



département de HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE

LAGARDELLE-SUR-LEZE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEUXIEME RÉVISION

3.1

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

REALISE PAR : ADRE ENVIRONNEMENT bureau d'études

18 rue Jeanne d'Arc 81 200 Mazamet TÉL : 06-45-80-79-70 E.Mail: adret.environment@wanadoo.fr



SOMMAIRE

LES AXES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE LAGARDELLE-SUR-LEZE	3
I – LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET LA GESTION DES RISQUES	5
II – LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES	9
III – LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER	12
IV – LE DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET HARMONIEUX DE LA COMMUNE	15
V –L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE	21

LES AXES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE LAGARDELLE-SUR-LEZE

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune de LAGARDELLE-SUR-LEZE fait suite au diagnostic présenté dans le rapport de présentation. Il est l'expression des orientations du projet de la Municipalité de LAGARDELLE-SUR-LEZE, et constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et d'urbanisme qu'engagera la commune dans le cadre du document d'urbanisme PLU. Le projet doit répondre au souci de développement durable, en ce sens qu'il doit satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. En d'autres termes, le projet d'aménagement et de développement durable doit respecter les 3 principes fondamentaux suivants :

- l'équilibre entre d'une part le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, et d'autre part la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et des paysages,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et la gestion des eaux,
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements, la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature

Conformément à l'article L151.5 du code de l'urbanisme, le PADD 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 énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

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

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

Le PADD de la commune de LAGARDELLE-SUR-LEZE est articulé autour des axes suivants qui reprennent les enjeux déjà mis en évidence dans le rapport de présentation du diagnostic :

- 1 – la protection du patrimoine naturel et la gestion des risques,
- 2 – la préservation des espaces agricoles,
- 3 – la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager,
- 4 – le développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune,
- 5 – l'amélioration du cadre de vie

I – LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET LA GESTION DES RISQUES

1 ▶ L'ENJEU :

La commune de Lagardelle-sur-Lèze possède un milieu naturel réduit, qu'il convient de protéger.

2 ▶ RAPPEL du DIAGNOSTIC

2.1 ♦ Aucun espace naturel remarquable n'est recensé dans la commune (absence de ZNIEFF, même si la ZNIEFF des Mazades jouxte Lagardelle à l'est). Hors prés et pacages, le milieu naturel de la commune totalise 7% de la surface communale, réparti entre les landes et les bois, et essentiellement localisé dans la partie sud de la commune. Les habitats (=milieux naturels homogènes) présents sont caractéristiques de la région toulousaine, avec la présence de la Chênaie-Charmaie / Chênaie-Frênaie (influence atlantique) et de la Chênaie thermophile à base de Chêne pubescent ; ils dénotent aussi l'influence de la qualité des sols de la commune (avec tout particulièrement la Chênaie acidiphile sur les sols acides localisés au sud de la commune). Les bois et les landes présents dans la commune participent globalement à la biodiversité ordinaire.

2.2 ♦ Composante à la fois des milieux naturels et des surfaces agricoles, les prés de fauche et les pacages, en friche ou non, représentent près de 10% de la surface communale ; ils sont localisés dans la partie sud du territoire communal, ainsi que ça et là, notamment en périphérie des tissus urbains (prés-jachères). Leur intérêt environnemental est globalement faible mais certains prés de fauche présentent un intérêt environnemental plus marqué pour peu qu'ils bénéficient d'un faible niveau d'intrants.

2.3 ♦ Plusieurs secteurs riches en biodiversité constituent des habitats d'espèces disséminés dans le territoire communal (rivière Lèze, ripisylve et annexes ; secteurs boisés ; secteurs boisés sur fortes pentes ; secteur tampon de bois clairs au contact du bourg ; secteurs de milieux ouverts avec bois refuges et/ou réseau de haies remarquables ; secteur agricole pourvu d'un réseau de fossés dense longtemps en eau et de mares.

2.4 ♦ Dans le bourg, les parcs ainsi que les espaces verts (près de 19ha, soit 1.4% de la surface communale) participent à la nature en ville qui joue un rôle environnemental, en plus d'être un cadre d'agrément pour les habitants. Les jardins d'accompagnement des maisons d'habitation participent également à la nature en ville. L'éclairage public peut être source de nuisance (pollution lumineuse), bien que des actions aient déjà été entreprises (réduction de l'empreinte lumineuse au coeur de la nuit).

2.5 ♦ L'analyse de la trame verte et bleue montre la présence d'un corridor des milieux ouverts identifié par le SRADDET. Le SCOT arrêté a identifié plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Le maillage de haies est relativement faible (24m/Ha), et inégalement réparti ; globalement, ce maillage joue un rôle de corridors secondaires. L'ensemble constitue des corridors de déplacement indispensables à la faune locale. Le réseau hydrographique correspond à la trame bleue : la Lèze et ses affluents, notamment le ruisseau de Pradalot, soumis à de fortes pressions urbaines, et le ruisseau de Rieutort, qui traverse la zone des gravières de la commune limitrophe du Vernet. Un nombre important d'arbres isolés remarquables (77) est également disséminé dans le territoire communal.

2.6 ♦ La Lèze traverse le territoire communal selon un axe sud-nord ; sa qualité des eaux est moyenne (état écologique) à mauvaise (état chimique) ; la Lèze souffre de sa forte anthropisation (artificialisation, rehaussement, endiguement des berges), mais aussi des pollutions agricoles diffuses et de la pression des rejets de stations d'épuration. La Lèze est par ailleurs classée en zone vulnérable à la pollution par des nitrates d'origine agricole.

2.7 ♦ Il existe une nappe phréatique libre dans les alluvions de l'Ariège et de ses affluents, ainsi que 2 nappes captives. Ces nappes subissent dans l'ensemble une forte pression anthropique et sont en mauvais état, tout particulièrement la nappe alluvionnaire, dont la pollution met en danger la qualité de l'eau potable et engendre des surcoûts de traitement.

2.8 ♦ Les zones humides sont très peu présentes dans la commune (très rares fragments de prés méso-hygrophiles de dimensions très réduites, une Cariçaie, une Saulaie de dimension réduite, quelques mares).

2.9 ♦ La Lèze est responsable de fréquents débordements, ce qui a conduit à la mise en œuvre d'un plan de prévention des risques (PPR) ; le champ d'inondation ainsi répertorié couvre une grande surface à Lagardelle, mais concerne essentiellement des terres agricoles. Le ruisseau du Pradalot, dont le petit bassin versant traverse partiellement des tissus urbains, est également responsable de débordements. L'entretien de la Lèze est assuré par le SMIVAL, celui du Rieutort, affluent direct de l'Ariège, par le SYMAR Val d'Ariège.

3 ▶ ORIENTATIONS GENERALES

3.1 et 3.2 ♦ Préservation des principaux milieux naturels de la commune dans lesquels des mesures réglementaires sont prises, notamment en termes d'occupations et utilisations du sol admises afin d'assurer leur protection. Préservation des principaux bois et des arbres isolés remarquables.

3.3 ♦ Prise en compte des secteurs d'habitats d'espèces riches en biodiversité. Dans ces secteurs, tout aménagement devra intégrer la préservation de leur riche biodiversité.

3.4 ♦ Prise en compte de la nature en ville. Dans les tissus urbains et les extensions de l'urbanisation prévues dans le PLU, un cahier de recommandations en faveur de la Nature en ville est annexé au PLU pour favoriser la biodiversité ordinaire dans les jardins d'accompagnement du bâti.

3.5 ♦ Préservation des corridors écologiques de la trame bleue (ruisseaux). Préservation des corridors et réservoirs écologiques de la trame verte identifiée par le SRADDET et par le PLU (enjeu local) sur la base de ceux identifiés dans le SCOT. Préservation du réseau de haies structurantes, des ripisylves et des arbres isolés remarquables. La commune encourage le renforcement du réseau de haies existantes par des plantations complémentaires (renaturation), notamment au niveau des cours d'eau sans ripisylve, en concertation avec les propriétaires et acteurs concernés.

3.6 et 3.7 ♦ Amélioration de la qualité des eaux de la Lèze et de ses affluents, ainsi que des eaux souterraines, soumises à de fortes pressions anthropiques.

3.8 ♦ Préservation des zones humides recensées dans le territoire communal.

3.9 ♦ Prise en compte du PPR, dont le règlement s'impose au PLU de Lagardelle-sur-Lèze. Des solutions au débordement du ruisseau du Pradalot seront étudiées en partenariat avec le SMIVAL et le SYMAR.

LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET LA GESTION DES RISQUES

Trame bleue

- ● Préservation des corridors
- ◆ Préservation des mares
- ▨ Prise en compte des risques d'inondation
- Préservation des zones humides

Trame verte

- * * Corridor milieux ouverts SRADDET
- ● Corridor milieux ouverts PLU
- ● Corridor milieux boisés PLU

Corridors secondaires

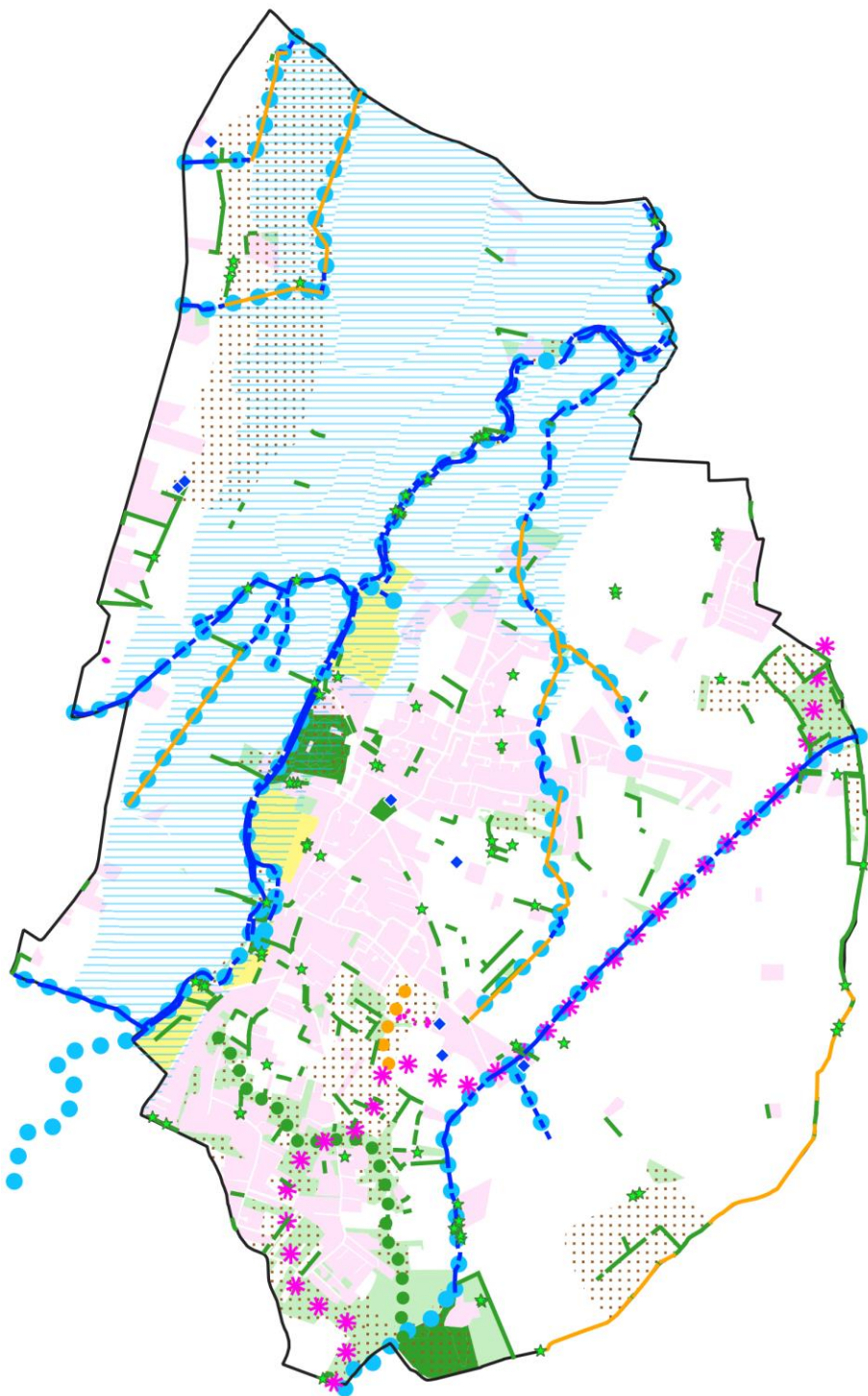
- Haies à préserver
- Ripisylves à préserver
- - - Renforcement souhaitable

Plantation souhaitable

- plantation haie souhaitable
- plantation ripisylve souhaitable
- ★ Arbre remarquable à protéger

Prise en compte de :

- Eléments structurants du milieu naturel
- Parcs
- Nature en ville
- zone sensible tampon entre Lèze et bourg
- ▨ Secteurs à enjeux de biodiversité



II – LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

1 ▶ L'ENJEU :

La protection des espaces agricoles constitue un enjeu fort dans cette commune encore empreinte d'une forte ruralité.

2 ▶ RAPPEL du DIAGNOSTIC

2.1 ♦ La commune de LAGARDELLE-SUR-LEZE repose pour l'essentiel sur les formations alluvionnaires récentes épandues par l'Ariège et la Lèze ; les terrains situés sur un plateau surplombant nettement la vallée au sud de la commune sont issus des anciennes terrasses de l'Ariège.

2.2 ♦ Les sols de la commune sont globalement de bonne potentialité agronomique bien que sensibles à la sécheresse ; pour y remédier, une partie des terres agricoles est irriguée. Seuls les sols issus de la moyenne terrasse de l'Ariège, au sud de la commune, ont une potentialité agronomique faible (anciens "sols à vignes").

2.3 ♦ L'activité agricole occupe une place centrale dans la commune : 77% de la surface communale est utilisée par l'agriculture (source inventaires ADRET) ; la commune compte près d'une quinzaine d'exploitants agricoles en 2016 (source enquête ADRET). Une partie importante du terroir est valorisée par l'irrigation (35% de la SAU enquêtée).

La principale orientation économique des exploitations est la céréaliculture, dont une partie importante en agriculture biologique (28% de la surface consacrée). L'élevage est une activité marginale (1 éleveur ayant son siège d'exploitation à Beaumont). Les autres activités concernent une agriculture de niches (aviculture, maraîchage).

Dans un contexte de crise générale que subit l'agriculture française, l'agriculture communale se maintient de façon satisfaisante. Si l'âge des exploitants agricoles est dans l'ensemble élevé (10 agriculteurs sur les 12 enquêtés ont plus de 50 ans), la succession est majoritairement assurée (5 agriculteurs), ou possible (2) ; néanmoins, 2 exploitants n'ont pas de succession, ou ont une succession incertaine : 170Ha pourraient ainsi changer de main à plus ou moins court terme, soit près de 20% de la SAU communale renseignée.

2.4 ♦ Les rares bâtiments d'élevage en activité dans la commune sont situés en dehors des tissus urbains et ne constituent pas un enjeu d'urbanisation en terme de distance de réciprocité prévue par le code rural (l'élevage avicole des Flambants est implanté dans un écart bâti, non classé en zone urbaine ; celui de la ferme de Redon a été récemment abandonné).

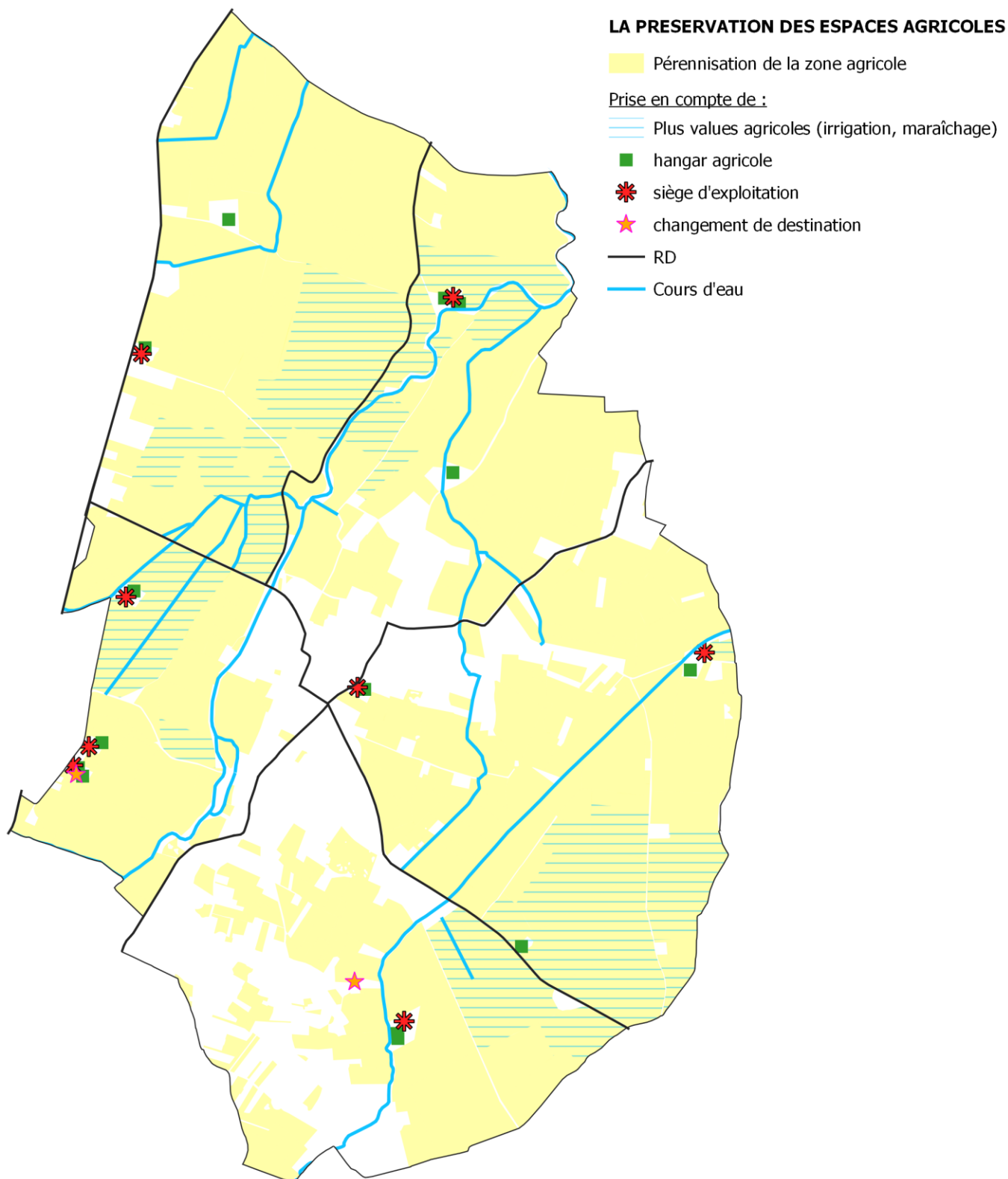
3 ► ORIENTATIONS GENERALES

3.1 à 3.3 ♦ Maintien de l'activité agricole passant par la préservation des espaces à vocation agricole. L'objectif consiste dans la pérennisation d'une zone agricole 'A' fonctionnelle, notamment en limitant au plus près le développement des mitages, source de conflits d'usages, et en prévoyant les extensions de l'urbanisation dans la continuité immédiate du bourg, sans toutefois interdire a priori les changements d'activité.

3.2 ♦ Les terrains à forte plus-value agricole (terrains irrigués, maraîchage) devront être prioritairement préservés dans la mesure du possible, en cohérence avec les objectifs de développement urbain, et selon le principe de développement durable.

3.1 à 3.4 ♦ Conformément au code de l'urbanisme, le règlement de la zone agricole est très strict en ce qui concerne :

- les possibilités de construction, limitées aux seuls bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole,
- la loi ALUR introduit cependant dans la zone agricole la notion de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ; aucun STECAL n'a été identifié dans le territoire communal,
- les constructions existantes à usage d'habitation sans lien avec l'agriculture restent classées en zone A mais pourront toutefois bénéficier d'une extension mesurée et de constructions d'annexes à l'habitat,
- les possibilités de changement de destination, conformément à la loi pour l'avenir de l'agriculture (article L151.11) sont limitées dans la commune à un petit nombre de bâtiments revêtant un caractère patrimonial intéressant,
- en accord avec le SCOT (P150), les projets photovoltaïques au sol ne pourront être retenus dans le terroir agricole communal qu'à titre exceptionnel s'ils sont compatibles avec une activité agricole pérenne, s'ils ne sont pas assujettis au calcul de la consommation d'ENAF, s'ils n'impactent pas significativement la biodiversité, la trame verte et bleue, ou la qualité paysagère du site,
- les projets agrivoltaïques peuvent être autorisés sous réserve d'être conformes à la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération des énergies renouvelables et au décret 2024-318 du 08/04/2024) et de respecter la prescription P151 du SCOT.



III – LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

1 ▶ L'ENJEU :

La commune possède une richesse patrimoniale avérée à travers la présence de plusieurs châteaux et de leurs parcs d'accompagnement, et la présence de l'église qui domine la vallée de la Lèze.

2 ▶ RAPPEL du DIAGNOSTIC

2.1 ♦ A l'origine du village de Lagardelle-sur-Lèze, une forteresse (détruite en 1788) avait été implantée sur une éminence, d'où l'on pouvait surveiller à la fois les vallées de la Lèze et de l'Ariège. L'église de Lagardelle dont le clocher est perçu de fort loin, notamment depuis la RD 4, a été construite au XII^{ème} siècle. Outre l'église, les trois principaux bâtiments monumentaux implantés sur la commune et encore en place sont le château de Lagardelle, aujourd'hui transformé en Mairie, le château des Sœurs dont le site a été transformé en maison de retraite (aujourd'hui désaffecté), ainsi que le château de Redon, situé à l'écart de la zone urbaine, à environ 2 km au sud de l'église. D'autres bâtisses patrimoniales sont implantées dans le village (l'Hôpital, le Moulin...).

2.2 ♦ De dimensions réduites, le centre du village est caractéristique d'un habitat dense, ancien, constitué de maisons à un étage construites en alignement sur rue, avec de petits jardins et cours en façade arrière.

2.3 ♦ La principale entrée de ville se fait par la RD12, depuis le giratoire de la RD4 permettant aussi l'accès à la zone d'activités commerciales du Mandarin (située sur la commune voisine d'Eaunes) ; les entrées de ville sont globalement soignées dans la commune de Lagardelle. Par contre, on note une absence de traitement paysager entre la nappe des tissus urbains et le terroir agricole.

2.4 ♦ Plusieurs parcs remarquables accompagnent les châteaux et maisons de maître ; outre le parc du Vignaou, qui jouxte la Mairie, d'autres parcs jalonnent le bourg (parc du château des Sœurs ; parc du Moulin). De rares arbres patrimoniaux isolés sont également implantés en ville.

2.5 ♦ Le petit patrimoine bâti est réduit dans la commune (puits ; ancienne porcherie, pigeonnier de type « pied-de-mulet »).

2.6 ♦ Un petit nombre de bâtiments situés dans le terroir agricole, inhabités, et sans enjeu pour l'agriculture, revêt un caractère patrimonial intéressant (confer axe II).

2.7 ♦ Les espaces agricoles situés entre la Lèze et le bourg constituent une zone paysagère tampon particulièrement sensible aux impacts de l'urbanisation.

2.8 ♦ La Lèze et sa ripisylve, qui traversent la commune du sud au nord constituent un point d'appel paysager majeur.

3 ▶ ORIENTATIONS GENERALES

3.1 et 3.2 ♦ Préservation de la typicité urbaine du bourg ancien. Préservation et valorisation du bâti patrimonial. Réalisation d'un règlement visant à maintenir la typicité du bâti ancien dans le bourg et dans le terroir agricole.

3.3 ♦ Poursuite du traitement paysager du secteur compris entre la RD12 et le parc du Vignaou. Réflexion sur la création de zones tampon entre tissus urbains et espaces agricoles (franges urbaines).

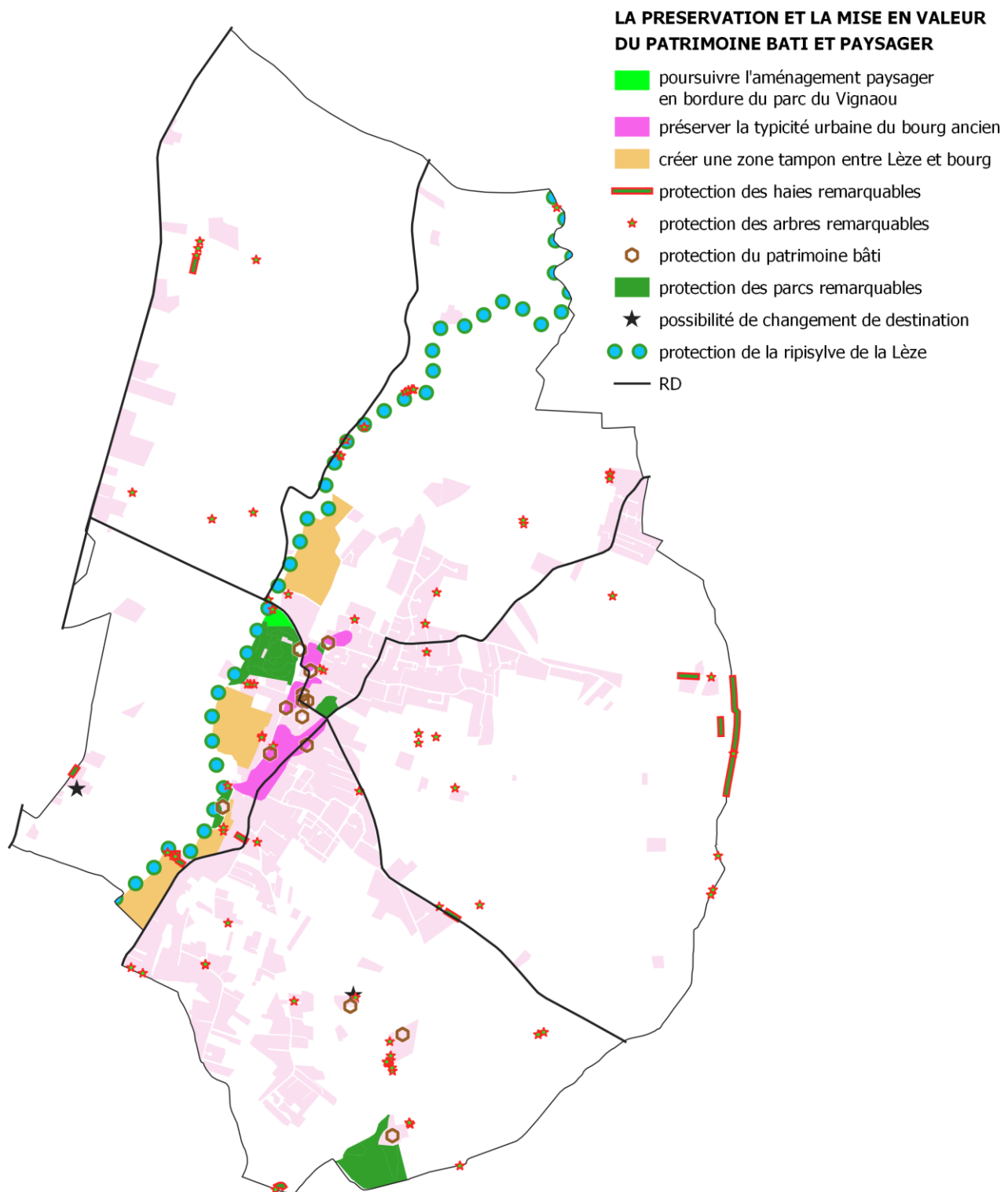
3.4 ♦ Protection des parcs, des haies et des arbres isolés remarquables.

3.5 ♦ Protection du petit patrimoine bâti.

3.6 ♦ Possibilité de changement de destination d'un nombre limité de bâtiments d'intérêt patrimonial, situés dans le terroir agricole et qui ne sont pas susceptibles de compromettre l'activité agricole.

3.7 ♦ Protection des espaces tampon insérés entre la Lèze et les tissus urbains de Lagardelle.

3.8 ♦ Protection de la ripisylve de la Lèze.



IV – LE DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET HARMONIEUX DE LA COMMUNE

1 ▶ L'ENJEU :

Commune de la 3^{ème} couronne toulousaine jouxtant le pôle urbain et bénéficiant de la proximité d'un important axe de communication que constitue la RD 4, sans compter la RD12 et la RD74 qui ont pris une importance croissante au cours des dernières années, Lagardelle-sur-Lèze a connu une forte croissance démographique au cours des dernières décennies. Elle est classée en pôle de service par le SCOT.

2 ▶ RAPPEL du DIAGNOSTIC

2.1 ♦ Avec une population de 3304 habitants (inventaire Insee 2022, et 3364 en 2025 d'après les dernières projections), la commune de Lagardelle-sur-Lèze a affiché une croissance très forte (+4.7% par an) entre 1970 et 1990, puis assez forte (+1.4% par an) entre 1990 et 2006 pour diminuer nettement entre 2006 et 2011 (+0.6% par an) ; elle a rebondi ces dernières années (+2.7% par an entre 2011 et 2022). En lissant ces chiffres sur une période plus large, on retiendra que la commune de Lagardelle-sur-Lèze a vu sa population croître de 1.7% par an entre 2006 et 2022.

2.2 ♦ La croissance démographique de Lagardelle provient essentiellement de l'accueil de nouveaux arrivants, majoritairement de jeunes couples avec enfants ; la pyramide des âges est bien équilibrée (même si elle était légèrement meilleure dans les années 2010), avec notamment un fort taux de jeunes et un taux relativement bas de retraités.

2.3 ♦ Le parc de logements est essentiellement à base de résidences principales ; les résidences secondaires sont marginales ; les logements vacants ne représentent que 5% du parc de logements, en nette baisse depuis les années 2010, et ils ne constituent plus un enjeu significatif de reconquête. La quasi-totalité des logements construits sont des maisons individuelles (93%) ; le pourcentage d'appartements (6.8% en 2022) est nettement en deçà de la moyenne constatée dans l'unité urbaine toulousaine (63%). Les logements locatifs (17% Insee 2022) stagnent dans la même période ; les logements locatifs sociaux, inexistant en 2010, sont progressivement construits (3.4% en 2022) à la faveur de plusieurs opérations immobilières d'envergure. Les petits logements (T1 et T2) sont largement minoritaires à Lagardelle-sur-Lèze (3.5%). La taille des ménages, actuellement estimée à 2.45 hbts/L, poursuit sa lente baisse amorcée depuis maintenant une cinquantaine d'années. La commune est caractérisée par l'absence de friches urbaines, qu'elles soient au titre d'habitat ou d'activités.

2.4 ♦ L'habitat récent s'est développé à l'est du village historique, et surtout au sud. Il s'agit d'un tissu urbain essentiellement pavillonnaire qui s'est développé soit au coup par coup, soit sous forme de grands lotissements ; ces toutes dernières années, ce tissu urbain s'est sensiblement densifié à travers plusieurs opérations immobilières. A mesure de l'éloignement au centre du village, le tissu urbain est moins dense, plus diffus, même si l'on assiste ces dernières années à une densification par divisions parcellaires. Enfin, plusieurs secteurs de mitage sont disséminés à travers la commune. Le SCOT 2025 (P72) affiche un objectif (en augmentation depuis le SCOT de 2012) de densité compris entre 20 à 30 logements /Ha à Lagardelle, classé en pôle de service.

2.5 ♦ La station intercommunale d'épuration (STEP), construite en 2009, a une capacité nominale de 25000 EqH ; le taux de charge avant le raccordement des eaux usées d'Eaunes atteignait 58% (source : SCOT – 2025) et cet ajout n'a pas d'incidence sur la capacité de la STEP de Labarthe-sur-Lèze à traiter les effluents de la nouvelle population attendue par la présente révision du PLU de Lagardelle. La quasi-totalité des tissus urbains est desservie par l'assainissement collectif. Plusieurs extensions sont prévues (rue Grosse...). Le réseau d'eaux usées souffre de plusieurs dysfonctionnements et sont en cours de traitement.

2.6 ♦ Selon le Schéma Directeur de l'Eau Potable (Arragon, 2015), l'alimentation en eau potable est correctement assurée dans la commune. Actuellement (2025), aucune tranche de travaux d'extension ou renforcement n'est prévue sur la commune.

2.7 ♦ La défense incendie est globalement correctement assurée dans la commune ; seul un nombre très réduit de points d'eau incendie pose problème (route de la Fontanasse ; chemin des Flambants ; chemin de Redon, rue Petite ponctuellement).

2.8 ♦ Le ruisseau de Pradalot est responsable de problèmes de ruissellement pluvial.

2.9 ♦ Le réseau d'électrification de la commune est dans un état satisfaisant et ne constitue pas un enjeu, d'autant plus que des récentes opérations d'enfouissement de réseau et de remplacement des lampadaires les plus anciens (175 entre 2014 et 2019 ; 60 dans les années 2020-2024) ont déjà été réalisées. Depuis, la commune a adhéré au programme LED ++ porté par le SDEHG, qui poursuivra le remplacement progressif de l'ensemble du parc.

2.10 ♦ Le développement urbain doit tenir compte de la préservation du milieu naturel, des espaces agricoles, des paysages et des zones inondables.

3 ► ORIENTATIONS GENERALES

3.1 à 3.2 ♦ La commune souhaite porter la croissance démographique de ces dix prochaines années à 1.1% par an, pour encadrer l'important essor démographique constaté dans les années 2010 et préserver la qualité de vie des habitants en tenant

compte de l'importance de la capacité de densification dans les tissus urbains de la commune, et en intégrant la loi Climat et Résilience (2021) visant à la zéro artificialisation nette à l'échéance 2050.

Conformément à la loi du Grenelle 2 de l'environnement, retranscrit dans l'article L. 151.5 du code de l'urbanisme, le PADD doit afficher les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'analyse détaillée de la consommation d'espaces à travers les permis de construire accordés à Lagardelle-sur-Lèze au cours des 10 dernières années permet de définir la surface consommée chaque année (1.45ha par an hors permis d'aménager antérieurs) et la surface consommée par logement (elle est de 638 m²/logement, soit 15.7 Logements/Ha).

La capacité de densification s'élève à 15.7ha dont 6.1ha de dents creuses et 9.6ha de divisions parcellaires. En tablant sur le fait qu'une partie de ce foncier disponible dans les tissus urbains de la commune (estimée à 40%) ne sera pas urbanisée dans les 10 prochaines années, la capacité de densification consommable retenue à l'échéance du PLU (2036) est de l'ordre de 9ha hors ENAF. Ainsi, l'essentiel de l'urbanisation se poursuivra par la densification des tissus urbains existants. Les logements vacants (peu nombreux) et les friches urbaines (inexistantes) ne constituent pas des gisements possibles pour l'accueil d'une nouvelle population. Dès lors, en complément, une extension de l'urbanisation de 1.5ha permettra d'atteindre l'objectif d'une croissance mesurée de la population (1.0% par an, scénario retenu par la commune) ; cet objectif est une moyenne qui cache une certaine disparité dans la densification voulue par la commune : en extension urbaine, la densité sera de 35 logements à l'hectare ; en densification, la densité sera vraisemblablement inférieure (20 L/ha en moyenne). La densification devra être compatible avec la prise en compte de la nature en ville, comme indiqué dans l'axe I du PADD.

Variante : prise en compte de la zone AU Caulet et Linas

Dès lors, en complément, une extension de l'urbanisation de 2.4ha permettra d'atteindre l'objectif d'une croissance mesurée de la population (1.1% par an, scénario retenu par la commune) ; cet objectif est une moyenne qui cache une certaine disparité dans la densification voulue par la commune : en extension urbaine, la densité sera comprise entre 30 et 35 logements à l'hectare ; en densification, la densité sera vraisemblablement inférieure (20 L/ha en moyenne). La densification devra être compatible avec la prise en compte de la nature en ville, comme indiqué dans l'axe I du PADD.

	densification (D)	extension AU1 l'Hôpital	extension AU2 Caulet et Linas	TOTAL
Surface	9,0	1,5	0,9	11,4
Densité	20	35	30	-
Nbre de logements	180	52	27	259
Nbre d'habitants (*)	396	114	59	569
Accroissement (**) démographique D+AU1	1,0%		-	-
Accroissement démographique D+AU1+AU2	1,1%			-

(*) : sur la base d'une taille des ménages estimée à 2,2 hbts/L

(**) : PLU programmée sur 10 ans (échéance 2036)

L'analyse de la consommation d'espaces sur la base des fichiers fonciers du CEREMA montre que 21.6ha ont été consommés entre 2011 et 2021.

Pour poursuivre la trajectoire imposée par la loi Climat et Résilience, le SCOT, en cohérence avec le SRADDET, se donne pour objectif de réduire la consommation d'ENAF de 60% jusqu'en 2031, et de 75% entre 2031 et 2041 (P35 du SCOT 2025). En appliquant la P35, le PLU de Lagardelle-sur-Lèze ne doit pas dépasser 11.3ha d'ENAF à l'échéance 2036.

3.3 à 3.4 ♦ Le tissu urbain existant est très largement orienté sur l'habitat individuel pavillonnaire. La poursuite de l'effort de mixité urbaine engagé ces dernières années permettra un meilleur équilibre social (logements locatifs, logements locatifs sociaux), ainsi qu'indiqué dans l'article L101.2 du code de l'urbanisme et demandé par le SCOT, notamment dans la zone à urbaniser où la production de petits logements (T1 et T2) sera recherchée.

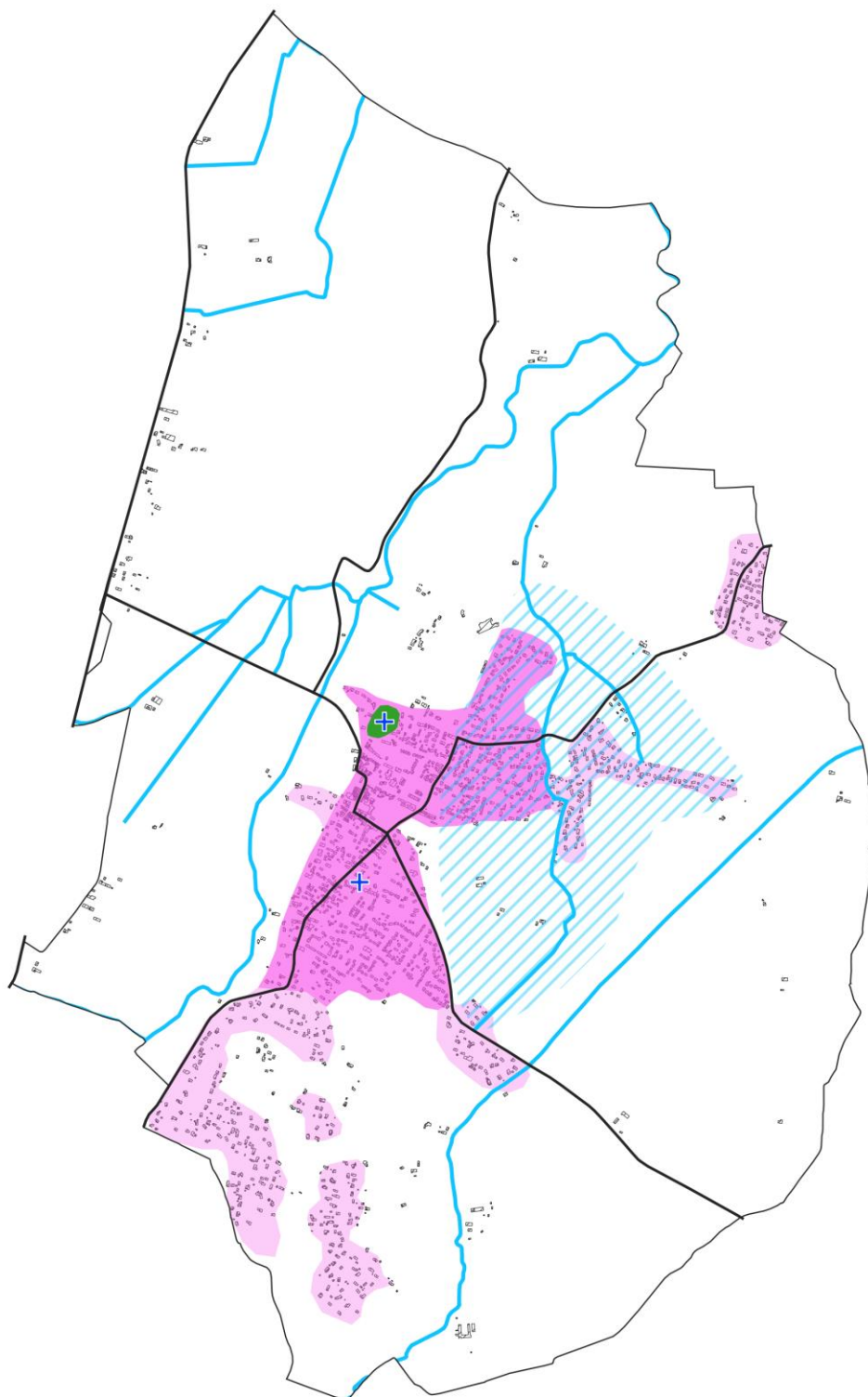
3.4 ♦ L'urbanisation de la commune devra être modulée de façon à favoriser une plus forte densification du bâti dans la centralité du bourg par rapport aux tissus urbains périphériques, conformément au SCOT-2025 (prescription P73).

3.6 à 3.8 ♦ La commune entend poursuivre l'amélioration du réseau d'eaux usées et de la défense incendie.









3.9 ♦ La commune favorisera la réalisation d'une étude conjointe avec les syndicats de rivière pour trouver des solutions aux dysfonctionnements de pluvial affectant le ruisseau du Pradalot dans la traversée des tissus urbains. Plus généralement, la commune intégrera l'étude du schéma directeur pluvial lancé par le syndicat des eaux (SAGe) pour mieux encadrer la problématique du pluvial en zone urbaine. L'objectif affiché par la commune consiste notamment à réduire l'imperméabilité des sols dans le centre bourg, dans la continuité de ce qui est en cours dans l'aménagement de la place de Verdun/de la Vierge.

3.10 ♦ Le réseau d'électrification sera progressivement modernisé, portant sur l'effacement du réseau électrique, le remplacement progressif des fils nus et la mise en place d'un éclairage économe.

3.11 ♦ L'urbanisation ne devra pas se développer au détriment du milieu naturel, ni dans les zones inondables. Par ailleurs, l'urbanisation de la commune devra tenir compte de la richesse des milieux naturels, de la qualité des paysages, ainsi que de la préservation du terroir agricole en évitant que ne se propage le mitage afin d'éviter l'étalement l'urbain qu'a connue la commune au cours des décennies précédentes.



LE DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET HARMONIEUX

- | | |
|--|---|
|  densifier le bourg-centre |  cours d'eau |
|  assurer une moindre densification dans les quartiers périphériques |  RD |
|  extension mesurée par la création de zone à urbaniser |  bâti cadastré |
|  résoudre les dysfonctionnements du pluvial du bassin versant du Pradalot | |
|  diversifier l'offre en logements locatifs/locatifs sociaux | |

V – L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

1 ▶ L'ENJEU :

Le développement urbain de LAGARDELLE-SUR-LEZE doit être accompagné par un rééquilibrage qui doit porter sur la centralité du bourg, le stationnement, les déplacements, la qualité paysagère du village...

2 ▶ RAPPEL du DIAGNOSTIC

2.1 ♦ La commune de Lagardelle-sur-Lèze offre un niveau d'équipements publics contrasté : les équipements scolaires ont été récemment mis à niveau, avec notamment la création d'une classe maternelle, les équipements sportifs et de loisirs apparaissent insuffisants, même s'ils ont été récemment nettement améliorés. Concernant le scolaire, la commune poursuivra sa politique de sensibilisation aux enjeux alimentaires, agricoles et à la biodiversité.

2.2 ♦ Le parc forestier du Vignaou a été récemment aménagé et est accessible aux habitants, avec des circuits de promenade, des aires de jeux pour enfants et adolescents, boulodrome ouvert, grande dalle du parc pour accueillir occasionnellement des manifestations culturelles et de loisirs, le tout dans un cadre paysager attractif et volontairement préservé, notamment par une gestion différenciée en faveur de la biodiversité.

2.3 ♦ Dans le bourg, la place centrale de la Vierge a été récemment reconfigurée ; la place de Verdun est en cours d'aménagement paysager dans l'objectif de privilégier le cadre de vie des habitants tout en fortifiant la nature en ville, en améliorant leur perméabilité et en encadrant le stationnement. L'aménagement de ces places a nécessité la destruction de 3 maisons d'habitation qui abritaient des hirondelles de fenêtre.

2.4 ♦ La commune œuvre depuis des années à la transition écologique. Le cimetière a été récemment agrandi avec un engagement zéro-phyto comme pour l'ensemble du domaine public de la commune depuis 2007 ; les ateliers municipaux, jugés peu fonctionnels et vieillissants, ont fait l'objet d'un nouvel équipement très récemment (2018). Une diminution des gaz à effet de serre a été engagée grâce à la création d'un réseau de chaleur (granulés bois) alimentant la Mairie, la maison des associations, le café culturel.

2.5 ♦ L'activité économique est assez réduite : absence de services publics ou généraux, tissu industriel et artisanal quasi-inexistant à l'exception des métiers du bâtiment... Le commerce de proximité est présent dans le centre bourg, mais fragilisé par la concurrence de grandes surfaces implantées dans les communes voisines. Les services de santé

constituent un point fort avec notamment une polyclinique, une maison de retraite, un cabinet médical, une pharmacie, dentistes, kiné, ostéopathes, infirmières.... Au total, la commune compte entre 350 et 400 emplois XXX (soit 1 emploi pour 6 à 7 habitants).

2.6 ♦ Dans le bourg, des espaces verts ont été aménagés ces dernières années notamment dans la continuité du complexe scolaire ; des liaisons douces ont été réalisées dans le centre-ville (rue des Bosquets, rue du Clos Joli, chemin Neuf, route de la Fontanasse sur une distance de 800 mètres en direction de Le Vernet, chemin de la Crabot sur 300 mètres). Le réseau de déplacements doux est à poursuivre pour irriguer les différents équipements publics.

2.7 ♦ La voiture constitue de très loin le principal moyen de déplacements malgré la présence du réseau de bus inter-urbain géré par le Conseil Départemental, et la proximité de la gare du Vernet. Le réseau routier souffre de plusieurs points noirs sécuritaires.

2.8 ♦ Les problèmes de stationnement sont récurrents dans le centre du village, notamment places de la Vierge, des Ravelins et de Verdun, même si l'on compte 145 places de stationnement environ dans l'hyper centre délimité au nord par la rue du Clos Joli, à l'est par la rue des Bosquets, au sud par la rue de l'Oratoire, et à l'ouest par la Mairie et l'Eglise.

3 ► ORIENTATIONS GENERALES

3.1 à 3.2 ♦ La commune se donne pour objectif de renforcer l'offre des équipements et services publics : il s'agit de conforter les équipements publics, notamment culturels, sportifs et de loisirs : après la transformation récente des anciennes écoles en locaux associatifs, plusieurs projets sont à l'étude à la Morère : création d'un complexe sportif à partir du terrain de grand jeux existant ; implantation d'une salle des fêtes.

3.2 ♦ Renforcer la biodiversité du parc du Vignaou et la sensibilisation du public.

3.3 ♦ Finaliser la qualification des places centrales du bourg afin de les rendre attractives et d'en faire des lieux de vie et d'échange grâce notamment aux équipements publics mis en place récemment (maison des associations ; café culturel...), tout en renforçant la biodiversité des sites : des mesures de compensation à la destruction de nids d'hirondelles de fenêtre portent sur l'installation de plusieurs dizaines de nids artificiels au droit des bâtis favorables, la création d'une mare à boue dans le parc du Vignaou, la formation du personnel municipal, le suivi des nids d'hirondelles et des gîtes à chauve-souris.

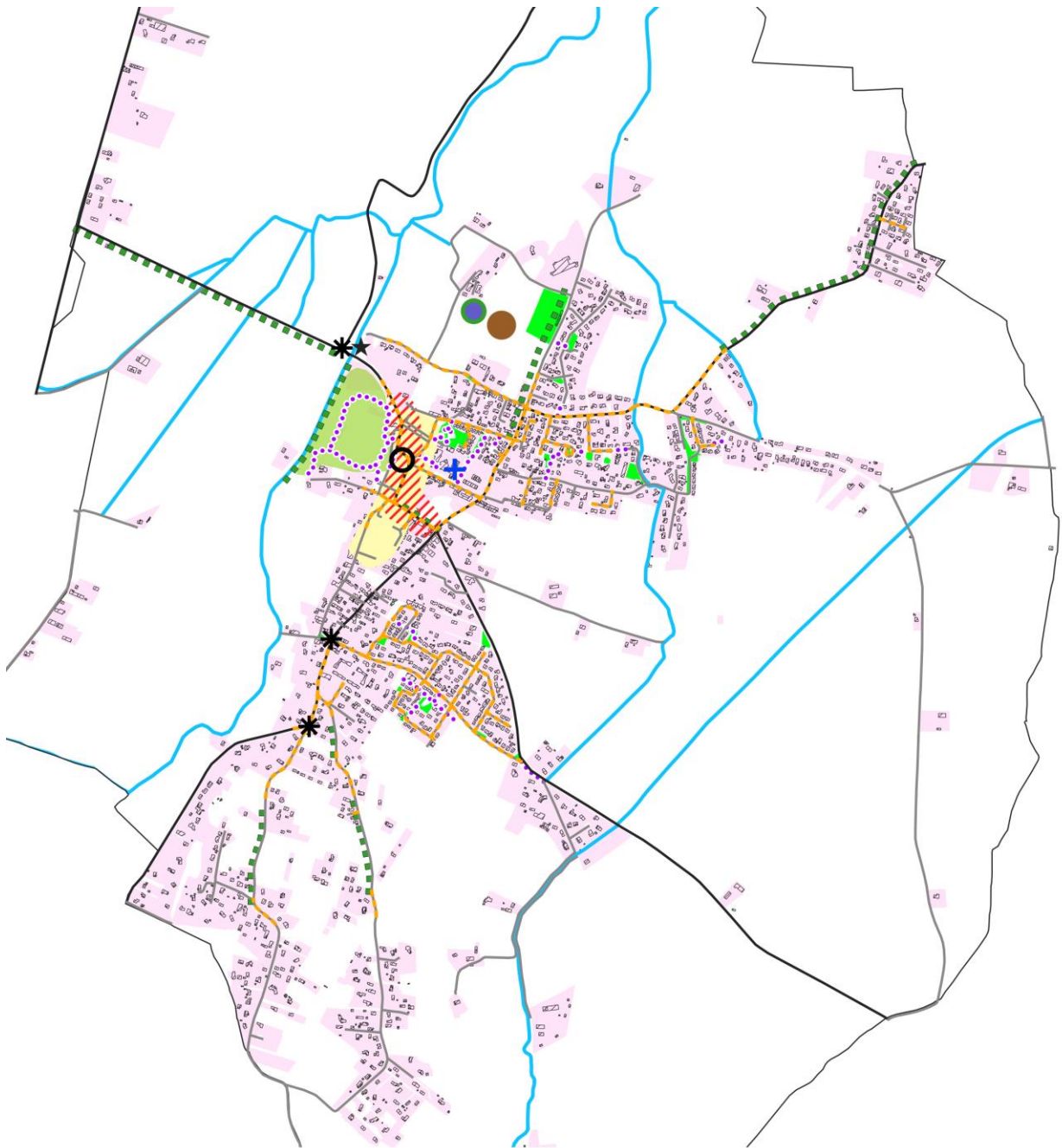
3.4 ♦ La commune entend promouvoir un habitat durable, économe en énergie et en ressource en eau, par le biais de la sensibilisation des habitants, et à travers le règlement du PLU, visant à favoriser les énergies renouvelables, l'infiltration à la parcelle, l'instauration d'un coefficient de plein terre...).

3.5 ♦ La maison de retraite « le château des Sœurs » (aujourd'hui désaffectée) sera maintenue dans sa vocation de service **A VOIR XXX ; si on admet un changement de destination pour du résidentiel, cela risque d'augmenter l'accroissement démographique.** Afin de pérenniser les commerces de proximité, le PLU a identifié une zone de centralité commerciale dans le centre-bourg, dans laquelle le règlement interdira le changement de destination de commerces existants en garage ou en logement, et autorisera l'implantation de nouvelles cellules commerciales ; en dehors du périmètre de centralité commerciale, la création de nouveaux commerces sera interdite pour ne pas concurrencer ce noyau commercial fragile, qui est un facteur important de lien social. La mixité des fonctions dans le bourg sera encouragée, en permettant l'implantation d'activités artisanales et de services compatibles avec la vie de la cité.

3.6 ♦ Poursuivre la politique en faveur des liaisons douces dans le bourg et améliorer la nature en ville : la densification dans le bourg s'accompagnera d'un meilleur partage des rues pour y intégrer les modes actifs (trottoirs, bandes cyclables), d'une protection des espaces verts existants, de leur amélioration, et/ou de la création de nouveaux espaces non artificialisés pour en faire des îlots de fraîcheur, d'un développement des mobilités actives dans le prolongement de la création par le Conseil Départemental, d'une liaison douce, en cours de réalisation le long de la RD74 jusqu'au collège du Vernet. Plusieurs aménagements de liaisons douces (trottoirs) sont en projet dans le bourg (cours du Ravelin, rue de l'Oratoire, chemin du Pradalot jusqu'à la clinique, rues Petite et Grosse, entre la place de la Prades et la rue Petite... Une liaison douce est également en projet dans le parc du Vignaou le long de la Lèze.

3.7 ♦ Sécuriser les déplacements dans le bourg. Plusieurs aménagements sont à l'étude, notamment au niveau de carrefours (RD12 x RD12b ; RD12 x chemin de la Crabo ; RD74 x rue Grosse...). Dans la traversée du bourg, la commune envisage la création d'une zone 30 visant à permettre une meilleure cohabitation entre les voitures et les piétons.

3.8 ♦ Améliorer le stationnement. Créer une aire de covoiturage afin de faciliter l'accès à la gare du Vernet et vers la métropole.



L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

- | | |
|---|----------------------------------|
| ● création d'un complexe sportif et d'une salle des fêtes | ■ préservation des espaces verts |
| ★ création d'une aire de co-voiturage | ■ pour mémoire parcelles bâties |
| + création d'une salle maternelle | - - - trottoirs aux normes |
| ● création de jardins partagés | ⋯ liaison douce existante |
| ○ finalisation de l'aménagement de la place de la Vierge | — voie goudronnée |
| * résorption de point noir sécuritaire | — RD |
| - - - création de liaisons douces | — cours d'eau |
| /// création d'une zone 30 et pose de nids d'hirondelles | ▨ bâti cadastré |
| ■ renforcer la biodiversité du parc du Vignau | |
| ■ préservation de la centralité commerciale | |