

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
Pièce 2

Tampon de la Commune	Tampon de la préfecture
-----------------------------	--------------------------------

Prescription	
Enquête publique	
Approbation	

Table des matières

Préambule	5
1. Le PLU : historique, évolution et nouveaux enjeux	5
2. La traduction réglementaire	5
3. Confronter la Loi aux besoins et attentes du territoire	5
4. Rappel	5
Carlipa en 2016	7
1. Une croissance démographique en partie due à des effectifs rajeunis	7
2. La diffusion de l’habitat d’une commune résidentielle	7
2.1. Un délaissement du centre-bourg	7
2.2. Une progression importante de l’habitat pavillonnaire	7
3. Des difficultés de lecture urbaine	7
4. Point méthodologique sur le traitement des axes de travail	7
Axe 1 – Des mobilités et un maillage efficients, un village plus perméable	9
Axe 2 – Une trame bâtie restructurée et un cœur historique valorisé	11
Axe 3 – Des équilibres naturels préservés	13
Axe 4 – Une identité rurale pérennisée	15
Axe 5 – Une meilleure gestion de l’espace par la définition d’un projet d’habitat	17
Carlipa en 2030	19
1. Un développement adapté au site	19
2. De la diffusion à la consommation d’espace modérée	19
3. Une politique d’urbanisme qualitative, garante du cadre de vie et de la préservation de l’environnement	19
Lexique	20

CORPS DE DOCUMENTS

Figure 1 : Les principales lois d'urbanisme en vigueur ; SOLiHA-Méditerranée, 2016

Loi ALUR (2014)	Lois SRU et UH (2000 et 2003)	Lois ENE 1 et 2 (2010 et 2013)
<ul style="list-style-type: none"> - Restructuration des espaces urbanisés - Diminution des obligations de déplacements motorisés 	<ul style="list-style-type: none"> - Création des PLU et SCoT - Développement durable - Projet urbain - Mixité sociale - Renouvellement urbain 	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion économe de l'espace - Protection des corridors écologiques - Energies renouvelables - Quantification des rejets de CO₂

Figure 2 : Le PADD dans le Code de l'Urbanisme ; SOLiHA-Méditerranée, 2016

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Figure 3 : Cadre, définition et application du PADD; SOLiHA-Méditerranée, 2016

Le cadre réglementaire	La définition	La mise en application
<ul style="list-style-type: none"> - Loi ALUR ; - Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme ; - Le SCoT (si existant) ; - Le rapport de présentation à prendre en compte. 	<ul style="list-style-type: none"> - Traduction des choix retenus par les élus, appuyés par le bureau d'études. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage - Règlement - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Préambule

1. Le PLU : historique, évolution et nouveaux enjeux

Le PLU est aujourd'hui le document d'urbanisme de référence. Il a succédé au POS, antérieur aux années 2000, régi par la Loi d'Orientation Foncière (LOF) qui était la principale loi qui encadrait alors le domaine d'urbanisme.

Le POS avait pour but de réguler le droit des sols et d'envisager le développement futur des communes. Ils encadraient leur évolution dans le temps en faisant respecter les objectifs qui étaient définis dans un contexte différent de celui que nous connaissons aujourd'hui. En effet, jusqu'au milieu des années 1970, l'exode rural fut un phénomène d'une telle ampleur qu'il nécessitait un développement important des milieux urbanisés, entraînant par la suite plusieurs effets négatifs que ces mêmes documents d'urbanisme n'avaient pas su anticiper.

C'est donc une forte dynamique de construction qui a perduré dans les années 1980 et 1990, entraînant un fort recul de la superficie agricole et naturelle. S'effectuant le plus souvent de manière diffuse, elle a également entraîné un besoin en réseaux de plus en plus important, et forcé les populations à utiliser la voiture comme moyen de transport principal, selon les migrations pendulaires qui régissaient le quotidien des individus et qui se matérialisaient sur des distances de plus en plus grandes. Parallèlement, les politiques publiques d'aménagement obéissaient alors à une logique opportuniste, où les intérêts individuels primaient sur l'urbanisme de projet que nous connaissons.

Ce n'est qu'au détour des années 2000 que l'apparition des PLU, avec la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), a fait figure de prise de conscience collective. Contrairement aux POS, ils obéissent à une logique inscrite dans un contexte de renouvellement urbain et de durabilité, où « *planification* » rime avec « *projet*. » Toutefois, ces mesures seules n'ont pas permis de freiner l'artificialisation des sols, confrontées à une explosion de la construction au début des années 2000.

C'est suite à ce constat que les Lois Grenelle sont venues conforter la Loi SRU à partir des années 2010, définissant des objectifs nouveaux, ou permettant de renforcer les grands principes de durabilité. Elle introduit la notion de « gestion économe de l'espace, » afin de freiner l'étalement urbain, de préserver les corridors écologiques, pour faire face au déclin de la biodiversité en France (dont un bilan alarmiste fait état d'une perte de l'ordre de 50% en 50 ans). Ces directives ont été matérialisées par la Loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), occupant dès lors une place importante dans l'urbanisme.

C'est en 2014 que la Loi ALUR est élaborée, boîte à outils pour l'application des lois qui se sont succédé au cours des 15 dernières années. Prônant un recul des mobilités individuelles et polluantes, la protection des espaces agricoles et le renforcement des continuités écologiques, elle préconise la densification et une restructuration des espaces urbanisés existants, pour lutter contre la diffusion de l'habitat, avant d'envisager toute consommation d'espace. C'est à la lecture de ce cadre législatif qu'il faut entrevoir la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Carlipa.

2. La traduction réglementaire

Ainsi, les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont traduits au sein de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, et sont inscrits dans un cadre réglementaire bien défini. En adéquation avec les préconisations de la Loi ALUR de 2014, l'article mentionne notamment l'obligation d'afficher des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il prévoit ainsi de diminuer l'étalement urbain, idéalement de 50% par rapport à l'urbanisation observée au cours des 10 années précédentes.

Il précise également les principales orientations des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

3. Confronter la Loi aux besoins et attentes du territoire

Le présent projet exprime les orientations de développement pour lesquelles la municipalité a opté, faisant suite au diagnostic territorial établi préalablement dans le rapport de présentation du PLU. Dans le respect des lois et de l'article énoncés plus haut, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir, concomitamment au SCoT du Pays Lauragais.

4. Rappel







Le PADD ne constitue aucunement une pièce opposable du présent PLU. Cependant, le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront entrer en compatibilité avec ce dernier.

CORPS DE DOCUMENTS

Schéma 1 : Carlipa en 2016 ; SOLiHA-Méditerranée, 2016



Des dynamiques de développement urbain en partie fondées sur des logiques d'opportunisme foncier, fragilisant ainsi les plus-values naturelles, agricoles et paysagères

-  Un centre-bourg qui s'articule autour d'un boulevard circulaire, avec problématique de lecture urbaine
-  Des voies structurantes bien identifiées (RD126, RD 226, RD 526) qui assurent les mobilités sur le terri-
-  De nombreux espaces interstitiels au sein de l'enveloppe urbaine, offrant des potentiels de densification
-  Un village-rue où se concentrent équipements, commerces, services, peu fonctionnel et à requalifier
-  Des terres agricoles préservées, mais dont les limites sont peu à peu repoussées par l'étalement urbain
-  Une diffusion de l'urbanisation, en dentelles, guidée par les infrastructures viaires et facilitée par le règlement du POS en vigueur
-  Une zone d'activité étendue et peu exploitée, à redimensionner selon les projets de la commune
-  Des marges naturelles clairement identifiées le long de la vallée du Lamy, nécessitant un traitement paysager au contact des zones urbanisées
-  Un front végétal en limite de zone urbanisée à préserver, source de plus-value paysagère pour la commune

Carlipa en 2016

1. Une croissance démographique en partie due à des effectifs rajeunis

Si la démographie de la commune connaissait jusqu'alors un déclin, c'est au détour des années 1990 que Carlipa a retrouvé une certaine attractivité, avec une variation annuelle de la population essentiellement due au solde migratoire, et ce en particulier depuis 1999 (soit une augmentation de 25,5% entre cette date et 2010¹). La commune attire quelques jeunes de moins de 25 ans, mais la part majoritaire des nouveaux habitants concerne la tranche d'âge 25-54 ans, composée d'actifs et de familles. L'indice de jeunesse de la population communale, égal à 1,2 en 2010, ainsi que le constat d'une faible part de retraités dans la zone emploi, confirment un certain rajeunissement.

Se pose alors la question de l'adaptation de la ville à la structure de sa population. Dans ce contexte, le SCoT du Pays Lauragais prévoit pour les années à venir une croissance soutenue, pour une population de 420 habitants à l'horizon 2030, soit une augmentation de 31,6%. Les clés du développement semblent reposer sur un équilibre permettant l'accueil des nouveaux habitants, une adaptation de la commune en termes d'équipements, commerces et services, tout en conservant la ruralité et la qualité de vie qui sont les moteurs de croissance de Carlipa.

2. La diffusion de l'habitat d'une commune résidentielle

2.1. Un délaissement du centre-bourg

Sur la période 1999-2010, ce sont 44 nouveaux logements supplémentaires qui ont permis l'accueil de 64 habitants. Une relative augmentation de la vacance (13% en 2012) et un desserrement des ménages semblent être à l'origine d'un tel phénomène. L'essentiel des logements vacants se situant en centre-ville, l'analyse tend à démontrer que les constructions réalisées en périphérie ont contribué à un délaissement de l'habitat ancien localisé en centre-bourg.

2.2. Une progression importante de l'habitat pavillonnaire

Le constat établi concernant la diffusion de l'habitat en marge du centre-bourg, selon une urbanisation en dentelle avec l'existence d'espaces interstitiels de superficie relativement importante, met en lumière les facilités octroyées par le POS.

Cette surconsommation d'espace en périphérie du centre-bourg, au Nord de la RD 126, représente aujourd'hui un enjeu important. Il s'agit de stopper la diffusion de l'habitat et le recul des marges naturelles et agricoles, tout en conservant les moteurs de croissance de la commune. En effet, Carlipa octroie la possibilité d'accéder à la propriété sur des parcelles de superficie assez importante, tout en profitant du cadre de vie rural, ce qui contribue à son attractivité. Cependant, cela ne doit pas se faire au dépend des paysages, de l'environnement et de l'agriculture. Ce phénomène interroge aussi la question des mobilités. En ce sens, une densification et la trame urbaine au sein de l'enveloppe existante apparaît comme une solution à court et moyen terme.

3. Des difficultés de lecture urbaine

Le processus d'étalement urbain témoigne de la perte de poids du centre-bourg face à un urbanisme périphérique, soulevant la question des mobilités. Le centre ancien est aujourd'hui un bourg transité, où les espaces publics sont occupés par la voiture, du fait d'un manque d'espaces de stationnement définis. En outre, les réseaux de mobilités douces, permettant de revoir les modes de déplacements et de contribuer à l'amélioration du cadre de vie et des interactions sociales, sont délaissés.

Il en ressort un constat de dépréciation de l'espace central, sous-tendant la mise en œuvre d'un urbanisme plus vertueux qui concilierait habitat nouveau et réhabilitation de l'existant. Le centre-bourg doit être repensé dans une optique de mixité fonctionnelle, et l'habitat pavillonnaire densifié tout en y conservant la possibilité de se déplacer tant à pied qu'en voiture.

Carlipa demeurant une commune rurale, le cadre de vie et les interactions sociales au quotidien doivent donc constituer le porte-étendard d'une urbanisation modérée, sans céder à la pratique facile de la diffusion, mais sans non plus s'affaiblir sous peine de nuire au territoire.

4. Point méthodologique sur le traitement des axes de travail

L'analyse sera menée selon une méthodologie basée sur le référentiel des politiques publiques², à travers trois dimensions :

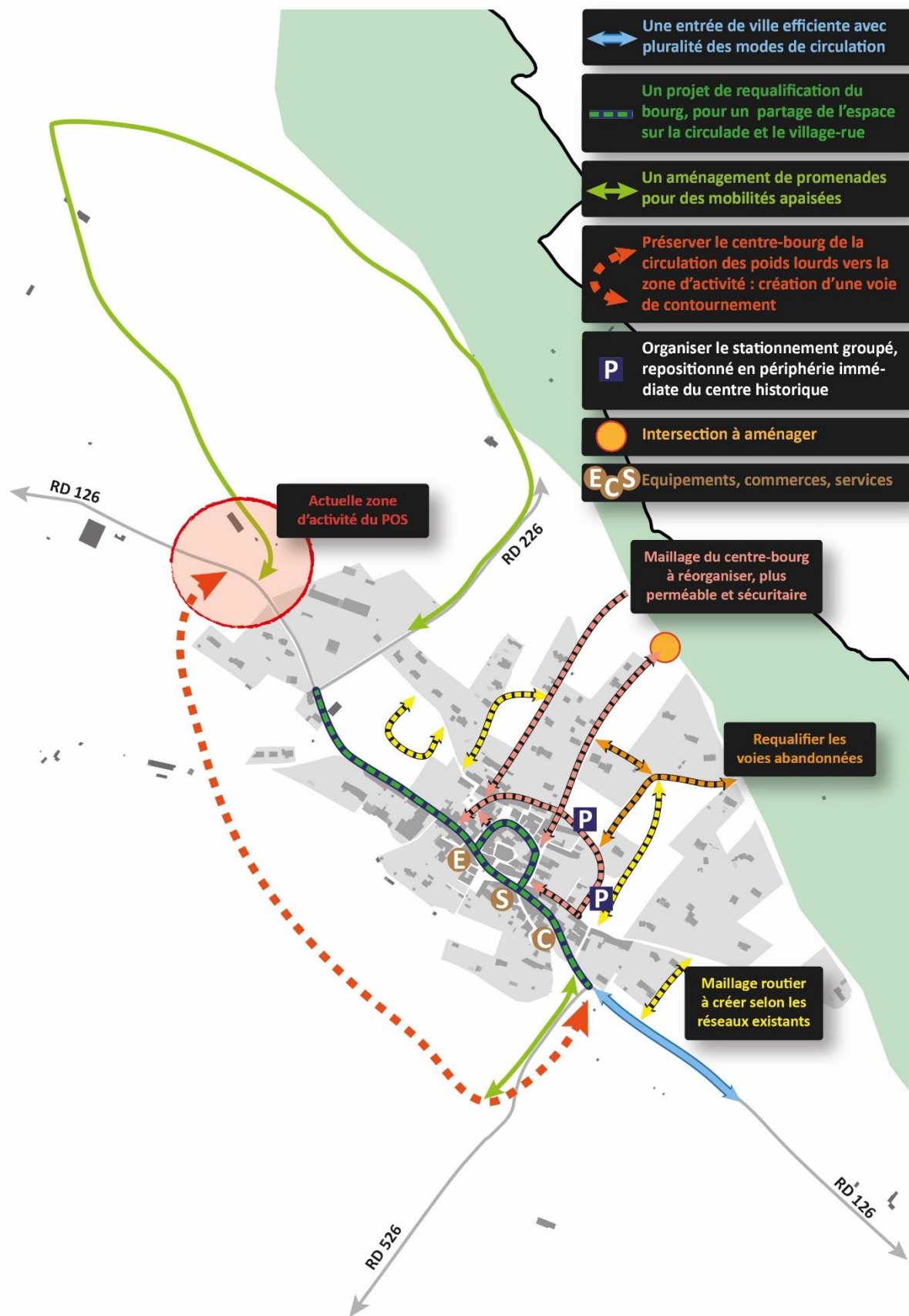
- La dimension cognitive : il s'agit d'un état des lieux, c'est ce que l'on sait ;
- La dimension normative : ce sont les résultats escomptés à l'horizon 2030 ;
- La dimension instrumentale : ce sont les outils déployés pour tendre vers les résultats attendus.

¹ Source : INSEE RP 2010.

² B. JOBERT, P. MULLER, 1998 : « *L'Etat en action. Politiques publiques et corporatismes.* »

CORPS DE DOCUMENTS

Schéma 2 : Mobilités ; SOLiHA-Méditerranée, 2016



↔ Une entrée de ville efficiente avec pluralité des modes de circulation

— Un projet de requalification du bourg, pour un partage de l'espace sur la circulade et le village-rue

↔ Un aménagement de promenades pour des mobilités apaisées

→ Préserver le centre-bourg de la circulation des poids lourds vers la zone d'activité : création d'une voie de contournement

P Organiser le stationnement groupé, repositionné en périphérie immédiate du centre historique

● Intersection à aménager

ECS Equipements, commerces, services

Maillage du centre-bourg à réorganiser, plus perméable et sécuritaire

Requalifier les voies abandonnées

Maillage routier à créer selon les réseaux existants

Axe 1 – Des mobilités et un maillage efficients, un village plus perméable

Mener un travail de partage de l'espace sur le centre-bourg

Dimension cognitive :

Le centre-bourg connaît une problématique de lecture urbaine, notamment sur la RD 126 traversant le village et sur la circulade : le partage de l'espace n'y est que peu défini.

Dimension normative :

Il faut s'assurer de la multimodalité des déplacements sur le village-rue afin de permettre à l'ensemble des usagers de circuler et d'accéder aux principaux équipements, commerces et services, surtout localisés entre l'entrée de ville et le cimetière. Il conviendra par extension de faciliter l'accès à la salle polyvalente et à l'intersection entre les RD 126 et 226, où pourrait être implanté un foyer communal.

Dimension instrumentale :

- Travailler sur le revêtement du sol pour délimiter l'usage de l'espace entre le centre-bourg (voiture, piétons, stationnements) ;
- Alléger le mobilier urbain, notamment sur la RD 126.

Redéfinir la place du piéton et promouvoir les mobilités douces

Dimension cognitive :

Un partage de l'espace peu lisible induit interroge la sécurité du piéton. L'accès aux équipements et commerces n'est ni orienté, ni sécurisé. En outre, il n'existe que peu de cheminements de promenade.

Dimension normative :

L'accès aux commerces et aux équipements doit être assuré pour l'ensemble des usagers, et le cadre de vie bonifié en favorisant les mobilités douces, facteurs de bien-être et d'interactions sociales.

Dimension instrumentale :

- Création et réhabilitation de cheminements piétons (trottoirs, passages protégés) assurant l'accès aux commerces et services, à intégrer dans le projet de réhabilitation du centre-bourg mené par la commune.
- Création d'une promenade, au départ de la RD 526 dont le gabarit facilite le partage de l'espace, et d'une boucle au Nord-Ouest de la commune (au départ de la RD 526, longeant la ZNIEFF de la Montagne Noire Occidentale).

Un nouveau maillage routier au sein de l'enveloppe urbaine

Dimension cognitive :

La circulation, peu orientée dans le centre ancien, rend l'usage de la voiture difficile : les rues sont étroites, avec plusieurs étranglements. De plus, l'urbanisation en dentelle dans la zone d'habitat pavillonnaire n'a pas été accompagnée d'un maillage efficient. Enfin, le flux de véhicules lourds vers la zone d'activité est une nuisance au regard du projet de réhabilitation du centre ancien.

Dimension normative :

Le maillage routier dans le centre historique doit être hiérarchisé, et celui de la zone d'habitat pavillonnaire plus complet et efficient. Un accès alternatif à la zone d'activité doit être créé.

Dimension instrumentale :

- Définition des voies trop étroites en voies à sens unique (Rue des Caves, Rue des Moulins, une partie de la rue du Pignier) ;
- En zone pavillonnaire : réhabilitation des voies abandonnées, création d'un nouveau maillage selon les réseaux existants ;
- Création d'une voie de contournement pour les poids lourds au Sud du village.

Stationnements

Dimension cognitive :

Les stationnements sont une véritable problématique pour la commune. En effet, l'espace public est très largement occupé par la voiture et peu d'espaces de parking sont matérialisés.

Dimension normative :

La réflexion sur le partage de l'espace doit intégrer la place de la voiture et en particulier le stationnement. De plus, il conviendra d'aménager des zones de parking spécifiques en périphérie du centre ancien, pour en faciliter l'accès. Cela permettra en partie de répondre aux attentes en ce qui concerne le dépôt et le ramassage des enfants au plus près de l'école.

Dimension instrumentale :

- Intégrer des places de stationnement sur la circulade dans le cadre du projet mené en centre-bourg ;
- Création d'espaces de stationnement (ex : en épi) en définissant des emplacements réservés le long de la rue des caves, sur une partie des parcelles non-aménagées.

CORPS DE DOCUMENTS

Schéma 3 : Cœur de bourg et trame bâtie ; SOLiHA-Méditerranée, 2016



Axe 2 – Une trame bâtie restructurée et un cœur historique valorisé

Valoriser le centre-bourg et son patrimoine

Dimension cognitive :

Dans le centre-bourg à l'architecture typique, certains bâtiments sont laissés à l'abandon. Le revêtement du sol souffre de sa vétusté et ne met pas en valeur cet espace à fort potentiel.

Dimension normative :

Il est nécessaire d'harmoniser la colorimétrie du bâti du centre ancien, et de mettre en valeur le patrimoine et le mobilier urbain remarquables. Il conviendra de protéger le bâti existant pour conserver les spécificités architecturales de Carlipa.

Dimension instrumentale :

- Définir une palette de couleurs adéquate pour les façades et toitures lors de l'élaboration du règlement ;
- Intégrer, dans le projet de réhabilitation du centre-bourg, la composante paysagère et architecturale pour le revêtement du sol ;
- Valoriser les vues sortantes depuis le village, notamment les percées (ex : depuis la Place Bellevue donnant sur la plaine agricole).

Restructurer la trame bâtie en zone d'habitat pavillonnaire

Dimension cognitive :

Les facilités d'aménagement octroyées par le POS ? par la définition d'une zone d'habitat pavillonnaire trop étendue au regard de l'évolution démographique de la commune, ont donné lieu à l'apparition de nombreux espaces interstitiels qui dénaturent la notion d'urbanisation telle qu'elle est entendue aujourd'hui.

Dimension normative :

Le projet urbain doit consister en la requalification desdits espaces interstitiels afin d'inverser la tendance à l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles.

Dimension instrumentale :

- Une urbanisation localisée et réglementée exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine.

Harmoniser la trame bâtie à l'échelle du village

Dimension cognitive :

Le POS applicable ne définit pas les orientations d'aménagement dans sa zone d'habitat pavillonnaire. Ainsi, aucun lien logique n'est fait entre cette dernière et le centre-bourg, ce qui ne met pas en valeur le paysage urbain.

Dimension normative :

Aux abords du centre-bourg demeurent plusieurs zones laissées à l'état naturel ou à vocation agricole. L'aménagement de ces espaces permettra une articulation entre habitat pavillonnaire et habitat dense afin de mettre en valeur le site.

Dimension instrumentale :

- Les OAP devront définir un découpage parcellaire qui permettra une réelle transition avec le centre historique.
- L'implantation et la volumétrie du bâti seront réglementées pour favoriser cette transition et conserver les moteurs de développement de la commune, conformément aux densités préconisées par le SCoT.

Bien vivre en ville

Dimension cognitive :

La notion de bien-être en ville est liée au rapport à l'espace public. La Place du Marché et la Place Bellevue connaissent un stationnement automobile anarchique, nuisant à leur vocation première. Il n'y a pas d'espaces partagés dans la zone d'habitat pavillonnaire bien qu'une demande soit exprimée.

Dimension normative :

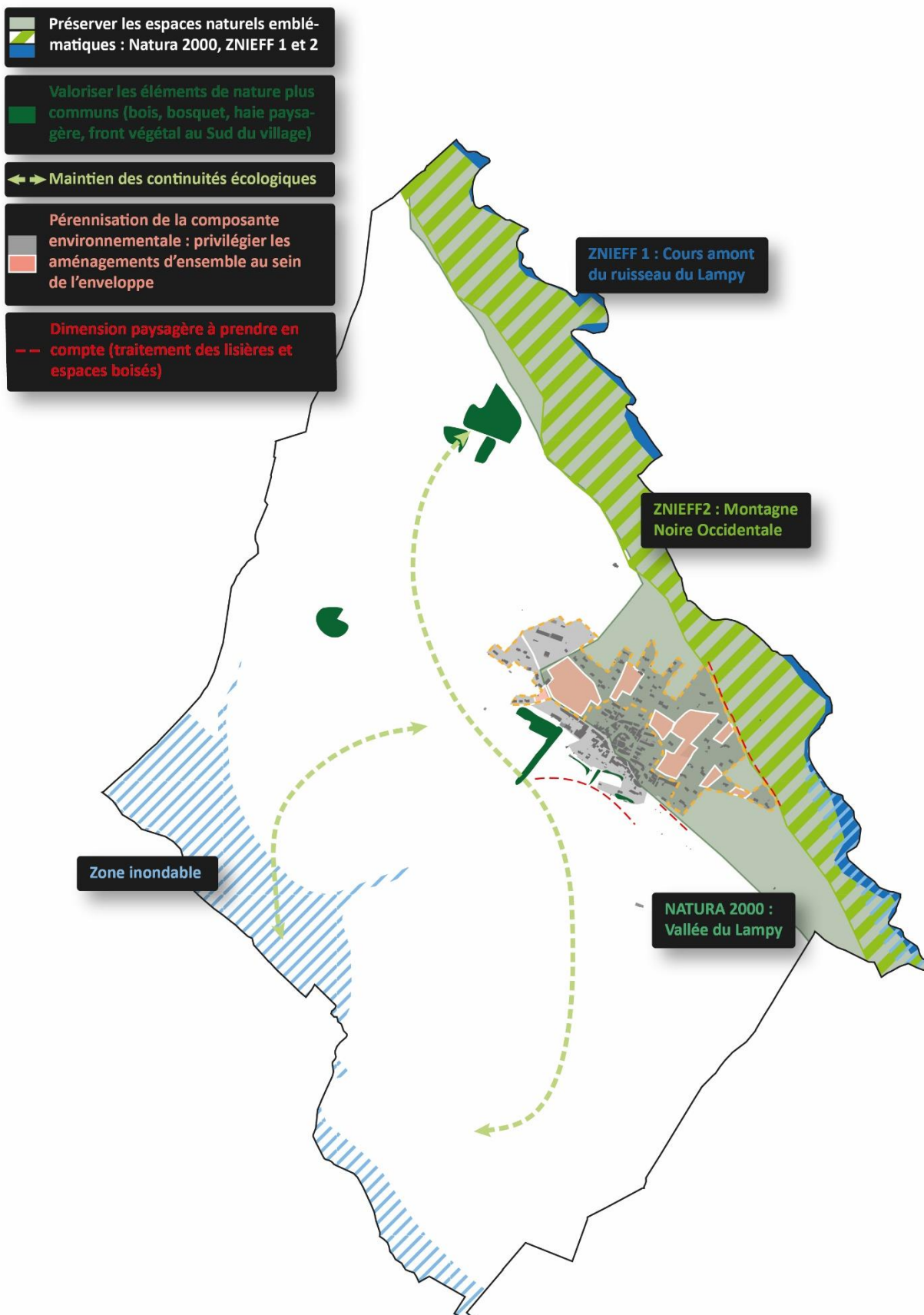
Les espaces fédérateurs seront restructurés et retrouveront leurs usages fondamentaux. D'autres espaces partagés seront imaginés aux abords du centre ancien ou en zone pavillonnaire.

Dimension instrumentale :

- La réorganisation du stationnement permettra à l'usager de se réapproprié l'espace qui lui est initialement alloué ;
- La réflexion à l'espace partagé sera intégrée dans l'élaboration des OAP ;
- L'espace public face à l'école sera reconverti en aire d'accueil et/ou en jardin partagé ;
- Un travail paysager sera mené sur les linéaires végétaux et le fleurissement.

CORPS DE DOCUMENTS

Schéma 4 : Equilibres naturels ; SOLiHA-Méditerranée, 2016



Axe 3 – Des équilibres naturels préservés

Assurer la pérennité des espaces naturels emblématiques

Dimension cognitive :

Jusqu'alors, le règlement du POS a permis la préservation des grands ensembles boisés existant sur le territoire.

Dimension normative :

Les politiques d'aménagement menées par la commune devront s'effectuer dans la continuité de cette logique de préservation.

Dimension instrumentale :

- La définition des zones urbaines se fera exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine existante. Les périmètres environnementaux réglementaires de type ZNIEFF et Natura 2000 ne seront donc pas impactés.

Intégrer le végétal dans la dimension paysagère

Dimension cognitive :

La commune ne dispose que de peu d'ensembles végétaux remarquables. Cependant, les quelques espaces boisés et linéaires participent pleinement à la qualité paysagère du site.

Dimension normative :

Le front végétal implanté au Sud du bourg devra être préservé. La frontière entre la zone urbanisée et la ZNIEFF de de la Montagne Noire Occidentale fera l'objet d'un traitement paysager.

Dimension instrumentale :

- Protection réglementaire des espaces boisés à forte plus-value paysagère.

Maintenir les corridors écologiques

Dimension cognitive :

Si la commune ne comporte que peu de réservoirs de biodiversité, deux corridors écologiques ont été identifiés, dont un traversant la quasi-totalité du territoire communal. Ces corridors correspondent aux zones de transit entre les différentes espèces.

Dimension normative :

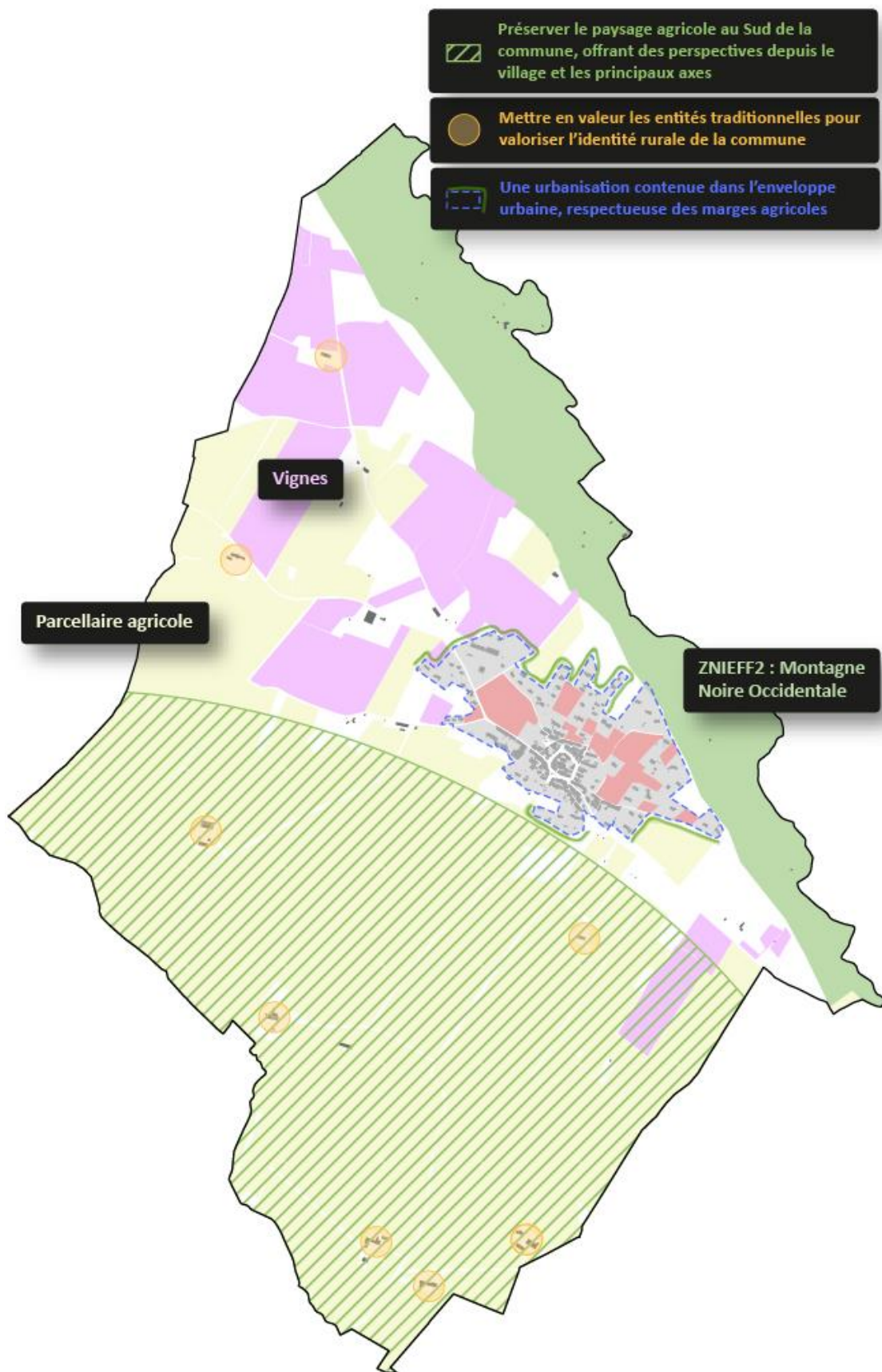
Il conviendra de préserver la matrice écologique inhérente à la trame verte et bleue, en évitant toute rupture des corridors de biodiversité existants que pourraient engendrer les aménagements (voirie, etc.).

Dimension instrumentale :

- Les aménagements opérés sur le territoire devront pleinement se référer à la trame verte et bleue, notamment en ce qui concerne la voie de contournement donnant accès à la zone d'activité.

CORPS DE DOCUMENTS

Schéma 5 : Composante agricole ; SOLiHA-Méditerranée, 2016



Axe 4 – Une identité rurale pérennisée

Protéger le foncier agricole

Dimension cognitive :

La définition de la zone d'habitat pavillonnaire du POS a donné lieu à un grignotage du parcellaire agricole en contradiction avec les grands principes d'urbanisme actuels.

Dimension normative :

L'urbanisation sera contenue dans la mesure où les aménagements se feront exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine. De fait, la commune ne connaîtra pas de problématique d'étalement urbain. Les parcelles agricoles seront préservées, protégeant l'économie du territoire, et ce en particulier sur sa partie Nord comprenant les exploitations viticoles.

Dimension instrumentale :

- Définition de l'enveloppe urbaine en tant que seule et unique zone constructible.

Mettre en valeur le paysage agricole

Dimension cognitive :

De nombreuses vues sur a plaine agricole, au Sud du territoire communal, sont offertes depuis le village et les principaux axes de communication. De plus, les vignes situées au Nord font partie des spécificités paysagères de Carlipa. Jusqu'alors, ces caractéristiques ont été relativement bien conservées, si ce n'est le grignotage agricole au Nord de la commune.

Dimension normative :

Les aménagements réalisés en zone agricole se feront à proximité du bâti existant, faisant l'objet d'une justification selon une étude au cas par cas.

Dimension instrumentale :

- Les occupations du sol autorisées seront spécifiées dans le règlement ;
- Si de nouvelles exploitations devaient être implantées sur le territoire, ou dans le cas d'échange de parcelles, il faudra éviter les effets de coupure et d'enclavement qui morcellent les îlots agricoles et nuisent à leur pérennité.

Une attention portée à l'architecture vernaculaire et au petit patrimoine

Dimension cognitive :

Le territoire communal est caractérisé par l'existence de nombreuses entités isolées, représentatives de son identité et de grande importance pour son patrimoine architectural. Les hameaux sont souvent définis comme l'assiette des projets envisagés par les agriculteurs. De plus, les habitations font la plupart du temps l'objet d'extensions pour les besoins de ces derniers.

Dimension normative :

Les nouveaux aménagements en zone agricole devront se faire dans le respect de l'existant.

Dimension instrumentale :

- Les agriculteurs auront la possibilité de pérenniser et de répondre aux besoins liés à l'exercice de leur activité tout en ne dénaturant pas le paysage ;
- Les modalités concernant les extensions (volumétrie, colorimétrie, implantation) seront spécifiées dans le règlement.

CORPS DE DOCUMENTS

Carte 1 : Consommation foncière 1998-2016 ; SOLiHA-Méditerranée, 2016

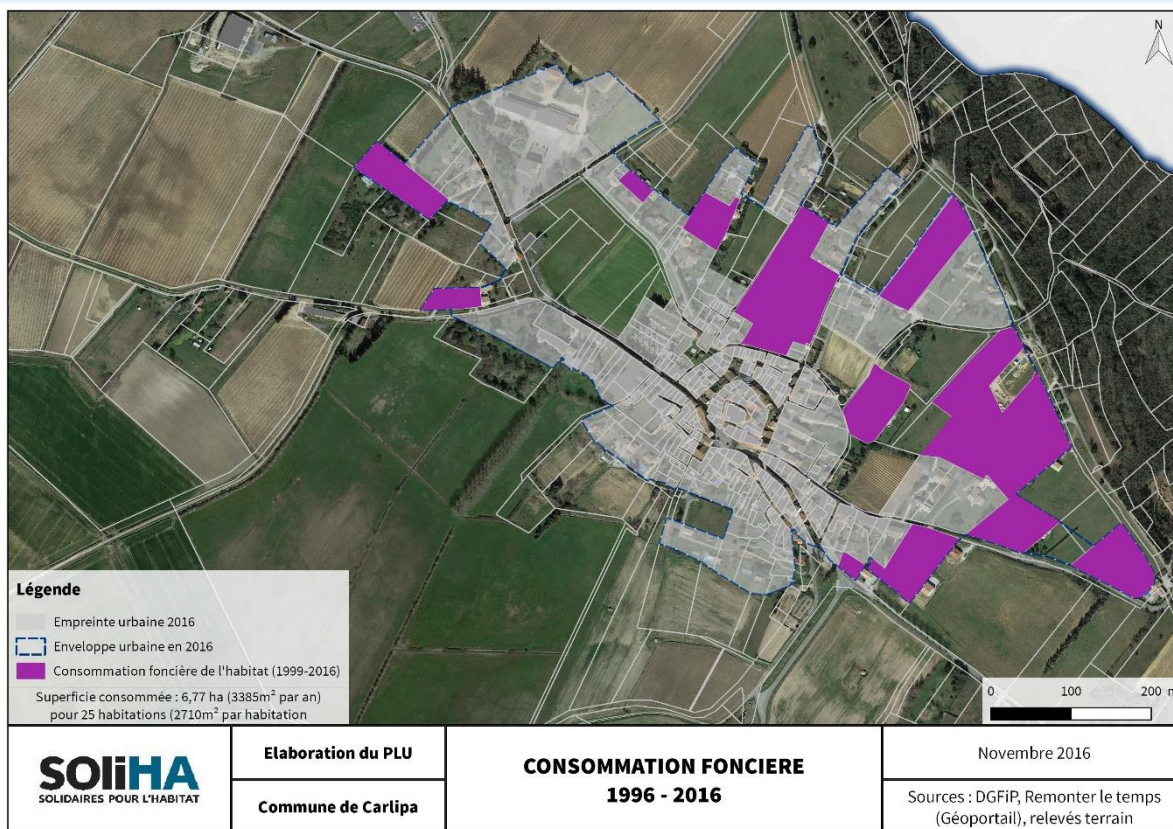


Tableau 1 : Projet d'habitat ; SOLiHA-Méditerranée, 2016

	Superficie totale	Superficie totale hors rétention foncière (50% dents creuses, 75% BIMBY)	Nombre de logements : 11,8 logements à l'hectare, 30% pour l'espace public
POTENTIELS EXISTANTS DANS L'ENVELOPPE URBAINE			
Total des espaces libres	5,89 ha	-	-
Dont dents creuses	1,07 ha	0,53ha	5
Dont BIMBY	1,37ha	0,34ha	3
ZONES AU			
Total des zones AU	3,17 ha	3,17 ha	27
Total des zones 2AU	0	0	0
TOTAL DU PLU			
TOTAL	5,89 ha	4,27 ha	35 logements

Axe 5 – Une meilleure gestion de l'espace¹ par la définition d'un projet d'habitat

Dents creuses et potentiels de restructuration

Dimension cognitive :

Le diagnostic fait état de 5 dents creuses et d'un potentiel de 1,38ha de fonds de jardin.

Dimension normative :

Considérant une rétention foncière de 50% pour les dents creuses et de 75% pour les potentiels de restructuration, l'ensemble de ces potentiels devra permettre l'aménagement de 8 nouveaux logements d'ici 2030.

Potentiel vacant

Dimension cognitive :

En 2013, le nombre de logements vacants était de 25, soit environ 13% du parc total.

Dimension normative :

Un potentiel de logements vacants de 5% étant nécessaire pour assurer un taux de rotation optimal au sein de la commune, il conviendra de réhabiliter 8% du nombre total de logements pour tendre vers cet objectif, soit en tout 15 logements. Cependant, la majorité de ces derniers est constituée par de l'habitat ancien, localisé en centre-bourg, et répond à une demande spécifique qui ne correspond pas au principal moteur de développement de la commune, à savoir l'habitat pavillonnaire et la possibilité de construire sur de grandes parcelles.

En ce sens, nous considérerons que 50% de ce potentiel sera réhabilité à l'horizon 2030, soit 7 logements.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dimension cognitive :

Les espaces interstitiels localisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine représentent un potentiel suffisant pour accueillir le nombre de logements restants pour tendre vers les objectifs du SCoT à l'horizon 2030, soit un potentiel de 3,9ha. Ces espaces disposent d'une desserte des réseaux dans leur ensemble. Une réserve de 4500m² sera cependant constituée sur l'un d'entre eux pour un projet d'espace partagé, envisagé pour la commune, laissant un potentiel de 3,45ha pour de l'habitat.

Dimension normative :

En ce sens, pour entrer en concordance avec les objectifs de densité du SCoT, il est nécessaire d'allouer une attention particulière aux espaces partagés dans les aménagements à prévoir. Devant répondre à une forte demande, la commune pourra allouer 25% de son potentiel urbanisable à l'aménagement d'espaces partagés. Ainsi, 27 logements pourront être produits sur ces zones.

Bilan

L'analyse de la consommation foncière de 1996 à 2016 fait état d'une superficie de 6,77ha pour 25 habitations, soit 3885m² par an et 2710m² par habitation. Le présent projet propose une consommation plus modérée au sein de l'enveloppe urbaine, de 3,02ha pour 27 habitations, soit environ 2440 m² par an, pour des parcelles de 850m² environ (densité nette : 12 logts/ha).

Le projet d'habitat se déclinera donc de la manière suivante :

- 9 logements produits entre 2013 et 2016 à retrancher au projet ;
- 3 logements vacants à réhabiliter ;
- 9 logements prévus sur une opération de type lotissement ;
- 5 logements à produire (dents creuses) ;
- 3 logements à produire (potentiels de restructuration, BIMBY) ;
- 27 logements à produire (OAP en zone AU).

Soit un projet de 56 logements au total en 2030, en accord avec le SCoT du Pays Lauragais.

¹ Le comparatif de la consommation foncière est calculé au prorata sur la période 1996-2016, selon les seules données disponibles sur l'IGN.

CORPS DE DOCUMENTS

Schéma 6 : Carlipa en 2030 ; SOLiHA-Méditerranée, 2016



Des dynamiques de développement urbain fondées sur une restructuration de la trame bâtie existante et la multimodalité des déplacements

- Une restructuration du centre-bourg où les différents modes de déplacement coexistent, avec une définition fonctionnelle plus lisible
- Une densification par la qualification des dents creuses, étalée dans le temps, en continuité des réseaux existants, pour éviter le délitement de la trame urbaine
- Une moindre pression sur le foncier agricole, une lisière agro-urbaine clairement définie et travaillée
- Un espace naturel inséré dans l'enveloppe urbaine requalifié en espace partagé
- Des mobilités davantage efficaces, par création et requalification de voies de circulation et stationnements organisés
- Une redéfinition du partage de l'espace dans le centre-bourg et aux abords des équipements, commerces et services
- Une attention particulière portée au front végétal sur la façade Sud, et à la lisière urbain-espaces boisés au Nord-Est
- Une zone d'activité redimensionnée au regard des besoins et des projets de la commune

Carlipa en 2030

1. Un développement adapté au site

La commune n'est ni un pôle d'emploi, ni un pôle de services. Ainsi, le PADD permet d'envisager un modèle résidentiel, concomitamment aux dynamiques existantes. Ces orientations permettront de dynamiser la commune, de conforter son école, et ainsi de conserver une population relativement jeune. En 2030, Carlipa devra donc être le reflet d'une inscription dans un développement vertueux tout en conservant son aménité environnementale. 420 habitants sont escomptés à l'horizon 2030, soit une hausse de 101 habitants, et le SCoT préconise l'aménagement de 60 nouveaux logements de 2012 à 2030¹, pour une densité de 12 logements par hectare.

2. De la diffusion à la consommation d'espace modérée

Outre le but de freiner l'artificialisation des sols, la gestion économe de l'espace promeut un modèle de développement urbain économe quant à son impact environnemental, moins dépendant des énergies fossiles et plus précautionneux en réseaux et équipements, base d'un développement plus équilibré et responsable. La ville doit être imaginée de manière à correspondre à tous les usages, et dès lors rétablir un équilibre fragilisé par les pratiques qui ont accompagné son développement jusqu'à aujourd'hui. Le PLU de Carlipa s'établira dans ce principe premier, programmant à long terme un processus de concentration urbaine planifié, en lieu et place d'une politique de diffusion répondant à une logique opportuniste.

Cette démarche, qu'elle concerne l'habitat, les déplacements ou l'économie par la préservation de l'identité rurale du territoire, tendra ainsi vers un urbanisme davantage maîtrisé et protecteur des espaces ruraux et naturels.

Ainsi, le projet urbain se consacrera essentiellement à la qualification des dents creuses et la restructuration des espaces faiblement densifiés, avant d'envisager toute consommation de nouveaux espaces. La densification des espaces existant au sein de l'enveloppe urbaine apparaît alors tant comme une priorité que comme une nécessité, cette dernière présentant une capacité d'accueil suffisante pour entrer en conformité avec les objectifs formulés par le SCoT. Ce processus s'inscrira naturellement dans une logique de développement à long terme, dans la mesure où les dynamiques foncières sont soumises à la volonté des propriétaires, et donc les plus souvent aux aléas du temps. Un total de 60 nouveaux logements a été retenu, en concertation avec le SCoT : les spécificités de la commune font que les nombreux espaces interstitiels au sein de l'enveloppe urbaine sont en mesure d'accueillir un nombre de logements supérieur aux préconisations du SCoT si l'on veut respecter les objectifs de densité. Ainsi, pour tendre vers ces objectifs et selon les projets de la commune, l'une des dents creuses sera retenue comme un espace naturel à requalifier en espace partagé.

3. Une politique d'urbanisme qualitative, garante du cadre de vie et de la préservation de l'environnement

Le développement de la commune préservera :

- son identité : formes urbaines traditionnelles, lien social ;
- ses composantes structurelles : raccordement aux réseaux existants ;
- ses composantes naturelles et paysagères : percées paysagères depuis la Place Bellevue et aux entrées du village, lisière entre milieu urbanisé et la vallée du Lampy, front végétal composé par les jardins au Sud du bourg...).

L'enveloppe urbaine sera travaillée dans un souci de préservation du cadre de vie inhérent aux petites communes rurales. Par extension, les marges agricoles et naturelles seront donc à la fois préservées et travaillées.

La polarité formée par les équipements du village-rue (Mairie, église, école) sera davantage affirmée, et ce notamment parce que les aménagements de voirie permettront de lier les zones urbanisées, et que ces dernières restructurées et densifiées lorsque cela sera possible. De surcroît, des espaces de parking seront clairement définis et aménagés, de manière à éviter un stationnement anarchique dans le centre-bourg. Enfin, des cheminements piétons seront définis dans le centre historique pour sécuriser l'accès aux équipements et commerces, et en périphérie pour conserver l'authenticité de la vie à la campagne.

Une attention particulière devra être portée sur un traitement des formes urbaines entre le centre historique et les extensions les plus récentes. Les aménagements sur les dents creuses bordant la rue des Caves et la rue des Moulins devront dès-lors permettre d'adoucir la rupture entre le bâti dense et le modèle pavillonnaire, avec une réglementation davantage restrictive. Seul un urbanisme permettant de retravailler l'enveloppe urbaine permettra de mettre en valeur la ressource foncière tout en freinant le mitage agricole et la privatisation des espaces naturels dont les caractéristiques sont représentatives de l'identité et de l'attractivité du territoire communal.

Chacune de ces thématiques s'inscrit dans une gestion économe et durable de l'espace et sont en mesure de garantir l'urbanité de Carlipa.

¹ Source : SCoT du Pays Lauragais

Lexique

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : ce sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus en France en 2010 avec la Loi Grenelle II. Les OAP sont une des pièces constituant les PLU et concernent le même cadre territorial. Ainsi, un PLU communal n'inclut que des OAP relatives à l'aménagement de certains quartiers (urbanisation des zones AU, échancier des équipements publics...), tandis qu'un PLU intercommunal y ajoute des dispositions sur l'habitat ou les transports. Dans le respect du PADD et des documents plus généraux, tels que le SCoT, elles définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques.

Multimodalité : il s'agit de l'existence de différents modes de transports pour un seul et même trajet. Dans le domaine des politiques de transports, cette approche atteste de la volonté de développer des chaînes de transport alternatives à la route ou l'utilisation de véhicules particuliers dont l'impact environnemental est considéré comme trop négatif.

NATURA 2000 : c'est un réseau qui répertorie les sites naturels ou semi-naturels de l'Union Européenne ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La commission européenne, en accord avec les Etats membres, a fixé le 21 Mai 1992, le principe de ce réseau européen de zones naturelles d'intérêt communautaire. L'objectif est de favoriser le maintien de la diversité des espèces et des habitats naturels sur l'ensemble de l'espace communautaire en instaurant un ensemble cohérent de sites remarquables, appelés « sites NATURA 2000, » tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles (Conseil de l'Europe, 1992).

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : l'inventaire des ZNIEFF est un programme d'inventaire naturaliste et scientifique, établi à l'échelle nationale à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'environnement. C'est un outil de connaissance du patrimoine national de la France. Il différencie les ZNIEFF de type 1 (sites de superficie limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale et européenne), et les ZNIEFF de type 2 'grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes, qui peuvent inclure plusieurs ZNIEFF de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère).

Trame verte et bleue (TVB) : elle désigne officiellement depuis 2007 un des grands projets nationaux français issus du Grenelle de l'Environnement. Elle a pour but de limiter la perte de biodiversité en préservant et en restaurant les continuités écologiques. C'est donc un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer les différents réseaux écologiques à l'échelle nationale. Par réseau écologique, on désigne un ensemble de mêmes milieux qui sont connectés entre eux. La trame verte est représentée par les milieux boisés et prairiaux, la trame bleue par les cours d'eau, retenues d'eau et zones humides associées.

Urbanité : elle renvoie à la définition de ce qui fait ville ; le géographe Jacques Lévy définit ce qui fait ville par son urbanité, soit la conjonction de deux facteurs : densité et diversité des objets de société. Elle permet de qualifier des sous-espaces selon des gradients d'urbanité, à savoir de la plus grande à la plus faible. Ce modèle comparatif devient ainsi un instrument de mesure élémentaire et universel de la ville. Est urbain ce qui est organisé de manière à favoriser les échanges, en prenant compte de tous les besoins (matériels, culturels, sociaux...) et en optimisant les ressources.