêté du 9 décembre 1970 Arrêté du 8 décembre 1960 Arrêté du 21/07/1971 Arrêté du 03/10/1989 Arrêté du 14/02/2007 Arrêté du 18/08/2005	Ministère de la culture Service Départemental De L'Architecture du Tarn
AC 2	Protection des Sites et Monuments Naturels *Inscrits <ul style="list-style-type: none"> Chapelle de Puychisel et ses abords Rives du Tarn, façades et toitures des maisons riveraines 	Loi du 02.05.1930.	Arrêté du 3 février 1944 Arrêté du 16 février 1944	
EL 3	Servitudes de Haie et de Marchepied - Le long du Tarn	Article 1er à 4, 15, 16 et 22 du code du Domaine Public, Fluvial Et de la navigation intérieure. Article 431 du Code Rural		Direction Départementale De l'Équipement
AS1	Protection des eaux potables	Périmètre du captage de Ladin en cours d'élaboration		
I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Article 12 modifié de la loi du 15/06/1906 Article 35 de la loi n° 46.628 du 08/04/1946 Ordonnance n°58-997 du 23 octobre 1958 (art. 60) Décret n° 67-896 du 06 octobre 1967 Décret n° 65-1109 du 15 octobre 1965 Circulaire n° 70-13 du 24 juin 1970.		RTE
PT 2	Servitudes Relatives aux Transmissions Radioélectriques concernant La protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat - Liaison hertzienne Gaillac-Lavaur, tronçon Parisot-Salvagnac	Code de Postes et Télécommunications Articles L 54 à L 56 et R 21 à R 26 Et R 29.		France Télécom J.I.R. ALBI
PT 3	Servitudes Relatives aux Communications Téléphoniques et Télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et Des installations de télécommunications.	Code des Postes et Télécommunications Articles L 46 à L 53 et D 408 à D 411.		France Télécom J.I.R. ALBI
T1	Servitudes Relatives aux Chemins de Fer - Ligne Brive - Toulouse	Loi du 15/07/1845 modifiée. Code minier, articles 84 et 107. Code forestier, articles L322-3 et 322-4. Loi du 29 septembre 1892. Décret-loi du 30/10/1935 modifié en son Article 6 par la loi du 27 octobre 1942. Décret n° 80-331 du 7 mai 1980 Fiche note 11-18 BIG du 30 mars 1978.		Direction Régionale De la SNCF
	PPR : Plan de Prévention des Risques Naturels "Effondrements des Berges du Tarn"	Article 40 2 de la loi n° 87-565 du 22/07/1987	Arrêté préfectoral du 14/11/2000	Préfecture du Tarn
	PPR : Plan de Prévention des Risques Naturels «mouvement de terrain retrait-gonflement des argiles »	Article 66 de la loi 2003-699 du 30/07/2003	Arrêté préfectoral du 13/01/2009	Préfecture du Tarn

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Les Servitudes d'Utilité Publiques sont reportées en totalité dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme. Elles ont été pleinement intégrées à la réflexion.

**CHOIX RETENUS POUR
ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE
ET LE REGLEMENT**

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités (notamment pour les zones agricoles et naturelles) et de la morphologie urbaine du quartier.

De plus, un classement spécifique de certains secteurs particuliers permet d'ajuster la traduction réglementaire.

Le document est organisé comme suit :

Zonage

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « U »	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon la morphologie urbaine 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	<u>Mixtes / habitat dominant</u> : U1, U2, U3 <u>Équipements</u> : Ue <u>Activités</u> : Ux
A URBANISER Dites « AU »	1/ ... selon la temporisation (<i>ouverture différée dans le temps</i>) 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	<u>Court ou moyen terme</u> : AU, AUx <u>Long terme</u> : Auo, Aux0
GRICOLES Dites « A »	1/ ... selon la vocation	<u>Agricoles</u> : A, A1
NATURELLES Dites « N »	1/ ... selon la vocation	<u>Naturelles</u> : N <u>Naturelles habitées</u> : N1 <u>Naturelles spécifiques (observatoire, équipements)</u> : N2, Ne

Classements particuliers

ER : Emplacements Réservés

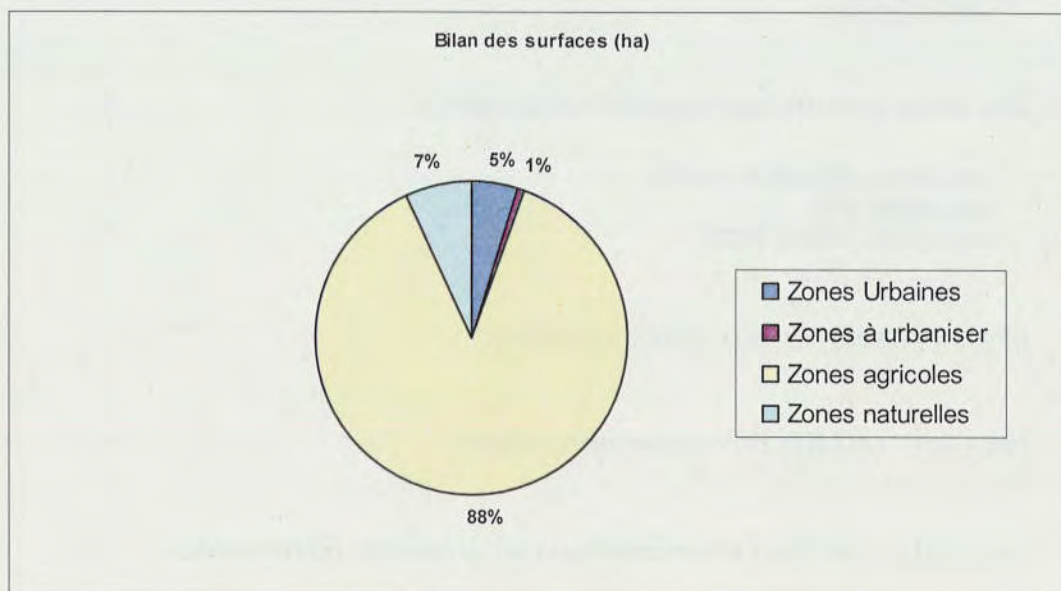
L.123-1.7 : Éléments remarquables au sens de la Loi Paysage

EBC : Espaces Boisés Classés

BILAN DES SURFACES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- ↳ Le Plan Local d'Urbanisme vise à permettre l'évolution et la densification du tissu urbain existant et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à favoriser le développement des espaces situés en continuité du bâti existant. Les principaux espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.



Bilan des surfaces par type de zone

Zones Urbaines		305
U1		8
U2a		22
U2a1		0,47
U2b		20
U2c		77
U2d		128
U3		16
Ux		13
Ue		20

Zones A Urbaniser ouvertes (habitat)		14
AUa		2
Aub		11
Auc		1

Zones A Urbaniser fermées (habitat)		19
AUo		19

Zones A Urbaniser ouvertes (économie)		14
Aux		14

Zones A Urbaniser fermées (économie)		4
Auxo		4

Zones Agricoles		5825
A		5736
A1		89

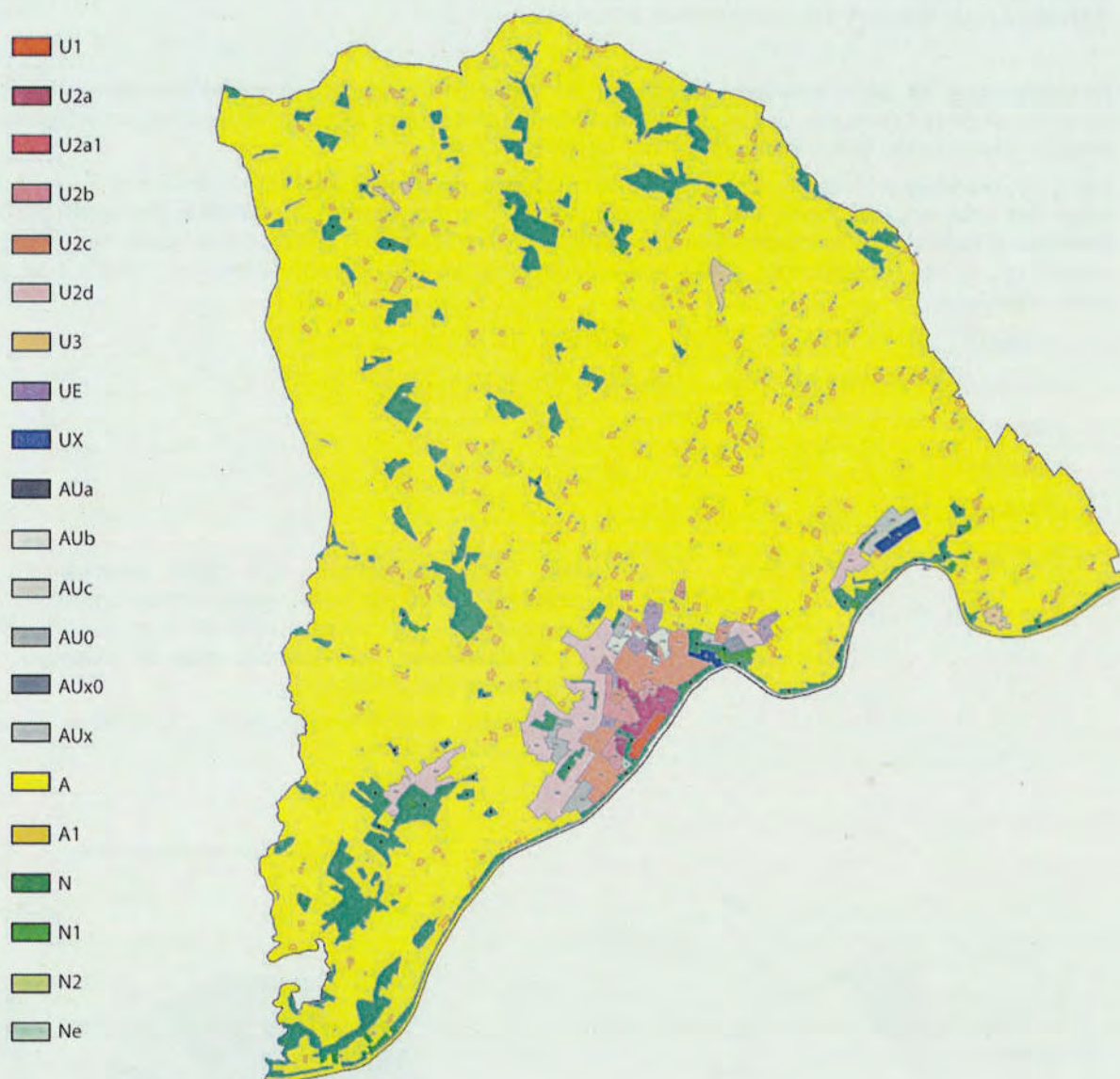
Zones Naturelles		472
N		454
Ne		1
N1		16,81
N2		0,25

Total zones 6653,00 ha

JUSTIFICATION DES DELIMITATIONS ET DES REGLES EN ZONES URBAINES

1	Zonage global	112
2	Les choix relatifs aux zones urbaines	113
	<u>La Zone U1</u>	115
	<u>Les Zones U2</u>	118
	<u>Les Zones U3</u>	125
	<u>Les Zones Ux</u>	128
	<u>Les Zones Ue</u>	131
3	Les choix relatifs aux zones à urbaniser	133
	<u>Les Zones AUa, AUb et AUc</u>	136
	<u>Les zones AUX</u>	140
	<u>Les zones AU0 et Aux0</u>	142
4	Les choix relatifs aux zones agricoles	147
5	Les choix relatifs aux zones naturelles	150
6	Les choix relatifs à la protection des éléments patrimoniaux	153
	<u>Les Espaces Boisés Classés (L123-10 du Code de l'Urbanisme)</u>	153
	<u>Les éléments Loi Paysage (article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme)</u>	154
7	Les choix relatifs aux emplacements réservés	156
8	Justification globale des limites de zones	155

1. Zonage global



2. Les choix relatifs aux zones urbaines

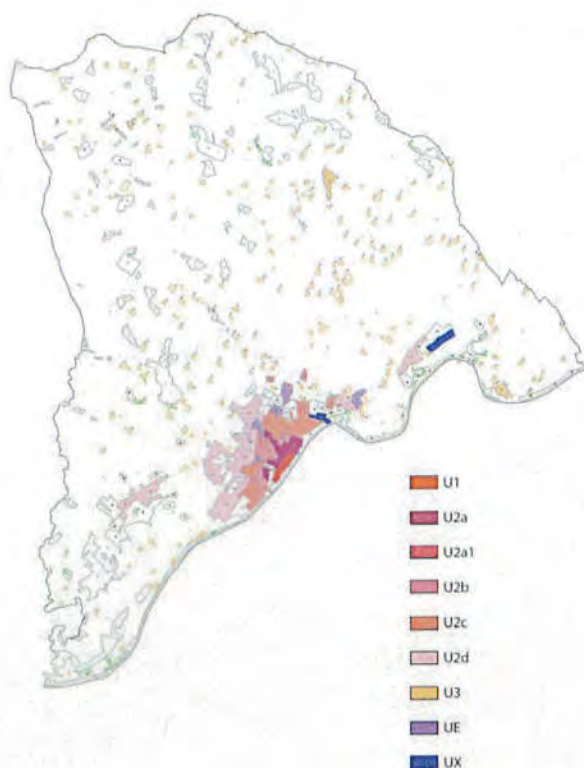
Rappel de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Plusieurs types de zones urbaines ont été mis en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux de la commune. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont différentes.

Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, ou destinées à l'être, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec son caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques. Le Plan Local d'Urbanisme retient 5 types de zones urbaines :

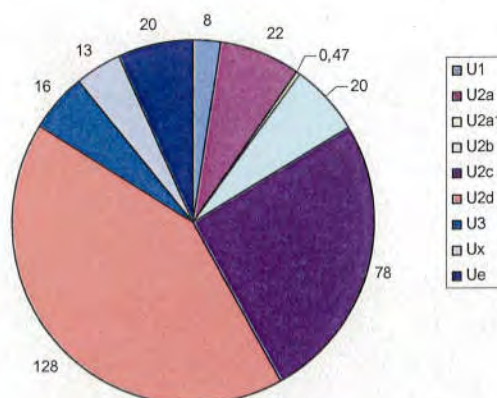
- la zone U1
- la zone U2 divisée en sous secteurs U2a, U2b, U2c et U2d
- la zone U3
- la zone Ux
- La zone Ue



Les règles d'urbanisme des zones urbaines ont été définies à partir des connaissances précises des quartiers, de leur morphologie, de leurs spécificités qui ont notamment été détaillés dans le diagnostic (Cf. Fiches Formes Urbaines)

Les zones urbaines couvrent au total 6 % de la surface communale.

Surfaces des zones U en hectares



La Zone U1

Objectif et destination de la zone U1

La zone U1 correspond au centre ville, noyau le plus ancien et le plus dense de Rabastens se situant sur les bords du Tarn. Elle a vocation à accueillir de l'habitat, des activités économiques (notamment commerciales, tertiaires,...), etc.

Le règlement de la zone U1 vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

La zone urbaine U1 couvre au total 8 ha.

Justification du zonage

La zone U1 du présent PLU correspond à la délimitation du centre historique dont les caractéristiques ont été précisées dans le diagnostic (Cf. Morphologie urbaine). Pour rappel, cette zone se caractérise par un bâti très dense et resserré en son cœur, avec la présence de petites placettes formant un ensemble relativement homogène. La hauteur des bâtisses donnant sur les quais et les Promenades des lices atteint le niveau R+3.

L'implantation du bâti est essentiellement ou à très forte majorité alignée. Les bâtisses s'organisent autour de cœur d'îlots qui font pour certains office d'une protection au titre de l'article L123-1 7°. Ces espaces correspondent à des espaces de respirations (jardins, parcs, zones vertes, etc.) à l'intérieur de cet espace bâti relativement dense.

L'emprise au sol du bâti des zones U1 approche souvent les 80 %, ces quartiers tranchent ainsi fortement avec les quartiers résidentiels environnant beaucoup plus aérés.



Justification du règlement

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

La zone U1 interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les campings,... Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, toutes les occupations qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées (parfois sous certaines conditions précisées à l'article 2 comme les installations classées ou les secteurs soumis à un Plan de Prévention des Risques).

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Ces deux articles sont réglementés de façon simple. L'article 3 propose des emprises de voirie minimum permettant la circulation des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. L'article 4 impose le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques privilégient le maintien du principe d'alignement dominant de ce quartier en y apportant quelques exceptions dans les rares cas où notamment une construction se situerait en continuité d'une construction implantée en retrait. Cette politique vise à maintenir tant les alignements existants que les fonds de parcelles non bâtis.

Les piscines sont à planter avec un retrait minimum d'un mètre cinquante pour éviter tout problème de fragilisation des voies (un retrait trop restreint peut provoquer des effondrements du domaine public). Notons toutefois que les possibilités d'implanter des piscines sont limitées dans la zone U1 même si le classement des jardins au titre de l'article L123.1.7 ne l'interdit pas dès lors que l'espace conserve son caractère de jardin.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation privilégient là encore le maintien des principes d'implantation relevés dans ce quartier où dominent des implantations en limite. Seule une différenciation est apportée sur les possibilités d'implantation en limite lorsque la façade des parcelles est supérieure à 15m de large afin d'éviter à un éventuel pétitionnaire de réaliser une façade de 30 ou 50 mètres s'il possède un terrain de grande largeur. Dans ce cas, la construction peut s'implanter sur une seule limite séparative, tout comme les bâtiments annexes de faible hauteur (les ombres portées sur les terrains voisins sont dans ce cas négligeables et il serait illogique d'imposer l'édification d'une construction qui aille de limite en limite).

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée afin de favoriser l'optimisation des rares opportunités foncières.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de la zone U1 du présent PLU est limitée à 15 m à la sablière, ce qui correspond aux hauteurs des bâtiments existants aujourd'hui comme en témoignent les analyses de morphologie urbaine (R+3 voire R+3+ combles). Compte tenu du gabarit de certains bâtiments, réglementer la hauteur au faîtage n'est pas évident si l'on souhaite conserver une pente de toiture traditionnelle en accord avec les matériaux utilisés (principalement la tuile canal). La hauteur est donc réglementée à la sablière pour assurer une cohérence sur le front de rue (sans interdire les débords de toiture comme ils peuvent exister sur certains édifices anciens).

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

L'article 11, qui concerne l'aspect extérieur des constructions, a été entièrement révisé afin d'assurer une parfaite cohérence et le souhait des élus de favoriser des formes urbaines ne compromettant pas le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements et le caractère architectural des constructions traditionnelles). Un travail fin a été réalisé avec le Service Départemental Architecture et Patrimoine pour guider les pétitionnaires dans leurs projets, aussi, une annexe a été intégrée à la fin du règlement pour clarifier les attentes de l'Architecte des Bâtiments de France dans le centre ville. Cette annexe n'a pas de caractère opposable, elle vise à « proposer » et « conseiller ».

Article 12 : Stationnement

Le PLU ne prévoit pas de normes de stationnement importantes pour ne pas risquer de mettre à mal le dynamisme de restructuration du bâti ancien à l'intérieur de la zone U1. Les règles de stationnement ont donc été supprimées pour les constructions à usage d'habitation de manière à faciliter la réhabilitation de grandes bâtisses en centre ville (imposer une place de stationnement par logement dans l'hypercentre risque de rendre impossible la réhabilitation de grandes bâtisses en 5 ou 10 logements). Ce choix permet de ne pas renforcer le coût de la réhabilitation de manière à permettre une revitalisation du centre ancien. Notons par ailleurs que l'obligation de créer des stationnements n'est pas réaliste dans un secteur où le foncier disponible est plus que rare (et protégé par l'article L123.1.7) et que les voies, de très faible emprise (souvent moins de 3 mètres), n'offrent pas des rayons de giration suffisamment importants pour permettre à des véhicules de rentrer dans leur garage. Les places de stationnement existantes doivent cependant être conservées ou restituées pour limiter l'afflux de véhicules sur le domaine public.

Toutefois des règles de stationnement sont imposées pour les activités nécessitant de grandes capacités (commerces de plus de 200m² de surface de vente au sol, bureaux, activités artisanales). La collectivité cherchant à limiter la place de la voiture en ville il aurait semblé illogique d'imposer la création de places de stationnement individuelles plus nombreuses sur le secteur le plus dense de la ville. Des places de stationnement ont récemment été aménagées en périphérie, notamment sur la place Auger Gaillard.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 13 précise que « les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale » et renvoi pour information à une annexe au règlement (qui présente des essences sans être limitative). L'article précise également que « tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle ». Ces dispositions visent à conserver les principaux boisements et le couvert végétal actuellement présent sur le centre ville. Compte tenu des faibles espaces libres et de la configuration du centre ville (particulièrement dense), il n'est pas proposé de ratio de plantation par mètre carré d'espace libre car l'application serait très certainement difficile (et pourrait rendre plus sombre encore certains logements). Rappelons néanmoins que rien n'empêche un propriétaire de planter une partie des espaces libres dont ils dispose (dans le respect des règles du Code Civil).

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé dans la zone U1, l'ensemble des autres règles permettant de garantir le maintien de la morphologie de son bâti.

Les Zones U2

Objectif et destination de la zone U2

La zone U2 correspond à la périphérie immédiate de l'hyper centre. Elle se compose de 4 sous-secteurs, selon un gradient de densité du tissu urbain :

La zone urbaine U2 couvre au total 248 ha.

Zone U2a

La zone U2a correspond aux premiers faubourgs du centre ville de Rabastens, composés d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère se traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation en ordre continu le long des voies pénétrantes vers le centre-ville.

Le règlement de la zone U2a vise à maintenir le potentiel de densité et de renouvellement de ces quartiers.

Cette zone comprend un sous-secteur très limité nommé U2a1 dans lequel le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.



Zone U2b

La zone U2b correspond aux faubourgs et extensions urbaines du début de la seconde partie du XX^{ème} siècle essentiellement à vocation résidentielle. La densité y est plus faible que sur les zones U2a et les constructions s'implantent de façon discontinue par rapport aux voies.

Le règlement de la zone U2b vise à permettre une densification de ces extensions urbaines.



Zone U2c

La zone UC correspond à une zone intermédiaire sur le plan de la densité du bâti. Cette zone recouvre certains secteurs de la commune comme la frange Nord-Ouest du centre ville et le Sud de Rabastens

L'objectif de cette zone est d'assurer la transition entre un tissu urbain dense et le tissu urbain résidentiel dominant de la commune.



Zone U2d

Cette zone de densité faible correspond aux extensions urbaines relativement aérées de ces dernières décennies en périphérie de Rabastens et notamment sur les coteaux, à vocation d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain limitées.

L'objectif de cette zone est de gérer l'existant, en évitant une densification de l'habitat sur les zones de coteaux fortement exposées. Toutefois, sera favorisé le comblement des quelques dents creuses encore libres aujourd'hui.



Justification du zonage

Zone U2a

Le zone U2a du présent PLU correspond à l'ensemble des faubourgs se trouvant de part et d'autres des voies pénétrantes aboutissant au centre ville de Rabastens. Ainsi, on retrouve entre autre dans la zone U2a :

- le Grand et le Petit Faubourg, au Nord Est de centre ville, s'organisant autour d'un parcellaire intérieur découpé en damier de jardins et de parcs arborés
- le faubourg Saint-Michel, s'organisant le long des axes routiers sur un parcellaire en « lanière »
- le faubourg du Pont de Murel organisé le long de la rue de Murel, sans trame parcellaire réellement structurée.

Ces faubourgs présente un bâti très dense aligné sur la rue avec des hauteurs de bâtisses avoisinant les R+1+ combles ou R+2.



Notons que les alignements de platanes présents sur la promenade des Lices et sur la place Auger Gaillard font l'objet d'un classement en EBC pour assurer leur préservation. Ces espaces constituent une transition entre l'hyper centre (zone U1) et les faubourgs (zones U2).

Cette zone comprend un sous-secteur très limité nommé U2a1 dans lequel le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour permettre la réalisation de constructions sur le replat le long de la rue des jardins et de la rue du fort sans autoriser la construction de nouvelles habitations dans les pentes qui descendent vers le Routaboul. Initialement envisagée en zone de transfert de COS entre la zone naturelle en contrebas et la zone urbaine en partie haute, il a été préféré la mise en place d'un sous secteur U2a1 dans lequel le COS n'est pas réglementé pour permettre la réalisation de quelques habitations ou des extensions dans ce secteur très proche du centre ville et de ses principaux équipements.

Zone U2b

Dans la zone U2b, l'on retrouve la fin du faubourg du Pont de Murel, le faubourg des Cordeliers à l'Ouest du centre-ville, ainsi que le secteur du collège.

Ces espaces urbanisés sont relativement denses. Toutefois, en comparaison aux zones U2a la densité y est plus faible avec une implantation des constructions quelque peu différente, avec des constructions majoritairement implantées à l'alignement mais parfois en retrait de la voie (transition entre les faubourgs denses et les secteurs où l'habitat individuel s'est développé plus largement).



Une partie de la zone U2b a fait l'office d'une servitude de projet de manière à, à terme, permettre la densification et faciliter les accès à ce secteur qui est aujourd'hui très largement enclavé (le seul accès au cœur d'îlot se fait aujourd'hui par l'intermédiaire de l'impasse du Séjour des Braves qui est de très faible emprise (inférieur à 3 mètres) et sans plate forme de retournement (accès impossible aux secours et au service de ramassage des ordures ménagères). Lorsque le projet sera bien défini, une orientation d'aménagement sera élaborée pour aménager le secteur.

Zone U2c

Cette zone de densité plus faible regroupe les extensions immédiates du centre-ville, de caractère pavillonnaire dense. Elle se situe en grande partie entre le centre ville et le secteur de La Dressière au Nord de la ville puis, plus au Sud, entre le centre-ville et le secteur de La Bouriette. Le règlement vise à permettre une mutation contrôlée de ces espaces, vers une légère densification.



Zone U2d

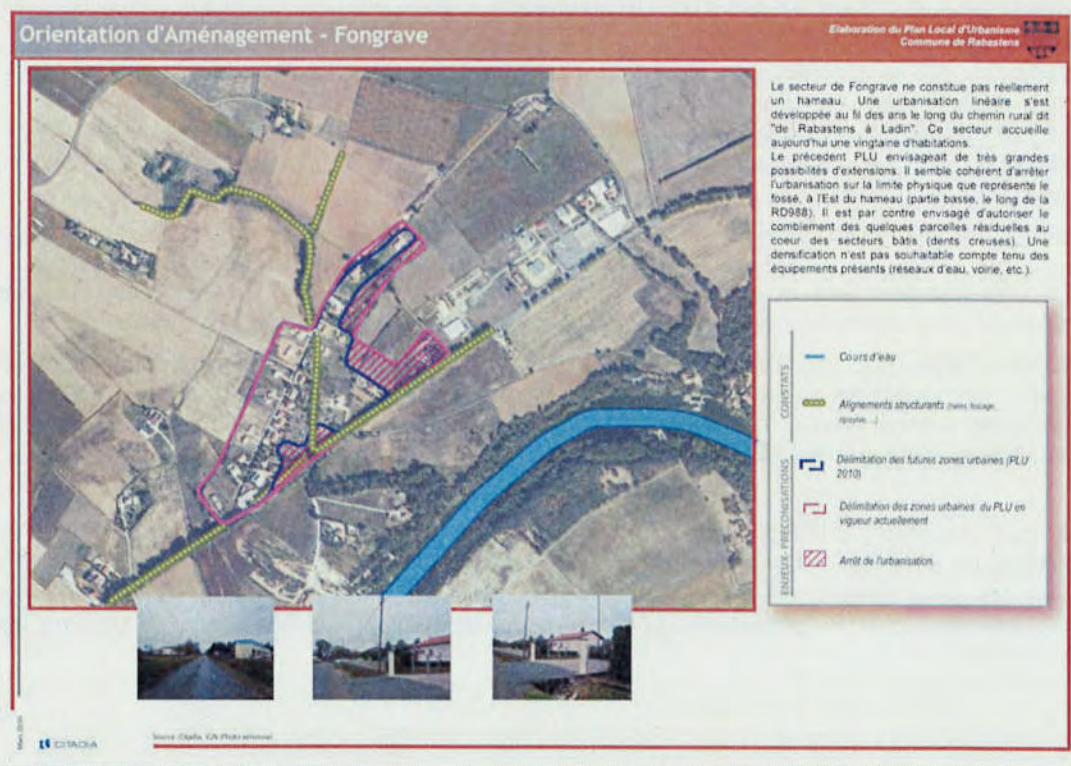
Cette zone, de densité plus faible que celle des zones U2c, regroupe des quartiers résidentiels de type pavillonnaire. Ces zones délimitent essentiellement les quartiers pavillonnaires implantés sur les coteaux, le secteur de Toutoure, le secteur pavillonnaire de Fongrave, le hameau de Bérout et les secteurs pavillonnaires les plus éloignés du bourg. Les maisons sont souvent (et presque exclusivement) implantées en milieu de parcelles.



Ces zones ne sont pas en totalité raccordées au réseau collectif d'assainissement. On trouve ainsi des parcelles de grandes superficies. Dans ces secteurs, souvent sensibles en terme d'impact paysager, le règlement a été écrit de façon à permettre le comblement des dents creuses ou la division contrôlée des grandes parcelles sans chercher une densification accrue.



Une orientation d'aménagement a été réalisée sur le secteur U2d de Bérrou ainsi que sur le secteur U2d de Fongrave



Justification du règlement

Article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

La vocation principale de la zone reste l'habitat et les équipements ou activités économiques qui lui sont liés. Ainsi les constructions à usage commercial sont autorisées s'il s'agit d'activités qui fonctionnent avec le quartier (commerces de proximité notamment), c'est pourquoi leur superficie a été limitée à 300 m² de SHON (les activités de type supermarché ou entrepôts de vente sont plutôt envisagées dans des zones d'activités économiques spécifiques).

La zone U2 interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les campings,... Rappelons néanmoins que les occupations qui ne sont pas strictement interdites dans l'article 1 sont de fait autorisées (avec des conditions particulières concernant les activités commerciales et artisanales pour garder un caractère de compatibilité avec le voisinage des habitations).

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Ces deux articles sont réglementés de façon simple. L'article 3 propose des emprises de voirie minimum permettant la circulation des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. L'article 4 impose le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées.

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les zones U2 sont destinées à accueillir une densité décroissante allant du petit collectif à la zone pavillonnaire de faible densité. Les règles varient donc très largement entre les différents sous-secteurs.

En matière de forme urbaine en zone U2a, la densité de l'habitat et la structuration de fronts bâtis sont recherchées pour prolonger ce caractère de faubourgs urbain, en particulier en s'appuyant sur le bâti existant avec des constructions implantées à l'alignement des voies et sur les limites séparatives.

La zone U2b a des caractéristiques similaires à la zone U2a, toutefois, certaines constructions sont en retrait par rapport à la voie. Ainsi, l'article 6 prévoit la possibilité d'implanter la construction dans une bande de 20 mètres depuis la limite d'emprise publique. Ainsi, les constructions seront à la fois proches de la voie (sans être systématiquement à l'alignement) et les espaces privatifs seront sur l'arrière (cœurs d'îlots composés de jardins).

Le règlement de la zone U2c, qui correspond aux secteurs pavillonnaires denses, prévoit des implantations en retrait des voies, la façade devant être comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise publique. Les constructions devront également s'implanter sur une limite séparative au moins pour garder une certaine cohérence avec les formes urbaines environnantes.

Sur les zones U2a, U2b et U2c la densité de l'habitat et/ou la structuration de fronts bâtis sont recherchés, en particulier en s'appuyant sur le bâti existant. L'objectif est de permettre la redensification des certains secteurs de faubourgs ou pavillonnaires en offrant une réglementation de l'implantation plus favorable à la réalisation de fronts de rues.

En zone U2d, les règles d'implantations sont plus souples, avec l'obligation de respecter un retrait des constructions de 5 mètres minimum et la possibilité d'implanter les constructions sur une seule limite ou en retrait des deux limites. La zone U2d est aujourd'hui composée de constructions pavillonnaires en milieu de parcelles, une sur-densification pourrait poser de réels problèmes d'intégration dans le paysage à moyen terme.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Pour favoriser la densification tout en ne créant pas de ruptures franches avec les formes urbaines actuelles, l'emprise au sol décroît depuis les zones U2a vers les zones U2b.

Elle n'est pas réglementée en zone U2a de manière à donner des possibilités de densification importantes sur les secteurs de faubourgs situés au plus près du centre-ville. Dans les zones U2b, le CES a été fixé à 40 % afin d'assurer la préservation de 60 % du terrain en espaces libres (les espaces libres représentent en moyenne de 60 à 70 % de la superficie des parcelles dans ce secteur). Dans les zones U2c, le CES a été fixé à 30 % afin de conserver une part importante du foncier en espaces récréatifs tout en permettant une densification (dans ce secteur le CES réel actuellement est plutôt de 10 à 15 %).

Enfin sur les zones les moins denses se situant en majorité sur les coteaux fortement exposés de Rabastens, l'emprise au sol proposée est plus réduite (15 %). La volonté étant d'insérer les constructions dans le paysage et de faciliter la transition entre ville en campagne (de nombreuses zones U2d sont directement en lien avec des zones agricoles). Face à des propriétés qui présentent des superficies souvent supérieures à 1500 m² voire 2000 m², un CES de 0,15 permet de densifier l'espace sans porter atteinte au paysage.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est dégressive en fonction de la densité des zones U2. Ainsi, sur les faubourgs denses (U2a), la hauteur est limitée à 9 m à la sablière (R+2), sur les zones U2b et U2c, la hauteur est limitée à 7,5 m à la sablière (R+1+combles) ce qui donne des possibilités de densification et de construction de logements en petits collectifs sans permettre la création de bâtis trop hauts qui impacteraient le paysage (notamment la perception que l'on a de Rabastens depuis la rive gauche du Tarn). Enfin, sur les zones U2d, qui sont majoritairement des secteurs sensibles en pied de coteaux, la hauteur est limitée à 6 m (R+1) à la sablière de manière à favoriser une bonne intégration paysagère et ne pas impacter le paysages avec des constructions de hauteur trop importante.

Tout comme pour la zone U1, la hauteur est définie à la sablière afin de permettre la réalisation de constructions en profondeur et de respecter les pentes de toitures caractéristiques de ce secteur du Tarn.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

En matière d'architecture et de qualité du cadre de vie, l'article 11 du règlement, vise à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures,...) sans pour autant limiter l'expression architecturale.

Certaines parties des zones U2a et U2b sont impactées par le périmètre de classement des Monuments Historiques qui impose de soumettre le permis de construire à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Afin de guider les pétitionnaires dans leur projet, certains principes sont proposés en annexe du règlement.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Permettre la densification des quartiers résidentiels de Rabastens est un des objectifs du PLU. Les COS définis dans les zones U2 permettent à la fois de densifier et de conserver des densités proches de celles des zones résidentielles avoisinantes. Ainsi, sur la zone U2, le COS est dégressif en fonction des densités observées par sous-secteurs.

Le Règlement du PLU dans son article 14 des zones U2 donne une possibilité de majoration du COS en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou de création de 20 % de logements à vocation sociale au sein des opérations conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Notons que si le bonus énergétique s'applique à tous les secteurs, le bonus pour la réalisation de logements sociaux ne s'applique pas dans le secteur U2d, compte tenu du fait que ce secteur est plus diffus et plus éloigné du centre-ville et des équipements et que le développement de logements sociaux dans ces secteurs n'est pas forcément intéressant.

		<i>U2a</i>	<i>U2b</i>	<i>U2c</i>	<i>U2d</i>
COS	<i>Sans majoration</i>	0,32	0,24	0,21	0,17
	<i>Avec majoration (bonus pour dispositifs énergétique et logements sociaux)</i>	0,40	0,30	0,26	0,21 (uniquement bonus énergétique)

Les zones U2c correspondent aux secteurs de lotissements produits ces dernières années. Ils présentent une configuration de type pavillonnaire de densité faible à moyenne (parcellaire compris entre 600 et 1500 m² le plus souvent). La densification de ces secteurs est difficilement envisageable compte tenu des capacités des réseaux, souvent proches de la saturation, et de la configuration du bâti (maisons en milieu de parcelle). Le PLU envisage donc de permettre l'évolution du bâti sans pour autant sur densifier ces secteurs.

Les zones U2d correspondent aux secteurs de coteaux relativement sensibles sur le plan paysager. L'espace naturel est souvent un élément essentiel d'intégration paysagère. Le règlement vise ainsi à limiter le développement d'un tissu urbain trop dense sur ces secteurs et à privilégier une bonne insertion paysagère des constructions en favorisant le maintien de la végétation et la limitation des déblais/remblais. Aussi, ces secteurs présentent des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de voirie qui présentent peu de capacités d'évolutions et la plupart de ces secteurs sont desservis en assainissement autonome. Ces zones ne sont donc pas en mesure d'accepter une densification trop importante.

En ce qui concerne le sous-secteur U2a1, se situant rue des jardins du Fort, le COS n'est pas réglementé de manière à permettre une densification du front bâti se trouvant le plus près de la rue (secteur en contrebas trop proche du fossé). En effet, une zone naturelle étant définie sur le fond des parcelles, la réglementation du COS n'aurait pas permis d'avoir des emprises de construction très importante. Ce secteur étant proche du centre ville, la non-réglementation du COS permettra sa densification.

Les Zones U3

Objectif et destination de la zone U3

La zone U3, de faible densité, correspond aux hameaux ruraux présents sur la commune de Rabastens. Elle se caractérise par un tissu relativement hétérogène, composé de bâtiments anciens et de constructions plus récentes de densité variable. On y retrouve très souvent un bâti de caractère.

Les zones U3 couvrent aujourd'hui 16 hectares.



Justification du zonage

3 hameaux (Raust, Vertus, Saint-Géry) ont été identifiés en zone U3. Ces hameaux sont des anciens hameaux ruraux assez denses ayant une forme urbaine relativement hétérogène (bâti ancien, constructions récentes, etc.). Le PLU a fait le choix de limiter la constructibilité sur ces hameaux étant donné l'absence de dispositifs d'assainissement collectif.

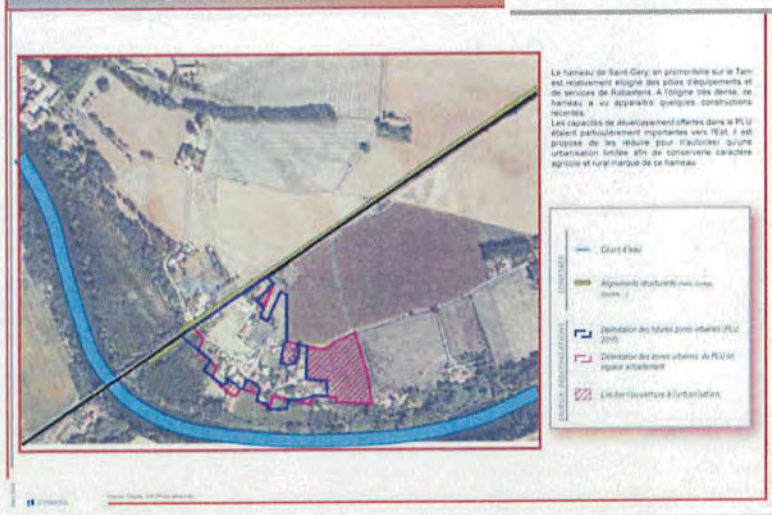
Ainsi, hormis quelques possibilités offertes pour le comblement de dents creuses, les zones urbaines s'arrêtent aux dernières constructions.



Des orientations d'aménagement ont été réalisées sur ces 3 hameaux



Orientation d'Aménagement - Saint-Gery



Justification du règlement

En matière de formes urbaines il est laissé une certaine souplesse sur les hameaux étant donné que les possibilités de constructions sont relativement réduites.

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au sol	Hauteur maximale des constructions	Coefficient d'Occupation du Sol
U3	Dans une bande comprise entre 0 et 15m depuis l'alignement	Implantation ou non en limite séparative. Si retrait : L min =H/2, 3m min	20 %	H max, 7,5 m à la sablière (R+1+ combles)	0,1 (ou 0,125 si recherche de performance énergétique)

En matière d'architecture et de cadre de vie il est à noter que l'article 11 a été retravaillé afin de mettre en cohérence le Plan Local d'Urbanisme avec le contexte architectural local.

En terme d'exigence environnementale, l'article 14 promeut le recours aux énergies renouvelables et la performance énergétique en autorisant, pour les opérations qui intègrent de tels critères, un dépassement de COS de 20%.

Le COS est relativement faible étant donné l'absence de dispositifs d'assainissement collectif et de la faible densité constatée à ce jour. Conformément aux orientations du PADD, l'objectif n'est pas de développer les hameaux mais de simplement permettre le comblement des « dents creuses ».

Ainsi, le règlement proposé veille à intégrer un bâti en rapport avec le site (paysage de configuration rurale souvent lié à la présence de fermes). Un bâti trop dense risquerait de bouleverser les formes urbaines traditionnelles de ces secteurs. Notons par ailleurs que les capacités de développement en zone U3 sont très limitées : leur superficie a été réduite de 13 ha entre 2006 et 2010. Leur potentiel représente moins de 25 constructions, soit moins de 4 % du potentiel global.

Les Zones Ux

Objectif et destination de la zone Ux

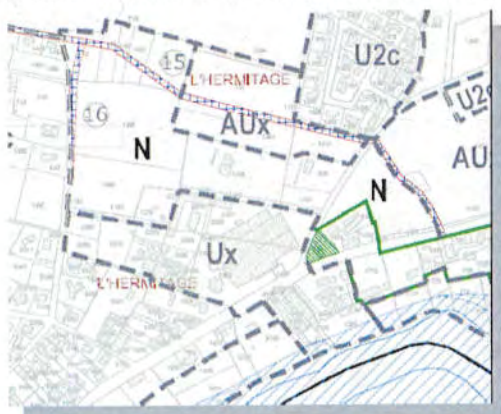
La zone Ux correspond aux zones spécialisées dans l'accueil d'activités économiques ainsi qu'aux logements de fonction qui leurs sont liés.

L'objectif est de pérenniser l'unique zone d'activité de la commune ainsi que le secteur de la Cave de Rabastens. On ne recense donc que deux zones Ux sur l'ensemble du territoire communal.

Ces deux zones couvrent au total près de 13 ha.

Justification du zonage

Deux zones Ux ont été identifiées au plan de zonage. Elles concernent la zone d'activités de Fongrave gérée par la Communauté de Communes du Rabastinois, ainsi que le secteur de la cave de Rabastens.



Justification du règlement

Les occupations du sol sont limitées aux activités artisanales et industrielles. Compte tenu de la spécificité de la zone, le règlement interdit :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences hôtelières.
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ux-2
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les bâtiments agricoles et notamment de stockage de denrées périssables
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres

Les logements de fonction sont autorisés à l'article Ux2 mais sous certaines conditions strictes :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- que la SHON n'excède pas 40m² et que la SHOB n'excède pas 60m²
- que le logement soit intégré au volume du bâtiment à usage d'activité

Ces dispositions sur le logement visent à éviter qu'un secteur voué à l'activité économique se transforme en secteur résidentiel sur lequel des problèmes de voisinage risquent de se greffer dans quelques temps. La limite de 40m² de SHON et de 60 m² de SHOB permet d'éviter la création de logements trop grands qui risqueraient d'accueillir des familles et non le seul gardien du site.

Les zones d'activités existantes ont des emprises limitées sur la commune : les règles d'implantation favorisent donc la densité dans le but de dynamiser l'économie locale :

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au sol	Hauteur maximale des constructions	Coefficient d'Occupation du Sol
Ux	Recul de 15 m min de l'axe et 10 m de l'emprise des RD Recul de 10 m min de l'axe et 5 m de l'emprise des voies communales	Implantation ou non en limite séparative. Si retrait : L min =H/2, 3m min	60 %	12 m hors tout depuis le terrain naturel avant travaux	Non réglementé

Ces deux zones se situant en zone urbaine, elles ne répondent pas à l'article L111-1- 4° qui imposerait un retrait de 75 m.

Les reculs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont fixés à 5 ou 10 m de la limite d'emprise afin d'éviter les effets de barres de hangars difficilement intégrées dans le paysage de la commune. Ce recul doit permettre de créer des espaces verts qualitatifs ou des parkings paysagers entre l'édifice et la voie afin de faciliter l'insertion de l'activité dans le site.

La hauteur est limitée à 12 m afin d'assurer leur intégration paysagère tout en permettant de développer des activités qui nécessitent du stockage en hauteur (gerbage classiquement réalisé à 10 mètres sous toiture). Enfin, compte tenu de la faible superficie de la zone et des autres règles d'urbanisme, le COS n'est pas réglementé pour permettre une utilisation maximale de ces espaces.

Dans ce secteur urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies et pluviales dans le milieu naturel est une fois de plus une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. La gestion des eaux pluviales a été prise en compte avec si besoin l'obligation de réaliser des ouvrages de rétention d'eau ou des dispositifs et collecte en vue de la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres.

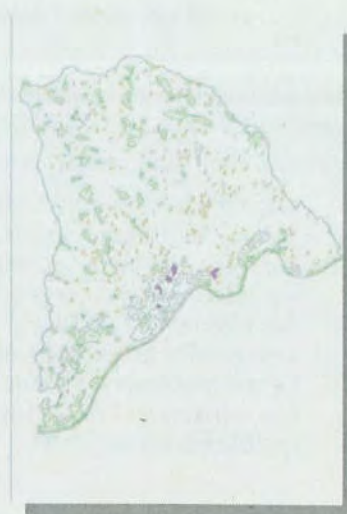
Dans cette zone à vocation économique, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions ont été travaillées notamment au travers de l'article 11.

Les Zones Ue

Objectif et destination de la zone Ue

Cette zone est réservée aux équipements structurants de la commune.

Cette zone couvre au total 20 hectares.



Justification du zonage

5 zones ont été identifiées comme zone UE :

- Le cimetière
- Les équipements sportifs de La Dressière, chemin de la Maurole (stade)
- Le pôle sportif présent au centre ville (Salle de sport, stade, tennis)
- Le siège et les établissements du syndicat de l'eau
- Les équipements publics de La Dressière (Gymnase, écoles, crèche)



Justification du règlement

Les occupations du sol sont limitées au fonctionnement des équipements actuels (extensions, nouvelles constructions, ... : le règlement y est particulièrement adapté.

Compte tenu de la spécificité de la zone, le règlement interdit :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activité non liées à l'exercice d'un service public, ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les bâtiments industriels,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles.

Les logements de fonction sont autorisés à l'article Ue2 mais sous certaines conditions strictes :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'équipement (fonctionnement, gardiennage, etc.)
- 1 seul logement de fonction par unité foncière
- que la SHON n'excède pas 60m² et que la SHOB n'excède pas 80m²
- que le logement soit réalisé en même temps que l'équipement

En matière de forme urbaine, l'aération du tissu urbain est recherchée pour une meilleure intégration des équipements dans leur environnement.

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au sol	Hauteur maximale des constructions	Coefficient d'Occupation du Sol
Ue	Recul de 20 m min de l'axe Alignement ou recul de 5 m min de l'emprise des voies privées ou publiques	Implantation ou non en limite séparative. Si retrait : L min =H/2, 3m min	60 %	11 m au faîtage	Non réglementé

L'emprise au sol est fixée à 60 % de manière à favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et les eaux épurées en cas d'assainissement autonome.

La hauteur est limitée à 11 m afin d'assurer l'intégration paysagère des équipements et des constructions ou installations nécessaires aux services publics tout en permettant la création de bâtiments aux caractéristiques spécifiques (salle de sports notamment).

3. Les choix relatifs aux zones à urbaniser

Rappel de l'article R.123-6 :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »



Les zones considérées comme « à urbaniser » sont les grandes parcelles considérées comme des secteurs stratégiques de développement en terme économique ou urbain. L'aménagement des zones AU dites « ouvertes » est possible dès lors que les réseaux sont suffisants. L'aménagement des réseaux est à la charge de l'aménageur dans ces secteurs. Ces zones ont, pour la plupart, fait l'objet de réflexions particulières (schémas d'aménagement) qui orientent les choix des aménageurs et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain (dans la forme du bâti, dans la création de liaisons viaries, cyclables et piétonnes ou dans la préservation ou la reconstitution de liaisons vertes par exemple). Les zones dites « à urbaniser » constituent, avec les possibilités de densification offertes en zone U2, l'essentiel du potentiel de développement de la commune.

Les zones AU0 sont aujourd'hui de simples réserves de développement pour les prochaines années. Elles ne sont à ce jour pas ouvertes à l'urbanisation afin de permettre à la collectivité de maîtriser quelque peu son rythme de développement.

Une ouverture directe à l'urbanisation de l'ensemble des zones U et AU risquerait de générer une croissance démographique et urbaine trop importante par rapport à la capacité d'accueil de la commune et de ses équipements. Ces zones AU0 ne disposent à ce jour d'aucun droit particulier mais d'une simple orientation de développement ; elles peuvent dans l'avenir être classées aussi bien en zone AU qu'en zone agricole ou naturelle.

Le Plan Local d'Urbanisme de Rabastens a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés AU au plan de zonage :

- AU - Aua, AUb, Aux : Elles seront urbanisées à court et moyen terme.
- AU0 - AUX0 : Elles seront urbanisées à long terme.

L'ensemble des zones à urbaniser (AU, Aux, AUO et AUX0) couvre 50 ha (soit 0,9 % du territoire communal) et est localisé à proximité immédiate des zones U.

Zones A Urbaniser ouvertes (habitat)	14	ha
AUa	2	ha
Aub	11	
Auc	1	ha

Zones A Urbaniser fermées (habitat)	19	ha
AUo	19	ha

Zones A Urbaniser ouvertes (économie)	14	ha
Aux	14	ha
Zones A Urbaniser fermées (économie)	3	ha
Auxo	3	ha



Les Zones AUa, AUb et AUc

Objectif et destination de la zone AU

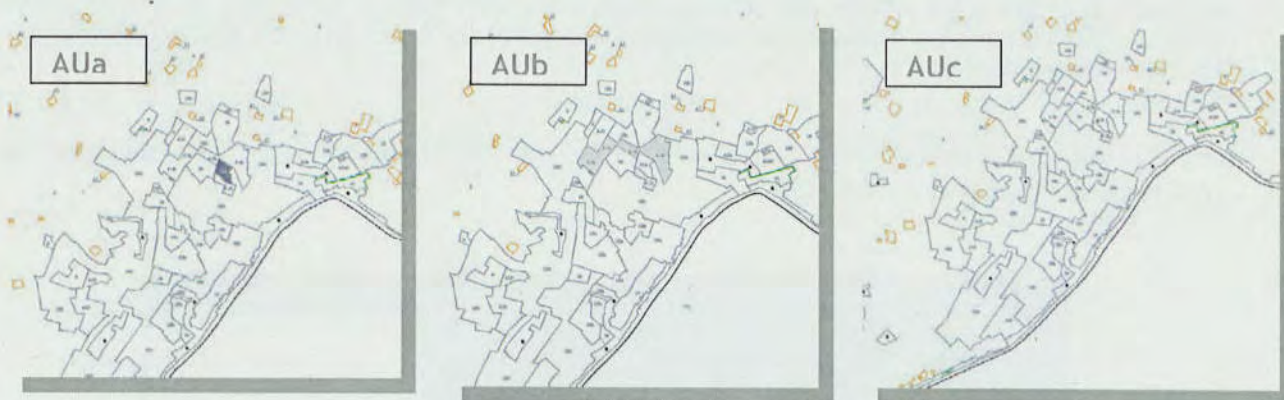
La zone AU correspond à une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voiries et de réseaux.

Cette zone correspond à des « dents creuses » du tissu urbain : son aménagement permet de recréer du lien entre les différentes extensions du centre-ville.

Des Orientations Spécifiques d'Aménagement fixent les densités attendues ainsi que les modes d'alignement, les principes d'aménagement paysagers et les modalités de desserte pour tous les modes de déplacement.

Trois zones AU ont été définies en fonction des densités attendues :

- Aua
- Aub
- AUc



L'ensemble des zones à urbaniser à court terme à vocation d'habitat représente 14 ha (soit 0,2 % de la surface communale) dont :

- Aua : 2 ha
- Aub : 11 ha
- Auc : 1 ha

Justification du zonage

L'ensemble des zones AUa et AUb se situent au Nord de la ville sur le secteur de La Dressière / Chemin de la Maurolle. L'objectif est de favoriser la densification d'un quartier autour d'équipements structurants réalisés ces dernières années.

L'aménagement de ce secteur stratégique permet, à travers un travail sur les densités et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une « couture urbaine » entre le centre ville et les équipements structurants réalisés ces dernières années sur le secteur de La Dressière.

La trame végétale environnante, les espaces agricoles et les caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes sont autant de paramètres qui ont été pris en compte dans l'Orientation d'Aménagement de ce secteur. Le développement de ce secteur permettra aussi de tendre vers une amélioration des déplacements et une meilleure gestion des flux par la création d'une nouvelle voie de desserte de cette zone.

Ce secteur est voué à être ouvert à l'urbanisation à court terme en fonction de la présence des réseaux, étant donné son positionnement stratégique.

Une seule zone AUa a été définie, elle correspond à la partie la mieux positionnée par rapport au centre ville et aux équipements structurants pour accueillir des formes urbaines assez denses (22 logements/hectare).

Les zones AUb se situent sur le secteur de La Dressière ainsi que sur la partie Ouest du Chemin de la Maurolle. Ces zones accueilleront des logements diversifiés allant de l'habitat individuel à du petit collectif (de 8 à 18 logements par hectares).

Une seule zone Auc a été définie, elle se trouve légèrement excentrée sur le secteur de Foucoussière et constitue une extension à l'urbanisation actuelle. La densité des constructions y sera plus faible avec environ 8 logements/hectare.

Une orientation d'aménagement a été réalisée sur les zones Au et Au0 pour l'ensemble du secteur de La Dressière / Chemin de La Maurolle



Justification du règlement

Article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

Les occupations du sol sont limitées à un usage majoritairement résidentiel (comme ce qui est présent dans les zones U2b et U2c).

Des dispositions en faveur de la mixité sociale ont été intégrées dans l'article 2. Ainsi, toute opération de 5 logements ou plus ou générant une Surface Hors Œuvre Nette (affectée aux logements) d'au moins 300m² devra consacrer 20% minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La limite des 5 logements a été fixée pour que l'on puisse parler de logements entiers (20 % de 5 logements équivaut à 1 logement) et les 300 m² équivalent, sur cette même base, à une superficie moyenne de logement de 60 m² (taille moyenne de logements à vocation sociale dans des secteurs de ce type).

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Ces deux articles sont réglementés de façon simple. L'article 3 propose des emprises de voirie minimum permettant la circulation des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. Il est par contre important de souligner que l'article 4 impose le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées ainsi qu'une collecte et un traitement des eaux pluviales pour les opérations portant sur plus de 5000 m² de terrain (afin de limiter les volumes d'eau rejetés dans les fossés et réseaux et de limiter les pollutions sur la rivière Tarn).

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Ces secteurs sont situés à la jonction entre les espaces urbanisés les plus denses et les espaces urbanisés pavillonnaires : un effet de « graduation » des formes urbaines est donc recherché. Les règles d'implantation sont proches de celles des zones U2a et U2b car elles visent à assurer des continuités et des « coutures » urbaines entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires diffus.

Ainsi, en AUa les constructions devront être implantées à l'alignement des voies de manière à recréer des fronts bâtis. En zone AUb, il est permis que la façade soit implantée dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie. Ces règles permettent également de donner plus d'importances aux espaces privatifs à l'arrière des constructions.

En zone Auc, secteur jouxtant une zone résidentielle d'habitat diffus, un recul de 5 mètres est imposé.

En zone AUa, où une certaine densité est attendue, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives ou sur une seule dans le cas où la façade du terrain est supérieure à 15 mètres.

En zone AUb, où les densités sont moins élevées, les constructions devront s'implanter sur une seule limite. Il en est de même pour la zone Auc si la façade du terrain est inférieure à 30 mètres. Dans le cas où elle serait supérieure, l'implantation en retrait des deux limites est autorisée.

Ces mesures permettent de tendre vers une meilleure organisation du bâti et s'accordent avec les formes urbaines environnantes.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Un gradient de densité est recherché pour les zones à vocation d'habitat. Ainsi, l'emprise au sol est de 50 % en zone AUa et de 35 % en zone AUb de manière à donner plus de place aux espaces privés (jardins, cours, etc.) et à avoir une cohérence avec les formes urbaines environnantes. Compte tenu de la position quelque peu excentrée de la zone AUc, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,2 pour permettre une meilleure transition entre la zone urbaine et la zone agricole (cette emprise au sol correspond à celle constatée sur la zone située à l'Est du secteur concerné).

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En zone AUa et AUb les hauteurs maximales sont de 7,5 mètres à la sablière (R+1+ combles). La définition de la hauteur à la sablière permet de gérer à la fois la hauteur des constructions couvertes de façon traditionnelle (notamment en tuile canal) ou les toitures terrasses (la sablière correspond dans ce cas à l'accrotère).

Ces hauteurs, notamment en AUa permettront de réaliser des opérations de petit collectif ou d'habitat groupé, sans toutefois permettre l'implantation de constructions qui ne seraient pas en harmonie avec les formes urbaines environnantes.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Dans cette zone à caractère résidentiel, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées. L'article 11 a été travaillé de façon similaire aux zones U2 (souci de cohérence dans les formes urbaines) et les Orientations Spécifiques d'Aménagement apportent des dispositions exigeantes en la matière et complémentaires au règlement.

L'objectif est de ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures,...) sans pour autant limiter l'expression architecturale.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Permettre une densification des nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation est un des objectifs du PLU, toutefois, les COS définis permettent de préserver des densités semblables aux densités des zones résidentielles avoisinantes. Ainsi, sur les zones AUa, AUb, AUc, le COS est dégressif en fonction de la situation géographique des différents secteurs par rapport à la ville et aux équipements structurants.

		AUa	AUb	AUc
COS	Sans majoration	0,32	0,29	0,21
	Avec majoration (bonus pour dispositifs énergétique et logements sociaux)	0,40	0,36	0,26

Le Règlement du PLU, dans son article 14 des zones AU, donne une possibilité de majoration du COS en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou de création de 20 % de logements à vocation sociale au sein des opérations conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les Zones AUx

Objectif et destination de la zone AUx

La zone AUx est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée dont la vocation est d'accueillir des activités économiques et artisanales. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voirie et de réseaux.

La zone AUx correspond au secteur de Fongrave ainsi qu'à la future zone d'activités de Foncoussière.

Les zones AUx représentent une surface de 14 ha.



Justification du zonage

Les zones AUx jouxtent les zones UX existante et définies sur le plan de zonage. Elles peuvent être considérées comme un potentiel d'extension des zones UX, notamment sur le secteur de Fongrave qui prévoit une extension de 11 hectares à l'arrière de la zone (cette zone AUx est donc nettement plus réduite que l'extension envisagée dans le cadre du PLU de 2006, la limite de la zone AUx a été calée sur le chemin rural pour éviter toute atteinte à l'importante zone agricole de la plaine).

La seconde zone AUx correspond à l'extension de la nouvelle zone artisanale qui jouxtera la cave de Rabastens. Cette opération a notamment vocation à accueillir des activités artisanales et commerciales aux abords de la RD 988 en liaison avec le centre ville.

En effet, l'offre en zone artisanale sur la commune de Rabastens est très limitée avec une seule zone d'activités à Fongrave. Cette dernière est relativement excentrée du bourg et n'est pas attractive pour certaines activités artisanales ou de services, etc.

La création d'une nouvelle zone à vocation d'activités permettrait de diversifier l'offre et répondre à des besoins locaux.



Justification du règlement

Les occupations du sol sont limitées aux activités artisanales et industrielles. Compte tenu de la spécificité de la zone, le règlement interdit :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences hôtelières.
- Les terrains de camping et de caravanning
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article AUx-2
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les bâtiments agricoles et notamment de stockage de denrées périssables
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres

Les logements de fonction sont autorisés à l'article Ux2 mais sous certaines conditions strictes :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- que la SHON n'excède pas 40m² et que la SHOB n'excède pas 60m²
- que le logement soit intégré au volume du bâtiment à usage d'activité

Les règles d'implantation sont identiques aux règles de la zone Ux :

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au sol	Hauteur maximale des constructions	Coefficient d'Occupation du Sol
AUx	Recul de 15 m min de l'axe et 10 m de l'emprise des RD Recul de 10 m min de l'axe et 5 m de l'emprise des voies communales	Implantation ou non en limite séparative. Si retrait : L min =H/2, 3m min	60 %	12 m hors tout depuis le terrain naturel avant travaux	Non réglementé

Les reculs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont fixés à 10 ou 5 m afin d'éviter les effets de barres de hangars difficilement intégrées dans le paysage de la commune.

La hauteur est limitée à 12 m afin d'assurer leur intégration paysagère. Enfin, compte tenu de la faible superficie de la zone et des autres règles d'urbanisme, le COS n'est pas réglementé.

Dans ce secteur urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies et pluviales dans le milieu naturel est une fois de plus une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. La gestion des eaux pluviales a été prise en compte avec si besoin l'obligation de réaliser des ouvrages de rétention d'eau ou des dispositifs et collecte en vue de la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres.

Dans cette zone à vocation économique, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions ont été travaillées notamment au travers de l'article 11.

Les Zones AU0 et Aux0

Objectif et destination de la zone AU0

La zone AU0 correspond à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification.

Ce secteur correspond aux extensions en continuité de la ville (après urbanisation des zones AU).

Deux zones AU0 ont été définies : Le secteur de Toutoure (Route de Grazac) et le secteur de La Bouriette.

Le PLU ne compte qu'une seule zone AUX0 sur le secteur de Foncoussière, à l'arrière de la Cave de Rabastens.

Les zones AU0 couvrent aujourd'hui 19 hectares du territoire communal.

La zone AUX0 couvrent aujourd'hui 3 hectares du territoire communal.

Les zones AU0 à vocation d'habitat ont une capacité d'accueil de 170 logements environ.

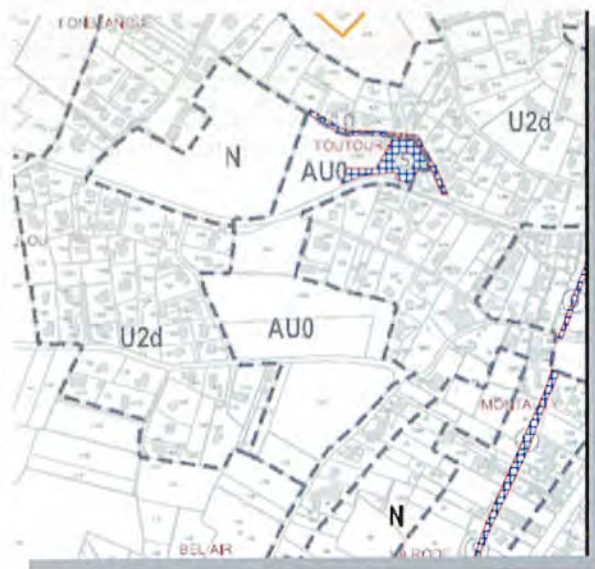


Justification du zonage

Le secteur de Toutoure - Route de Grazac (AU0)

L'aménagement de ce secteur, située au milieu d'espaces déjà urbanisés permet, à travers un travail sur les densités et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une « couture urbaine » entre les quartiers résidentiels déjà présents.

Ce secteur pourra accueillir environ 80 de logements avec des gradients de densités allant de 8 à 22 logements/hectare. Ce secteur est en mesure d'accueillir de l'habitat pavillonnaire mais également de l'habitat individuel groupé pour être en harmonie avec les formes urbaines avoisinantes. Les réseaux sont aujourd'hui insuffisant pour développer ce secteur, son urbanisation est donc différée (nécessaires adaptations du dispositif de traitement des eaux usées et reprise des canalisations principales).



Le secteur de La Bouriette (AU0)

L'aménagement de ce secteur stratégique permet, à travers un travail sur les densités et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une « couture urbaine » entre le coteau urbanisé de La Rode et le quartier des Pérelles d'une part et d'autre part de créer une extension en continuité des quartiers résidentiels existants.

Cette opération a vocation à accueillir de l'habitat (près de 90 logements) aux abords de la RD 988 en liaison avec l'aménagement d'un carrefour : mise en scène de l'entrée de la commune, amélioration de la sécurité (liaison piétonne, ...). L'opération pourra se traduire par la construction d'un habitat individuel groupé d'une densité de 18 à 22 logements hectare sur le cœur d'îlot organisé autour d'une espace public. Le reste de l'opération pourra être réalisé en habitat individuel pavillonnaire. Il sera privilégié la création de chemins piétonniers et cycles ainsi que des voies de desserte internes assurant la sécurité en ce qui concerne les sorties sur la RD 988.

Ce secteur est voué à être ouvert à l'urbanisation à moyen terme après mise à niveau des réseaux (notamment d'assainissement).



Le secteur de Foncoussière (AUx0)

Cette opération a notamment vocation à accueillir des activités artisanales et commerciales aux abords de la RD 988 en liaison avec le centre ville.

En effet, l'offre en zone artisanale sur la commune de Rabastens est très limitée avec une seule zone d'activités à Fongrave. Cette dernière est relativement excentrée du bourg et n'est pas attractive pour certaines activités artisanales ou de services, etc.

La création d'une nouvelle zone à vocation d'activités permettrait de diversifier l'offre et répondre à des besoins locaux.



Une orientation d'aménagement a été réalisée à titre indicatif sur la zone AU0 de La Bouriette.

Une orientation d'aménagement a été réalisée à titre indicatif sur la zone à urbaniser fermée (AU0) de La Bouriette et vise à mettre en évidence la cohérence de l'aménagement.

Elles n'a pas de caractère opposable puisque les terrains ne sont pas constructibles dans un premier temps (cf. règlement). Cette orientation de principe pourra être retravaillée dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent PLU.

Orientation d'Aménagement - La Bouriette



Justification du règlement

Ces zones ne sont actuellement pas ouvertes à l'urbanisation, le règlement sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme après justification de la mise en place des réseaux pour les desservir et de l'intérêt de leur ouverture à l'urbanisation (rythme envisagé dans le PADD).

Conformément aux dispositions de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, le présent rapport de présentation propose un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser fermées. Ainsi, une fois que le potentiel de développement des zones urbaines et des zones à urbaniser « ouvertes » sera contraint (zones aménagées et bâties ou rétention foncière marquée), les zones AUo pourront être ouvertes à l'urbanisation. Il est important de rappeler que ces zones sont aujourd'hui insuffisamment desservies (notamment par le réseau d'assainissement collectif) et que l'équipement de ces zones (ou leur programmation budgétaire) sera un préalable à leur ouverture à l'urbanisation. Dans l'ordre de priorités seront aménagées et ouvertes à l'urbanisation les secteurs de :

- La Bouriette => horizon 2014 vraisemblablement
- Toutouze (en plusieurs tranches) => horizon 2017 vraisemblablement

4. Les choix relatifs aux zones agricoles

Objectif et destination de la zone A

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

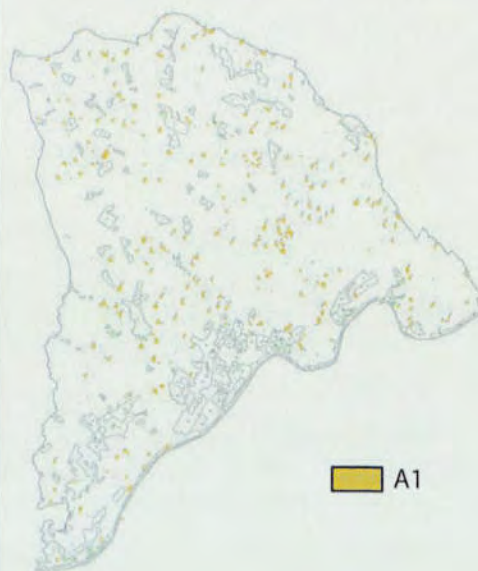
Aujourd'hui la zone agricole (A + A1) recouvre environ 5826 hectares (soit 88 % du territoire communal).

Les zones agricoles de production (A) comptent 5737 ha.



Un sous-secteur A1, correspond aux secteurs habités par des non agriculteurs au sein des espaces agricoles.

Ces zones recouvrent 89 ha.



Justification du zonage

L'ensemble des terres les plus favorables au maintien de l'activité (potentiel agronomique reconnu, caractère mécanisable, parcellaire adapté,...) est classé en zone A.



Justification du règlement

Le règlement vise à conserver et protéger les fonctions agricoles de l'espace afin d'assurer son exploitation dans les meilleures conditions. Ainsi, les constructions d'habitations ne sont autorisées que si elles sont nécessaires à l'activité agricole.

En matière de caractéristiques du bâti, il est difficile d'apprécier les caractéristiques de ces secteurs qui sont, par nature, non urbains.

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au sol	Hauteur maximale des constructions	Coefficient d'Occupation du Sol
A	Recul de 75 m min de l'axe de la RD 988, 35 m des axes de catégorie 1, 15 m des axes des voies de catégorie 2 et 3 ou 20 m si présence d'arbres d'alignement et 15 m de l'axe des autres voies.	retrait minimum égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 4 m.	Non réglementé	H max = 11 m au faîtage	Non réglementé
A1		10 m minimum par rapport aux limites séparatives.	0,2	H max = 6 m à l'égout et 8 m au faîtage	Non réglementé

En matière d'architecture, de paysage et de qualité du cadre de vie, l'article 11 du règlement vise une bonne intégration paysagère des futures constructions (bâtiments fermés sur trois côtés ou seulement deux avec justification, haie arbustive de 3 à 6 m autour des bâtiments, etc.). De plus, les conditions d'implantation des constructions régies aux articles 6 et 7 du règlement garantissent l'atténuation de l'impact des nuisances (sonores, olfactives) générées par les activités.

La hauteur a été définie au faîtage pour éviter tout risque de développement de constructions « trop hautes » du fait de la grande largeur des bâtiments agricoles.

En matière d'exigence environnementale, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est particulièrement sensible. Dans le cas où les réseaux d'eaux pluviales ne sont pas établis, il est exigé, de la part des constructeurs, l'installation de dispositifs de stockage (limiter l'aggravation de l'écoulement d'eaux pluviales sur les fonds inférieurs).

5. Les choix relatifs aux zones naturelles

Les Zones N

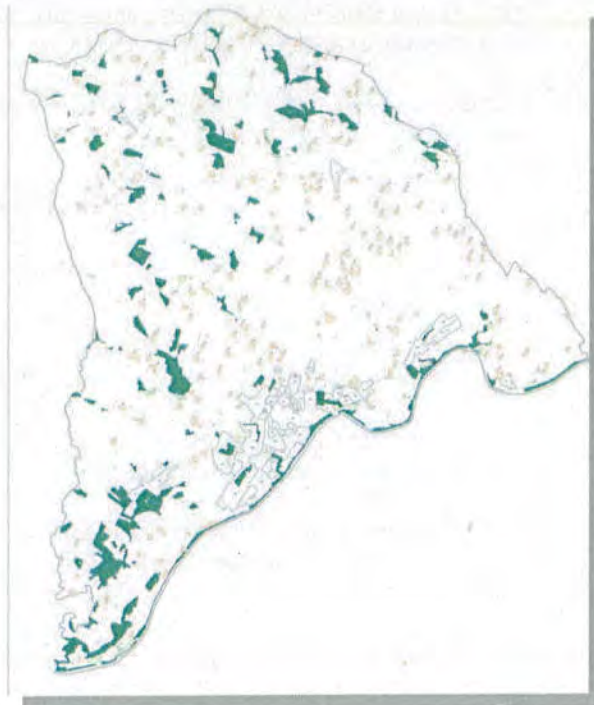
Objectif et destination de la zone N

La zone N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements. Cette zone est inconstructible en dehors des cas prévus à l'article N 2.

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

Elle comprend 4 secteurs :

- un secteur N, à protéger en raison de sa valeur écologique et paysagère
- un secteur N1, à protéger mais habité partiellement
- un secteur N2, destiné à accueillir l'extension de l'observatoire de Saint-Caprais
- Un secteur Ne, qui accueille la station d'épuration



L'ensemble des zones N couvrent 472 hectares soit 8 % du territoire communal

Justification du zonage

Les zones N

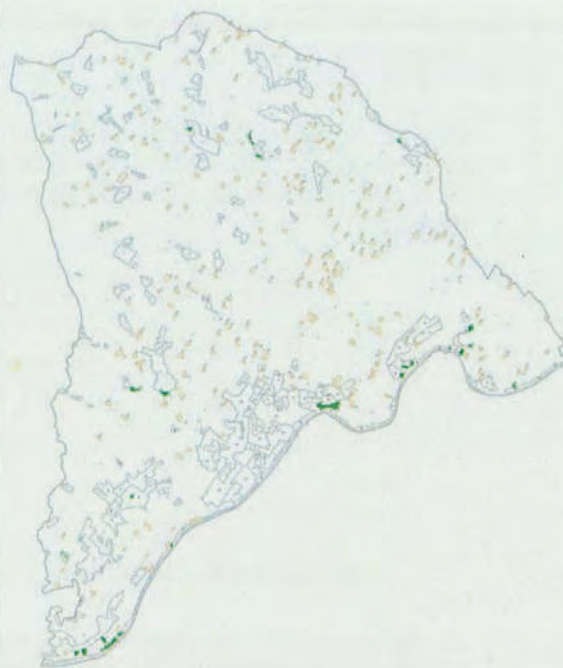
La zone N dite naturelle, délimite les secteurs de nature très variée qui sont protégés du fait de :

- la qualité de leurs sites, milieux naturels ou paysages
- l'intérêt esthétique, historique ou écologique
- des cônes de visibilité importants à préserver notamment depuis les axes de communication
- le caractère d'espace naturel.
- leur caractère de zones tampons entre zones constructibles (secteurs de coteaux notamment)

Les zones N1

La zone N1 recouvre ponctuellement constructions isolées de la commune, présentant par ailleurs le plus souvent un caractère patrimonial.

Cette zone couvre au total 16,8 ha



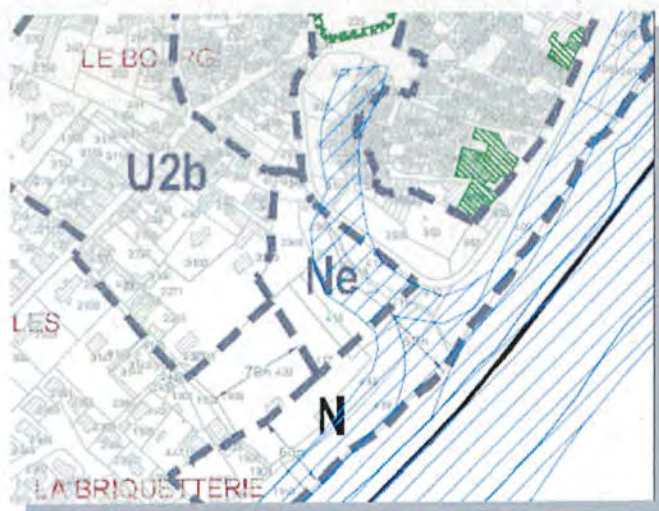
La zone N2

La zone N2 correspond aux installations de l'observatoire de Saint-Caprais. Cette zone couvre 0,25 ha.



La zone Ne

La zone Ne accueille l'actuelle station d'épuration de la commune de Rabastens. Cette zone se situe au Sud du centre ville, sur les abords du Tarn, à l'Est de la rue de Murel.



Justification du règlement

Le règlement vise à préserver et à valoriser la richesse écologique et le potentiel paysager tout en autorisant l'exploitation du patrimoine naturel par des activités spécifiques (observatoire, station d'épuration).

Pour répondre à ces objectifs, le règlement qui interdit à l'article 1 toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées, liste à l'article 2 les possibilités de chaque zones notamment en terme de possibilités de constructions pour les secteurs N2 (constructions et installations liées à l'observatoire de Saint-Caprais) et Ne (constructions et installations nécessaires à la station d'épuration).

Sur les zones N1, les constructions nouvelles sont interdites et les extensions limitées, le but étant de permettre l'entretien et la valorisation des bâtisses identifiées.

En matière de forme urbaine, il est difficile d'apprécier les caractéristiques de ces secteurs qui sont, par nature, non urbains. La seule différence entre les zones est liée aux activités et équipements autorisés dans la zone.

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au sol	Hauteur maximale des constructions	Coefficient d'Occupation du Sol
N	Sans objet	retrait minimum de 10 m	Non réglementé	6 m au faîtage	Non réglementé
N1	Recul de 75 m min de l'axe de la RD 988, 35 m des axes de catégorie 1, 15 m des axes des voies de catégorie 2 et 3 ou 20 m si présence d'arbres d'alignement et 15 m de l'axe des autres voies.		0,2	H max = 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage	
N2					
Ne					

En matière d'architecture, de paysage et de qualité du cadre de vie, le règlement a une portée limitée puisque la presque intégralité des constructions nouvelles est interdite.

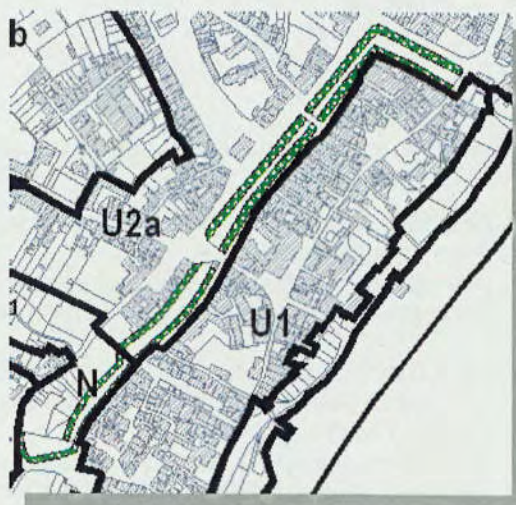
Notons que les alignements de platanes présents sur la place Roger Gaillard (en partie classés en zone N) font l'objet d'un classement en EBC pour assurer leur préservation.

6. Les choix relatifs à la protection des éléments patrimoniaux

Les Espaces Boisés Classés (L123-10 du Code de l'urbanisme)

Les espaces boisés classés contribuent à un renforcement de la protection des masses végétales nécessaires au maintien de la qualité des paysages.

Sont classés en EBC les alignements de platanes présents sur les esplanades et sur la place Roger Gaillard afin d'assurer leur préservation.



Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

↳ Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au plan.

Les éléments Loi Paysage (article L123-1 7° du Code de l'urbanisme)

Treize éléments ont été repérés au titre de la Loi Paysage.

Sont ainsi identifiés les éléments présentant un intérêt patrimoine, à la fois esthétique et culturel (symbolique, culturel, historique).

Ces éléments, vecteurs d'identité du territoire, expriment un « esprit des lieux », génèrent une ambiance particulière, portent un sens dans l' « imaginaire collectif ».



Les éléments identifiés au titre de la loi Paysage sur la commune de Rabastens sont de trois type :

- Cœurs d'îlots à préserver
- Des espaces ouverts et récréatifs à maintenir (Cours d'école)
- Des espaces ouverts à maintenir inconstructible à l'intérieur d'un espace urbain dense

En ce qui concerne les cœurs d'îlots il est préconisé de :

- valoriser le patrimoine urbain, architectural et naturel existant
- Préserver ces espaces ouverts
- Néanmoins, les aménagements ou les constructions de faible emprise et hauteur (3,50 m maximum hors tout) peuvent être autorisés (piscines, abris de jardins, garages,...) dès lors que le caractère de « jardin » est conservé.

Pour les espaces ouverts et récréatifs le PLU préconise de :

- Valoriser le patrimoine urbain, architectural et naturel existant
- Préserver ces espaces ouverts
- Néanmoins, les aménagements légers (jeux, préau, garage à vélos, etc.) sont autorisés

Enfin il a été identifié des espaces ouverts à maintenir inconstructible à l'intérieur de l'hyper centre pour

- Valoriser le patrimoine urbain, architectural et naturel existant
- Ménager des espaces ouverts pour mettre en scène le site

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↳ Dans le règlement du PLU, des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au plan.
- ↳ Ces règles visent à notamment à assurer pour ces éléments repérés leur préservation, leur reconstitution en état d'origine, leur modification et/ou leur extension dans le respect des principes architecturaux et paysagers.

7. Les choix relatifs aux emplacements réservés

La municipalité a choisi de mettre au plan de zonage plusieurs emplacements réservés en vue d'un meilleur aménagement de l'espace public. Ont notamment été maintenus tous les emplacements réservés qui sont voués à accueillir des bassins de régulation et/ou de traitement des eaux pluviales.

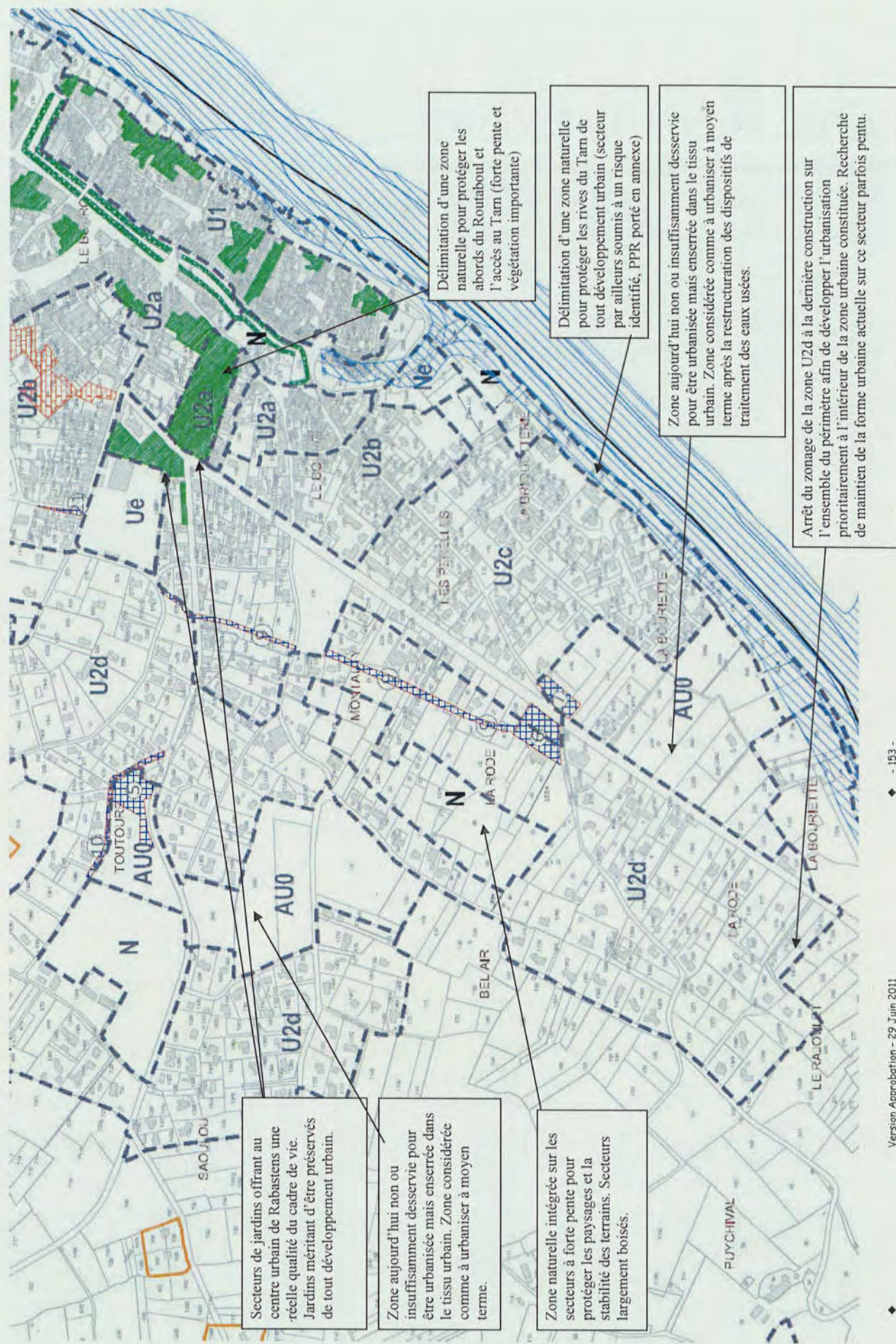
Tableau des Emplacements Réservés

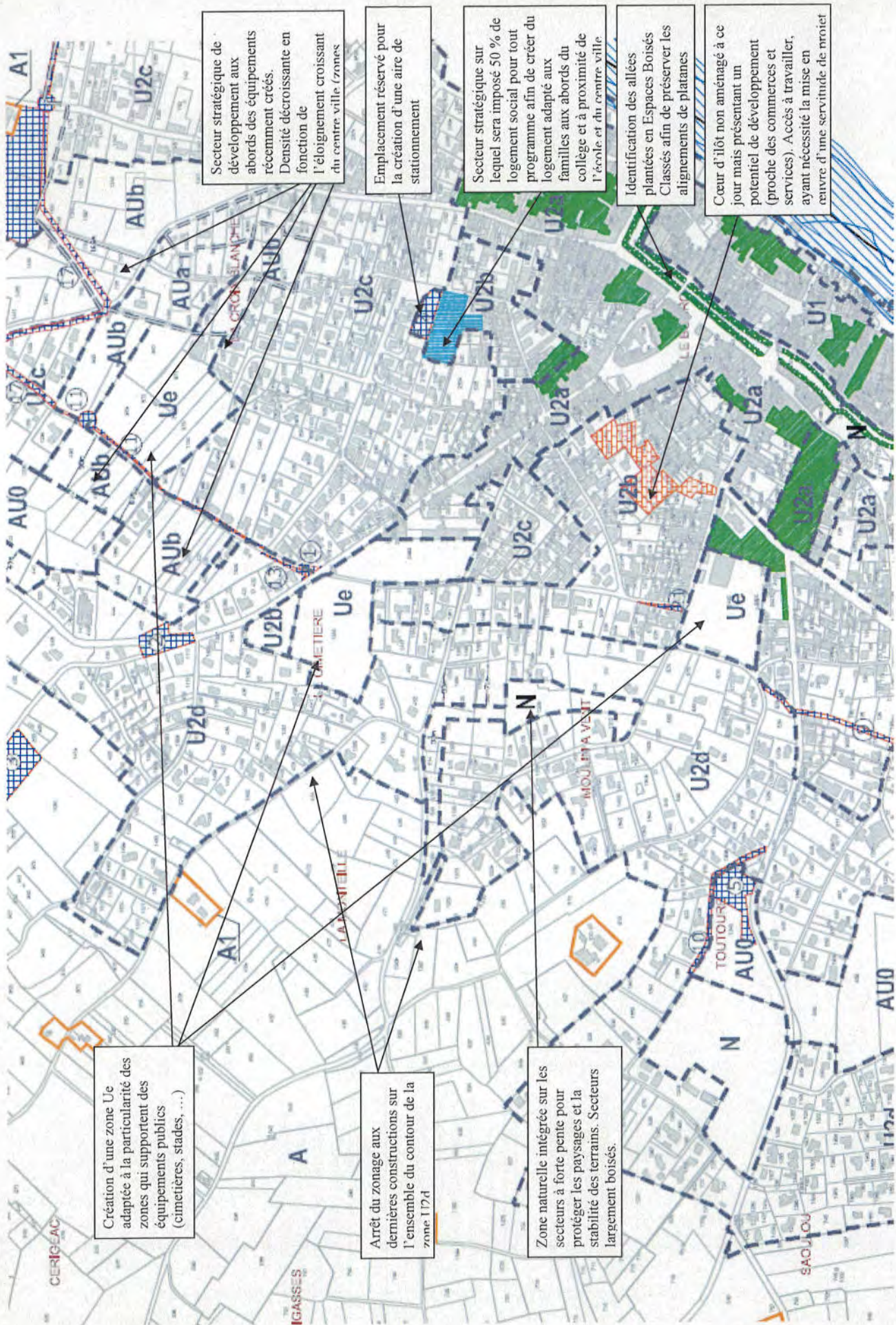
Liste des Emplacements Réservés		
Numéro	Destination	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un carrefour	commune
2	Aménagement d'un carrefour	commune
3	Bassin d'orage	commune
4	Bassin d'orage	commune
5	Bassin d'orage et espace public	commune
6	Bassin d'orage et aménagement d'un carrefour	commune
7	Aménagement d'un carrefour	commune
8	Bassin de lagunage	commune
9	Création d'une voie	commune
10	Elargissement du chemin	commune
11	Elargissement de la voie	commune
12	Création d'une aire de stationnement	commune
13	Elargissement de la voie	commune
14	Equipements sportifs	CORA
15	Création d'une voie	commune
16	Création d'une voie	commune
17	Création d'une voie	commune

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

✚ Les emplacements réservés visent à anticiper sur les nécessaires évolutions en lien avec le développement de l'intercommunalité et de la commune.

8. Justification globale des limites de zones





Création d'un secteur U2c sur les parcelles aménagées et aujourd'hui occupées à plus de 90%. Pas de volonté de développement accru mais d'un simple comblement des dents creuses.

Création d'une zone spécifique d'équipement sur l'école et le gymnase

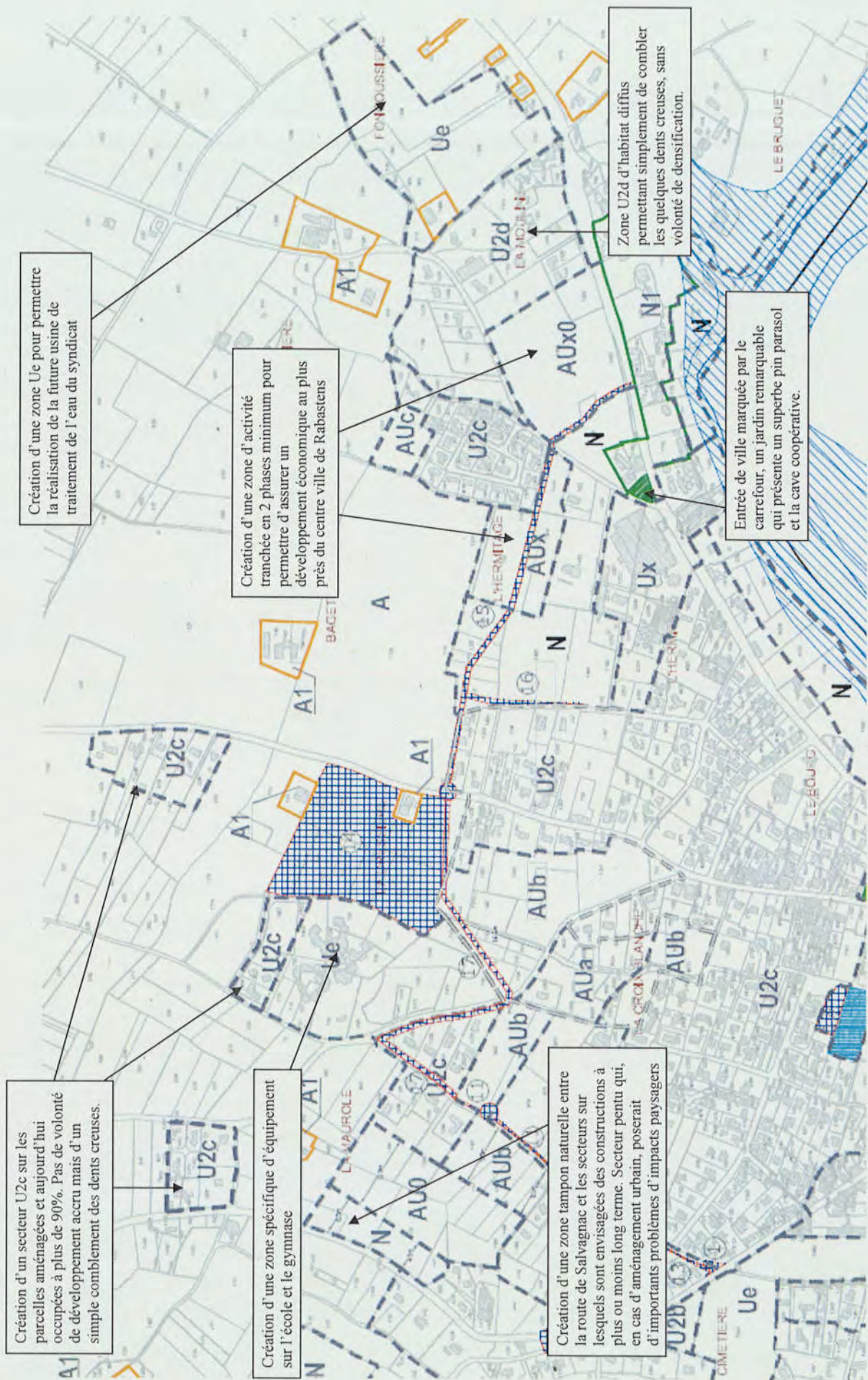
Création d'une zone tampon naturelle entre la route de Salvagnac et les secteurs sur lesquels sont envisagées des constructions à plus ou moins long terme. Secteur pentu qui, en cas d'aménagement urbain, poserait d'importants problèmes d'impacts paysagers

Création d'une zone Ue pour permettre la réalisation de la future usine de traitement de l'eau du syndicat

Création d'une zone d'activité tranchée en 2 phases minimum pour permettre d'assurer un développement économique au plus près du centre ville de Rabastens

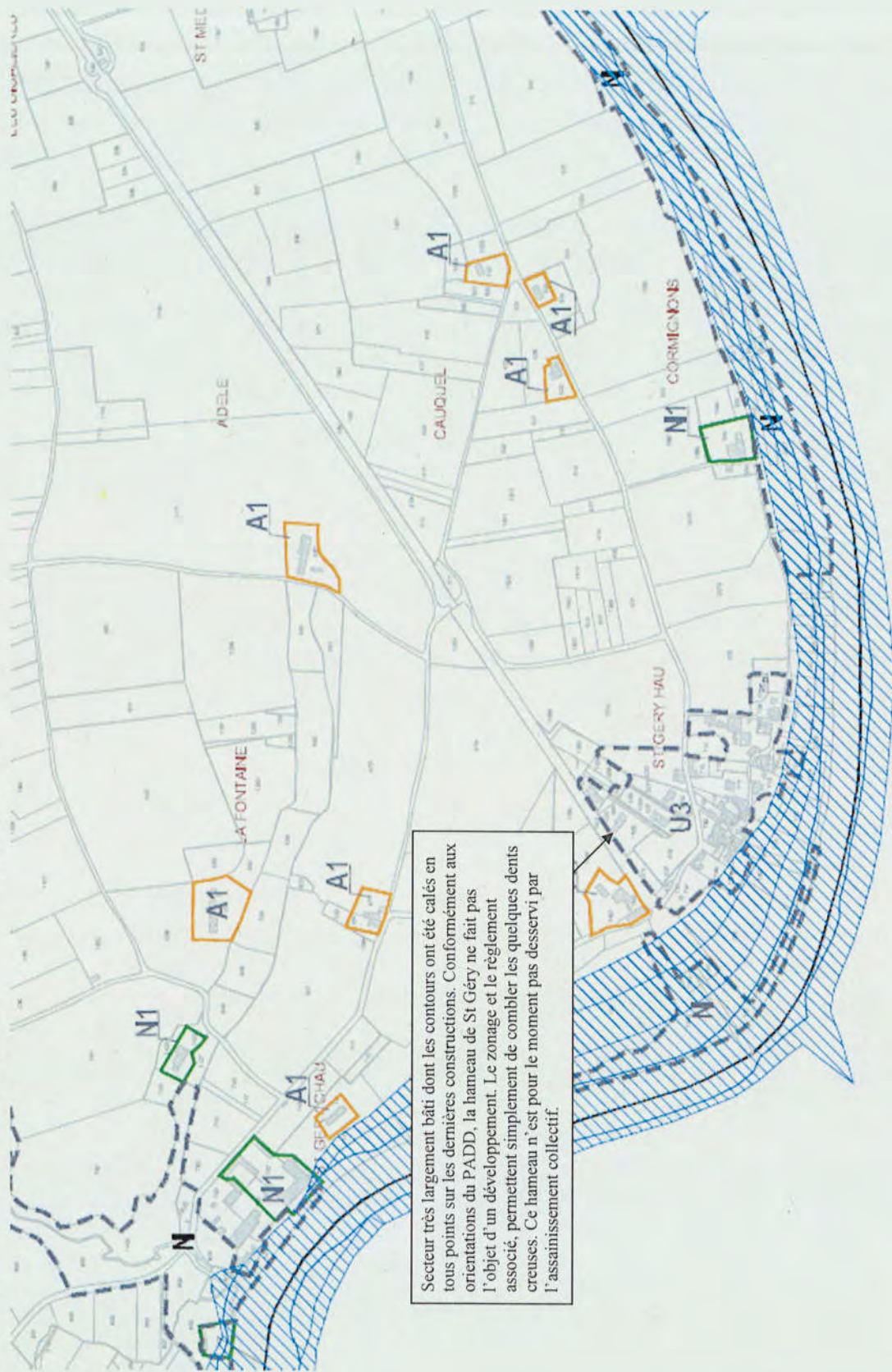
Zone U2d d'habitat diffus permettant simplement de combler les quelques dents creuses, sans volonté de densification.

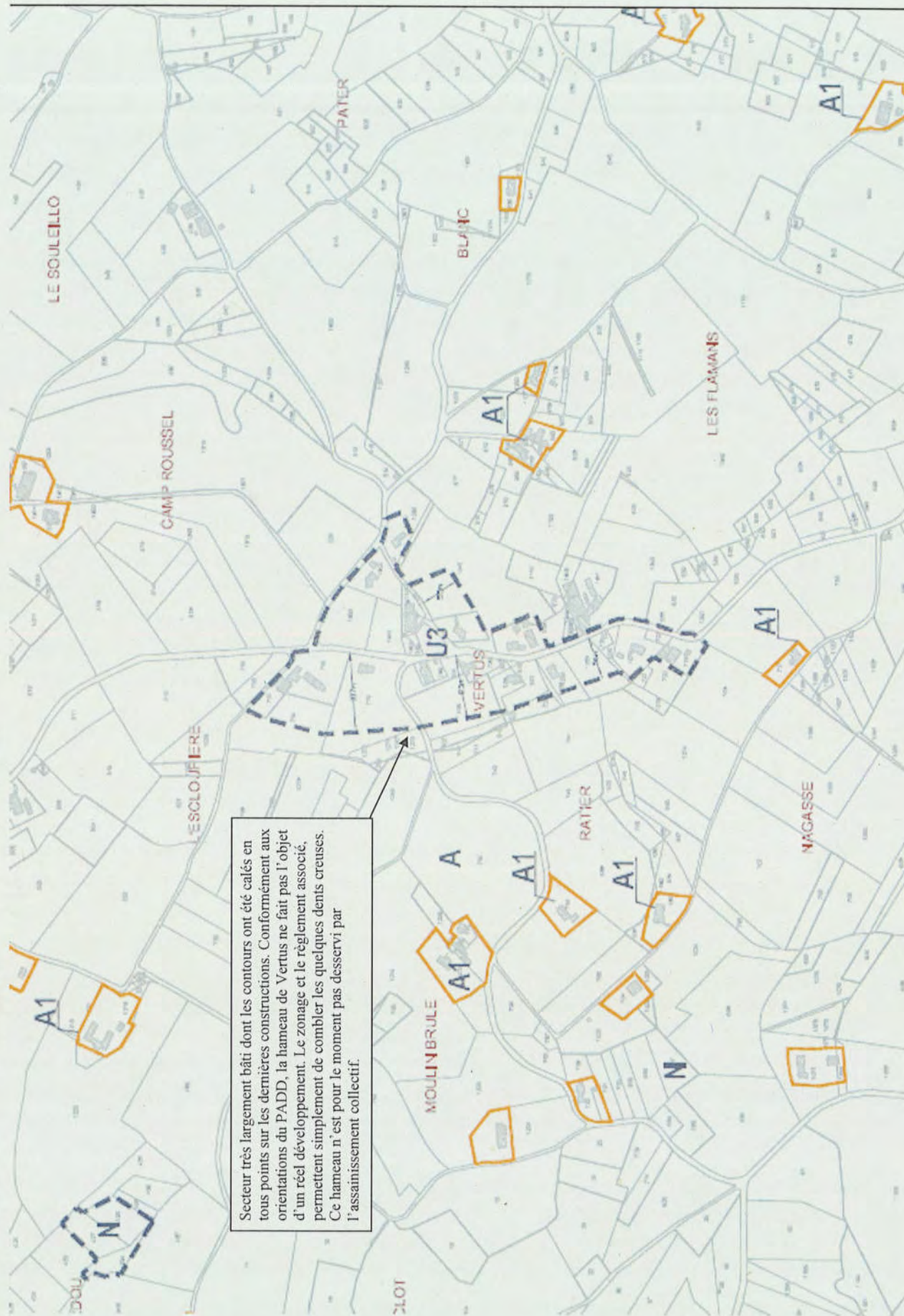
Entrée de ville marquée par le carrefour, un jardin remarquable qui présente un superbe pin parasol et la cave coopérative.

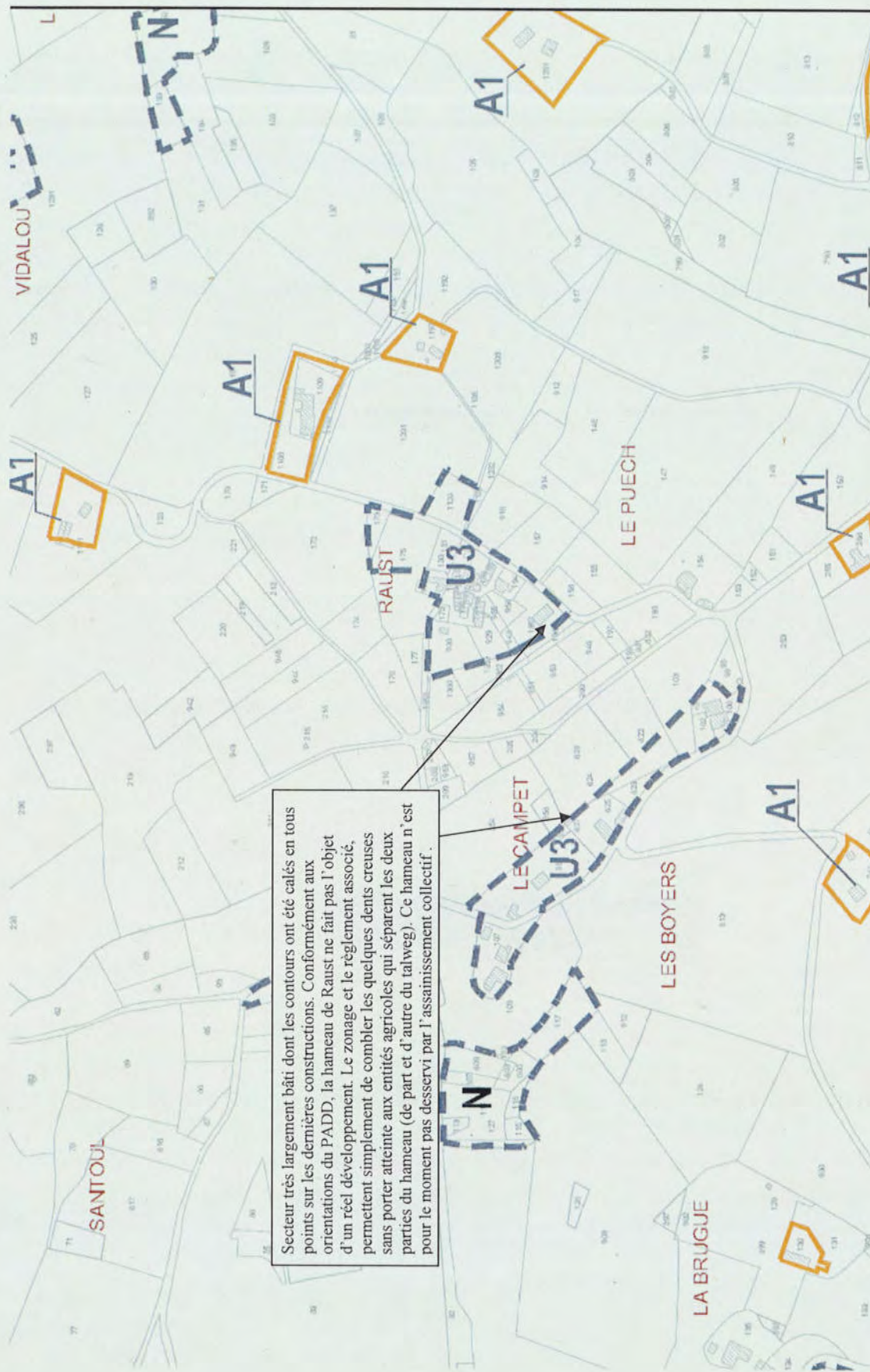












**BILAN : COMPARAISON PLU
2006/ PLU 2011**

1. Comparaison des surfaces

Bilan des surfaces par type de zone

Zones Urbaines	305
U1	8
U2a	22
U2a1	0,47
U2b	20
U2c	77
U2d	128
U3	16
Ux	13
Ue	20

Zones A Urbaniser ouvertes (habitat)	14
AUa	2
Aub	11
Auc	1

Zones A Urbaniser fermées (habitat)	19
AUo	19

Zones A Urbaniser ouvertes (économie)	14
Aux	14

Zones A Urbaniser fermées (économie)	4
AUf	4

Zones Agricoles	5825
A	5736
A1	89

Zones Naturelles	472
N	454
Ne	1
N1	16,81
N2	0,25

Total zones 6653,00

Bilan des surfaces par type de zone au PLU 2006

Zones Urbaines	334
U1	46
U2	247
U3	29
UX	13

Zones A Urbaniser	97
AU	15
AU0	14
Aux	25
AUZa	12
AUZb	2
AUZc	18
AUZc1	5
AUZd	6

Zones Naturelles	546
N	419
N1	115
N2	1
N3	10

Zones Agricoles	5677
A	5677

Total zones

Le PLU projet 2011 rend 60 ha à la zone A par rapport au PLU approuvé en 2006.

Le PLU de 2011 compte 50 ha en zone à urbaniser contre 97 ha en 2006, soit 47 ha de moins.

Comparaison des stratégies et de leur traduction réglementaire cartographiée

Comparer le Plan d'Occupation des Sols et le Plan Local d'Urbanisme uniquement aux vues des surfaces est inapproprié dans le sens où les stratégies de ces deux documents d'urbanisme sont très différentes.

Le passage du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme affiche une double ambition : de protéger les espaces sensibles (naturels, agricoles) et de maîtriser l'urbanisation.

En terme d'espaces urbanisés

PLU 2006/PLU 2011 : les surfaces ont diminué de 30 hectares

- ↳ Les espaces urbains ont été clarifiés dans le Plan Local d'Urbanisme : découpage plus précis en fonction de la vocation et de la densité. Les zones U du Plan Local d'Urbanisme 2006 se retrouvent également dans le Plan Local d'Urbanisme 2011 et les secteurs d'urbanisation diffuse (UD) qui affichaient une vocation principalement agricole ou naturelle au PLU 2006 ont vu leur vocation urbaine clairement affichée dans le Plan Local d'Urbanisme.
- ↳ La densification a été adaptée en fonction de la vocation et des caractéristiques du bâti existant : les modalités d'implantation des constructions, les coefficients d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols résiduel, etc. ont été examinés et ajustés au cas par cas.
- ↳ Des Orientations Spécifiques d'Aménagement précisent plus qualitativement le zonage et les dispositions du règlement dans les secteurs stratégiques.
- ↳ Des dispositions réglementaires ont été introduites pour favoriser la création de logements aidés et par voie de conséquence la mixité sociale et urbaine, dans toutes les zones U destinées à recevoir de l'habitat.

En terme d'espaces à urbaniser

PLU 2006/PLU 2011 : les surfaces ont diminué de 47 hectares

- ↳ Les espaces à urbaniser ont été clarifiés dans le Plan Local d'Urbanisme 2011 : découpage plus précis en fonction de la vocation et de la densité. Les secteurs d'urbanisation diffuse (UD) qui affichaient une vocation principalement agricole ou naturelle au PLU 2006 ont vu leur future vocation urbaine clairement affichée dans le Plan Local d'Urbanisme 2011.
- ↳ La redéfinition des secteurs à urbaniser a été déterminée en cohérence avec les zones U : le Plan Local d'Urbanisme vise ainsi à restructurer des continuités urbaines, à recréer des liens entre les quartiers par la mise en œuvre de « greffes » et de « coutures » urbaines entre des secteurs construits et aujourd'hui isolés.
- ↳ Un phasage des zones AU permet au Plan Local d'Urbanisme d'ouvrir progressivement (dans le temps et dans l'espace) à l'urbanisation les secteurs les plus stratégiques et de répondre au fur et à mesure aux besoins générés.
- ↳ La densification plus importante qu'au PLU 2006, a été adaptée en fonction de la vocation et de l'environnement urbain immédiat : les modalités d'implantation des constructions, les coefficients d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols résiduel, etc. ont été examinés et ajustés au cas par cas.

- ✚ Des Orientations Spécifiques d'Aménagement précisent plus qualitativement le zonage et les dispositions du règlement pour TOUTES les zones AU.
- ✚ Des dispositions réglementaires ont été introduites pour favoriser la création de logements aidés (de la même manière qu'en zone U).

En terme d'espaces agricoles

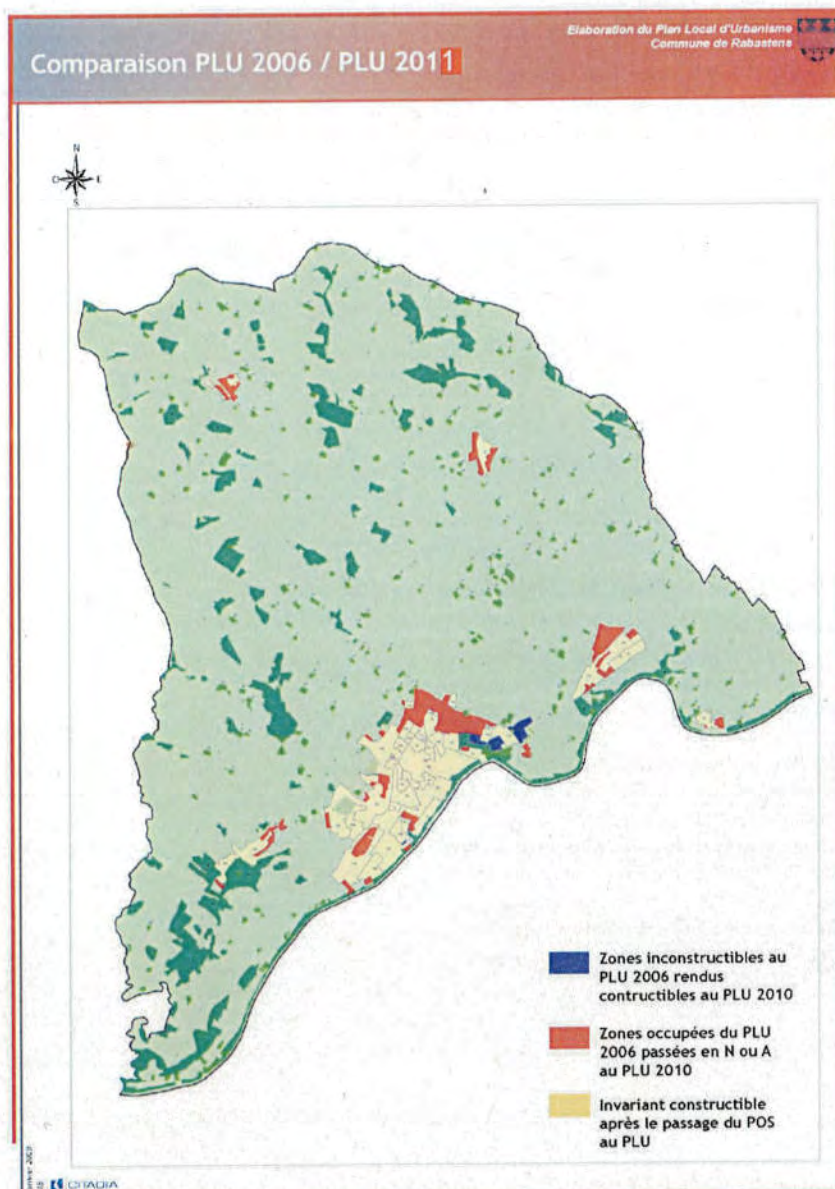
PLU 2006/PLU 2011: Les surfaces ont augmenté de 60 hectares

- ✚ Les espaces agricoles ont été clarifiés dans le Plan Local d'Urbanisme :
- ✚ Les zones A ne concernent que les terres non urbanisées et présentant le plus fort potentiel agronomique. Contrairement au PLU 2006, les espaces occupés par l'agriculture dans le Plan Local d'Urbanisme sont préservés de tout mitage par l'urbanisation diffuse.

En terme d'espaces naturels

PLU 2006/PLU 2011: les surfaces ont augmenté de 24 hectares

- ✚ Les espaces naturels ont été clarifiés dans le Plan Local d'Urbanisme :
- ✚ Les zones N ne concernent que les espaces naturels sensibles (ruisseaux, coteaux) et les espaces naturels non urbanisés. Les zones naturelles, en réalité occupées PLU 2006, ont été reclassées dans le Plan Local d'Urbanisme afin de préserver de tout mitage par l'urbanisation diffuse les espaces naturels ou agricoles les plus significatifs.
- ✚ Les secteurs soumis à un risque naturel fort (inondation ou mouvement de terrain) ont été classés en N afin de les préserver de toute forme d'urbanisation et de maintenir la végétation existante qui atténue les risques en stabilisant les berges ou les pentes.
- ✚ Des espaces de respiration au sein du tissu urbain ont été classés en zone N ou identifiés au titre de la loi paysage dans le but valoriser les abords des îlots bâtis et de préserver ce qui fait le caractère agréable du cadre de vie de la commune.
- ✚ Les secteurs de coteaux sensibles, aujourd'hui préservés de toute urbanisation, qui étaient constructible au PLU 2006, ont été rendus inconstructibles pour limiter les impacts paysagers.



INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Gestion équilibrée de l'espace et des ressources

Les espaces naturels, agricoles et urbanisés

Le développement urbain d'un territoire est souvent consommateur d'espace, généralement au détriment des zones naturelles ou occupées par l'agriculture. L'enjeu d'un document d'urbanisme est par conséquent de trouver un équilibre juste entre les zones N, A, U et AU afin que ces différentes utilisations de l'espace puissent cohabiter de la manière la plus harmonieuse possible.

Les espaces urbanisés

Le Plan Local d'Urbanisme privilégie la définition d'enveloppes urbaines qui tend à cantonner l'urbanisation autour de la ville de Rabastens, dans un rayon d'environ 1 km, tout en assurant l'accueil des équipements collectifs et en renforçant la densité du bâti.

Dans une logique de moyen à long terme et de développement durable, le PLU s'attache à contrôler l'extension de l'urbanisation.

Les espaces naturels

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte la qualité des espaces naturels.

L'état initial de l'environnement a mis en évidence la présence d'éléments naturels sensibles du point de vue écologique et paysager (coteaux, berges du Tarn, alignements de platanes etc.).

Ces espaces sont protégés du développement urbain par :

- leur classement en zones naturelles (N),
- leur identification au titre des Espaces Boisés Classés.

Certains secteurs situés au cœur des parties actuellement urbanisées sont également préservés de tout développement et sont maintenus comme espaces naturels participant à la qualité du cadre de vie ou identifiés au titre de la Loi Paysage.

Les espaces agricoles

La gestion du terroir agricole nécessite de limiter la consommation d'espaces à des fins urbaines mais aussi et surtout de préserver les terres présentant un potentiel agronomique connu.

A travers le présent Plan Local d'Urbanisme, ces espaces sont protégés du développement urbain par :

- la limitation des extensions urbaines pour préserver les terres agricoles les plus intéressantes. Les zones U et AU permettent de « contenir » l'urbanisation et de laisser de grandes possibilités d'exploitation agricole.
- le classement en zone agricole (A) des terres ayant une valeur agronomique et économique. Le maintien de ces espaces agricoles (et de l'agriculture en général) permet de pérenniser leur développement et leurs fonctions économiques, paysagères et identitaires.

Ressources naturelles

Ressource « Biodiversité »

Le Plan Local d'Urbanisme propose un zonage adapté, en faveur d'une protection des habitats naturels les plus sensibles, par le classement en zone naturelle :

- des Berges du Tarn
- des espaces boisés significatifs
- des coteaux
- etc.

Ces milieux naturels ne sont pas incompatibles avec les activités humaines, dès lors qu'elles sont pratiquées de manière extensive.

Ressource « Eau »

Le PLU prend en compte la maîtrise des rejets d'assainissement dans le milieu naturel. Le raccordement à l'assainissement collectif est notamment rendu obligatoire dans toutes les zones à urbaniser.

La traduction réglementaire et le découpage du territoire en zones respectent les orientations et les contraintes liées aux problèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales. Ont notamment été portés au plan de zonage des emplacements réservés pour créer des bassins d'orage conformément aux recommandations de l'étude hydraulique réalisée au début des années 2000 (et confortées par le dossier Loi sur l'Eau réalisé sur le projet de ZAC de la Dressière en partie Nord de la commune). Les Orientations Spécifiques d'Aménagement prennent en compte cette problématique. Par ailleurs la commune de Rabastens est dotée d'un Schéma Communal d'Assainissement.

Ressource « Sol »

La gestion du terroir agricole nécessite de limiter la consommation d'espaces à des fins urbaines mais aussi et surtout de préserver les terres présentant un potentiel agronomique connu.

A travers le présent Plan Local d'Urbanisme, ces espaces sont protégés du développement urbain par :

- la limitation des extensions urbaines pour préserver les terres agricoles les plus intéressantes. Les zones U et AU permettent de « contenir » l'urbanisation et de laisser de grandes possibilités d'exploitation agricole dans les secteurs les plus significatifs.
- le classement en zone agricole (A) des terres ayant une valeur agronomique et économique.

2. Aménités paysagères

Patrimoine et Paysages

La valorisation des perceptions sur le paysage

La protection et la mise en valeur des paysages naturels et bâtis ont été prises en compte.

Ainsi, sont particulièrement protégés :

- les grands espaces agricoles et paysagers (en zone A et N)
- les massifs boisés des coteaux (en N).

Dans les secteurs ouverts à l'urbanisation (AU), les Orientations Spécifiques d'Aménagement intègrent des propositions d'aménagement visant à mettre en scène les vues sur le « grand paysage » :

- création d'alignements (du bâti et de la végétation accompagnant la voirie) dirigeant le regard vers les secteurs agricoles ouverts, le Tarn ou sur la ville de Rabastens
- création d'alignements ouvrant des perspectives sur les coteaux, etc.

*La préservation et la valorisation du bâti patrimonial***Des dispositions réglementaires dans la continuité de l'existant**

Le règlement des zones AU s'inspire de celui des zones U afin de proposer une architecture contemporaine qui respecte au mieux les pratiques architecturales traditionnelles et qui s'intègre plus facilement dans son environnement urbain proche.

Une mise en scène des éléments identitaires

Les aménagements futurs pourront mettre en scène les éléments identitaires du paysage, détourner les motifs paysagers et jouer avec les codes visuels pour créer des espaces d'agrément vivants et en harmonie avec "l'esprit des lieux".

Des éléments remarquables (Cœurs d'îlots) ont été repérés et identifiés au titre de la loi Paysage (article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme) pour être valorisés et préservés.

Approche qualitative de l'urbanisme*Une valorisation des paysages urbains résidentiels***Le respect des pratiques urbaines traditionnelles**

Le diagnostic a mis en évidence les problématiques liées à l'étalement urbain.

Des extensions récentes se sont développées de manière diffuse, parfois sans lien avec le noyau central. L'étalement urbain le long des voies de communication a mité le paysage et entraîné une perte de cohérence du tissu urbain.

Les dispositions prises dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme sont de nature à concourir à redonner une certaine homogénéité au tissu urbain. Les limites des périmètres urbanisés et urbanisables à court et moyen terme sont clairement définies et cherchent à enrayer le phénomène de l'étalement urbain.

Des « coutures urbaines » pour recréer des liens entre les quartiers

Les Orientations Spécifiques d'Aménagement visent à créer une « couture urbaine » entre le village dense et traditionnel et les extensions pavillonnaires diffuses, grâce à :

- des dispositions qualitatives en termes de traitement des espaces publics,
- une gradation des densités de l'habitat et des formes urbaines,
- un accompagnement végétal dans la continuité de l'existant,
- la création ou le réaménagement de liaisons douces interquartier.

Une valorisation des entrées de ville

Les Orientations Spécifiques d'Aménagement de certains secteurs, notamment celui de La Bouriette, intègrent pleinement la problématique d'entrée de ville.

Une attention particulière est portée à l'aménagement des espaces publics (amélioration de la lisibilité et de la sécurité des axes routiers et des carrefours), à l'intégration paysagère des constructions par le végétal et à l'implantation des bâtiments (amélioration de la lisibilité des entrées dans le paysage urbain).

3. Risques et santé publique

Risques majeurs

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme veille à exclure des zones ouvertes à l'urbanisation les secteurs fortement soumis aux aléas de mouvements de terrain et d'inondation.

Un classement en zone « Naturelle » permet de maintenir les boisements des berges, ceci notamment dans le but de stabiliser le secteur soumis au risque de mouvement de terrain et inondation.

Le règlement s'attache à rappeler que le Plan de Prévention des Risques prévaut sur le Plan Local d'Urbanisme dans les zones soumises à un risque.

Qualité de l'air - Déplacements

Des Emplacements Réservés à des fins d'amélioration des axes routiers ou encore à l'aménagement de cheminements doux ont été mis en place dans le plan de zonage.

Les Orientations Spécifiques d'Aménagement de tous les secteurs AU prévoient notamment la mise en place de circulations douces.

Ces dispositions (Emplacements Réservés et Orientations Spécifiques d'Aménagement) contribuent ainsi à étoffer le maillage de la commune par un réseau de cheminements et de liaisons au profit des modes doux.

Nuisances sonores

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en considération les secteurs classés par arrêté préfectoral à l'égard du bruit : le développement de l'urbanisation dans ces secteurs sera donc limité.