



Ville de Revel
www.mairie-revel.fr

Rapport de présentation

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DESSEIN DE VILLE



TABLE DES MATIERES

CONTEXTE	6
UNE REFLEXION A L'ECHELLE DU GRAND TERRITOIRE : L'INTERSCOT	6
LE SCOT DU PAYS LAURAGAIS et l'INTERCOMMUNALITE	8
Incidence du SCOT sur le PLU : opposabilité et compatibilité	8
Bassin de vie de Revel et intercommunalité en Pays Lauragais.....	9
I - Etat initial de l'environnement Diagnostic urbain et économique	10
PREAMBULE : SYNTHESE DE L'EIE ET DU DIAGNOSTIC DU SCOT LAURAGAIS.....	11
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	12
Géographie et paysage.....	12
Relief et réseau hydrographique.....	12
Couverture végétale.....	13
Les contreforts de la Montagne Noire et leur richesse écologique	14
Réseau Natura 2000	15
Les ressources en eau et la qualité des milieux	16
Le SAGE Agout pour le Sor.....	16
Le SDAGE	17
La Directive Cadre sur l'Eau.....	18
Alimentation en Eau Potable.....	18
Risques	20
Le risque inondation.....	20
Le risque de rupture de barrage.....	21
Le risque de mouvements de terrain	21
Les cavités souterraines	21
Le PPR « sécheresse » prescrit (retrait et gonflement des argiles).....	21
Cartographie informative des aléas de retrait et gonflement des argiles, d'après la cartographie de l'Etat au 25000e.....	22
Feux de Forêt.....	23
Les risques technologiques	23
Gestion du pluvial.....	25
Hygiène et santé publique.....	27
Bruit	27
Air	28
Eau	29
Accès aux soins.....	29
Déchets.....	29
Eaux usées	30
Agriculture	35
DIAGNOSTIC URBAIN.....	37
Démographie et logement : potentiels d'accueil.....	37
Démographie	37
Densité.....	37
Logement.....	39
Potentiel foncier, prévisions d'accueil	40
Sur le territoire communal de Revel	41

Equipements.....	42
Equipements sportifs.....	44
Locaux socio-éducatifs et culturels	44
Ecoles.....	45
Autres équipements publics.....	45
Equipements de santé	45
Equipements culturels.....	46
Equipements techniques.....	46
Equipements Nouvelles Technologies en Information et Communication (NTIC).....	46
Structure urbaine, patrimoine.....	47
Les quartiers centraux et les hameaux.....	47
Les secteurs d'activités.....	49
Le patrimoine bâti en secteur agricole.....	49
Le patrimoine archéologique	49
Déplacements.....	51
Le projet de contournement	52
Itinéraires VL.....	53
L'offre de transports en commun	53
Stationnements	55
Réseau cyclable	56
Réseau piéton.....	56
Réseau Ferré.....	56
Economie.....	57
L'activité agricole.....	57
Emploi.....	57
Les zones d'activités	57
Le commerce	59
Le tourisme.....	60
Diagnostic Synthétique : ce qu'il faut retenir.....	62
Revel, reflet du Pays Lauragais : une identité patrimoniale et rurale.....	62
Revel, une polarité structurante dans son bassin de vie.....	62
Revel, pôle économique à plusieurs échelles.....	62
II - Les choix retenus pour établir le projet d'Aménagement et de Développement Durable et les orientations d'aménagement.....	64
CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	65
Revel, une polarité structurante dans son bassin de vie.....	68
Revel, reflet du Pays Lauragais et pôle économique à plusieurs échelles	68
Des éléments patrimoniaux identitaires du Lauragais.....	68
CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	70
Choix retenus sur le secteur de La Pomme	70
Choix retenus sur le secteur de Peyssou.....	73
Choix retenus sur le secteur de Ponce	74
Orientations pour l'aménagement de la desserte	75
Orientations pour l'aménagement de la trame verte	78
Choix retenus sur le secteur d'En Coumbet	80
Choix retenus sur le secteur de Couffinal	80

Choix retenus sur le secteur de Dreuilhe	81
BILAN : PREVISIONS D'ACCUEIL.....	83
Calcul de prévisions d'accueil.....	84
III - Exposé des motifs pour la répartition des zones et pour le règlement	86
EXPOSE DES MOTIFS : REPARTITION DES ZONES	88
EXPOSE DES MOTIFS : REGLEMENT.....	91
Règles communes à toutes les zones.....	91
ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	91
ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	93
ARTICLE 3 : Accès et voirie	96
ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux	97
ARTICLE 5 : Superficie des terrains constructibles	97
ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	98
ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	99
Articles 8 et 9 : non réglementés.	100
ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions.....	100
ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords	101
ARTICLE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	101
ARTICLE 13 : Espaces libres, aires de loisirs et de plantations	102
ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols.....	103
EXPOSE DES MOTIFS DES AUTRES ELEMENTS INSCRITS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	105
Les emplacements réservés	105
La servitude L 123-2-a	106
La servitude L 123-1-5 7°	107
Les périmètres de risques	108
Les espaces boisés classés.....	108
Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination.....	108
Les prescriptions graphiques particulières.....	108
COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES PRESCRIPTIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES DU SCOT	110
IV - Incidences du PLU sur l'environnement	112
RESUME NON TECHNIQUE	116
Energie et Climat	116
La gestion de la ressource en eau	116
La biodiversité et les milieux naturels, prise en compte des sites naturels plus sensibles.....	116
Extraction de matériaux	117
Les pollutions, risques et nuisances	117
La consommation foncière.....	118
L'évolution des paysages.....	118
V - ANNEXES	120
ANNEXE 1: INVENTAIRE DES BATIMENTS AGRICOLES REPRESENTATIFS DE L'ARCHITECTURE VERNACULAIRE ET POUVANT CHANGER D'AFFECTATION EN ZONE A	121

CONTEXTE

La révision du PLU de Revel a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 19 juin 2009.

Le PLU approuvé en 2007, bien que récent, révèle la nécessité :

- d'une remise à niveau des données de base, notamment par rapport au Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) dont l'élaboration du Document Orientations Générales (DOG) a été engagée juste après l'approbation de 2007 du PLU de Revel
- d'une clarification de la vision d'ensemble sur les années à venir, mais également un travail plus détaillé sur les secteurs d'enjeux et les modalités de la maîtrise de l'urbanisation.

Ainsi, la 2^e révision du PLU engage les axes de travail suivants :

- la réalisation de données cartographiques sur les divers éléments d'état des lieux, afin d'engager un travail plus approfondi, pertinent avec la réalité géographique du territoire
 - la prise en compte des documents du SCOT, réalisés au fil de l'eau pendant la révision
- une réflexion sur l'identité de Revel et de ses quartiers,
- o par la rédaction d'un PADD qui doit notamment fixer les objectifs de modération de consommation de l'espace
 - o en lien direct avec le point précédent, une réflexion sur les secteurs d'enjeux, notamment par l'intermédiaire d'une concertation des acteurs et des habitants,
 - o une traduction réglementaire plus fine et plus proche du territoire, tant sur les secteurs urbains qu'agricoles et naturels.

UNE REFLEXION A L'ECHELLE DU GRAND TERRITOIRE : L'INTERSCOT

La croissance exceptionnelle de l'aire urbaine de Toulouse pose de grands enjeux d'équilibre de développement des territoires et des bassins de vie qui la composent, invitant les communes à engager une réflexion vers une cohérence de la planification à cette grande échelle.

La « Charte InterSCOT pour une cohérence territoriale de l'aire urbaine toulousaine » a défini un modèle de développement partagé, autour d'hypothèses et de principes d'accueil. Elle structure le projet autour de 4 axes principaux que les collectivités se sont engagées à respecter :

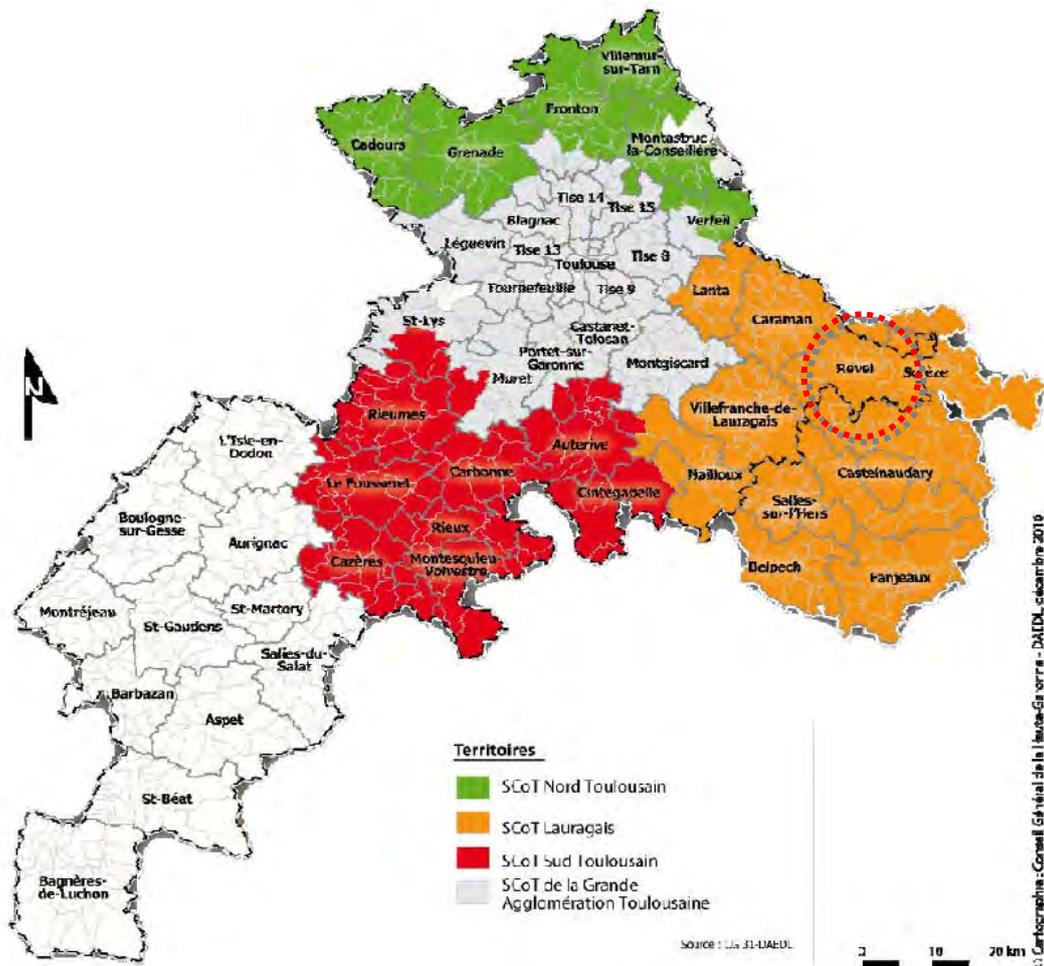
- Axe 1 : Développement et structuration des territoires ;
- Axe 2 : Cohésion sociale et solidarité des territoires ;
- Axe 3 : Accessibilité et échanges dans l'aire urbaine ;
- Axe 4 : Gestion environnementale des territoires

Quatre périmètres de SCOT ont été arrêtés fin 2005 et se sont fédérés en Groupement d'Intérêt Public InterSCOT :

- SCOT du Nord Toulousain ;
- SCOT du Pays Lauragais ;
- SCOT Sud Toulousain ;

- SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine.

Si chaque territoire de SCOT garde la maîtrise des choix de développement, le GIP InterSCOT est chargé d'assurer la cohérence et la concertation entre les 4 SCOT, avec les collectivités territoriales et les territoires limitrophes.



LE SCOT DU PAYS LAURAGAIS et l'INTERCOMMUNALITE

Le projet de SCOT du Pays Lauragais a été arrêté le 14 décembre 2011.

Le SCOT du Pays Lauragais : rappel du contexte

Le SCOT du Pays Lauragais
 3 départements, 2 régions, 159 communes
 1830 km² - 87 800 hab. (RGP 2006)
 10 communautés de communes – 6 communes isolées
 5 pôles majeurs : Bram, Castelnaudary, Nailloux, Revel,
 Villefranche de Lauragais

- **Un territoire de projet : le Pays Lauragais**, constitué en 1998, outil de concertation et de contractualisation
- **2006** : Création du Syndicat Mixte du SCOT Lauragais sur un périmètre arrêté de 61 communes haut garonnaises
- **2006-2010** : Deux extensions de périmètres qui conduisent à élaborer le SCOT sur 159 communes
- **29 Avril 2011** : Prise des compétences SCOT et Pays par le Syndicat Mixte

Choix d'un SCOT SRU vers un SCOT Grenelle II en 2016

Source : document de synthèse du SCOT arrêté – Janvier 2012

Incidence du SCOT sur le PLU : opposabilité et compatibilité

Le SCOT contient :

- des prescriptions : il s'agit des mesures qui précisent, au travers du Document d'Orientations Générales (DOG), la mise en œuvre des orientations du SCOT en étant directement opposables aux documents de rang inférieur. L'opposabilité de ces prescriptions s'appréciera de 2 manières suivant le degré de précision des orientations :
 - le plus souvent en termes de compatibilité, ce qui signifie le respect des orientations du SCOT en reprenant et adaptant « l'esprit » de ces orientations dans les documents de rang inférieur,
 - plus exceptionnellement en termes de conformité, ce qui sous-entend un respect strict et à « la lettre » d'orientations du SCOT qui auront été définies avec précisions.
- des recommandations qui faciliteront la mise en application des objectifs du PADD mais qui n'ont pas de caractère opposable. Il s'agit :
 - soit de mesures qui ne relèvent pas du domaine d'applicabilité et d'opposabilité du SCOT,
 - soit de propositions et de suggestions qui pourraient être mises en application dans les documents de rang inférieur, mais qui restent de nature optionnelle.

Bassin de vie de Revel et intercommunalité en Pays Lauragais

Le Lauragais appuie son développement sur 5 bassins de vie basés sur les « territoires vécus » par les habitants. Ces bassins de vie s'articulent autour de 5 pôles principaux et des chefs-lieux de canton qui viennent structurer une armature urbaine et un réseau assurant l'accès aux emplois, aux services publics, aux commerces et aux transports. Revel est un de ces 5 pôles principaux, dit « pôle d'équilibre », qui constituent l'armature de l'équilibre de ce territoire « périurbain à dominante rurale ».

Le bassin de vie de Revel, structuré auparavant en district, s'est organisé en Communauté de Communes du Lauragais Revel Sorézois (CCLRS), regroupant 27 communes dont 1 audoise et 13 tarnaises. Ce bassin de vie a su créer une dynamique économique lui assurant une certaine autonomie. C'est le seul bassin de vie du Lauragais haut-garonnais non compris dans l'aire urbaine toulousaine. Il jouit en outre d'une attractivité touristique aujourd'hui labellisée Grand Site de Midi-Pyrénées.

Les compétences de la CCLRS concernent les domaines suivants :

- aménagement de l'espace
- développement économique local
- protection et mise en valeur de l'environnement
- politique du logement et du cadre de vie
- action en faveur de la petite enfance, enfance et jeunesse
- lutte contre l'incendie et le secours
- aménagement et entretien de l'aérodrome de la Montagne Noire.



I - Etat initial de l'environnement Diagnostic urbain et économique

PREAMBULE : SYNTHÈSE DE L'EIE ET DU DIAGNOSTIC DU SCOT LAURAGAIS

Les principaux enjeux relevés dans le diagnostic et l'EIE

- **Territoire sous forte influence de l'agglomération toulousaine** du fait de sa proximité et de son accessibilité
- **Un accueil de population conséquent de 1999 à 2006 : + 11 413 hab.** Population actuelle : 91137 hab.
- **Territoire rural dont les caractéristiques périurbaines s'intensifient dans sa partie Ouest** avec un rythme de la construction important ces dernières années
- **Un patrimoine paysager et architectural remarquable, une présence forte de l'agriculture forgeant l'identité du Lauragais**
- **Des caractéristiques de population différenciées selon les bassins de vie, un niveau d'équipements répondant aux besoins actuels**
- **Une agriculture structurante majoritairement tournée vers les céréales, organisée par filière avec un secteur coopératif performant**
- **Un ratio de 3,2 hab. pour 1 emploi en 2006** avec des disparités selon les bassins de vie, une économie qui s'appuie sur l'agroalimentaire, une dynamique artisanale, des projets porteurs
- **Un territoire bien doté en infrastructures de déplacements** mais qui laisse une forte place à la voiture



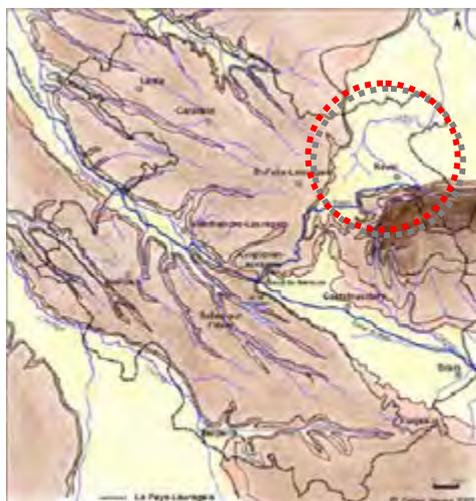
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L' EIE sur le territoire de Revel a été réalisé :

- d'après les données de l' « Etat Initial de l'Environnement du SCOT Lauragais »
- à partir du Porter à la Connaissance de l'Etat (janvier 2010 puis avril 2012).
- en réalisant un état des lieux spécifique dans le cadre de cette révision et qui a notamment permis de réaliser un atlas cartographique
- d'après le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2011

Géographie et paysage

Relief et réseau hydrographique



D'un point de vue topographique, on peut distinguer deux grandes entités : la « plaine de Revel » et les premiers contreforts de la Montagne Noire. Influencé par le vent d'Autan et les vents d'ouest et nord ouest, le climat est très fluctuant avec des contrastes saisonniers prononcés.

Sur le territoire de la commune, au sud, naissent les contreforts de la Montagne Noire, massif primaire au relief émoussé qui marque une limite nette Est Ouest dans le paysage communal, liée à la rupture de pente, également marquée par la Rigole de la Plaine, voie d'eau qui alimente le Canal du Midi depuis le réservoir de St Ferréol, lieux d'intérêt majeur (patrimonial, touristique) et sont largement mis en valeur. Ils sont protégés au titre la servitude AC2 (patrimoine naturel remarquable).

Les trois quarts du territoire de la commune sont situés dans la plaine de Revel, plaine alluviale encaissée. Elle fait partie de la dépression périphérique qui s'étale de Revel à Bram en passant par Castelnaudary. Elle se prolonge dans l'Aude en allant vers Castelnaudary où elle rejoint le Sillon Lauragais. Cette cuvette a été creusée par les vents du Quaternaire sous un climat froid et très sec. Ce type d'érosion a fait disparaître les sédiments sur une centaine de mètres d'épaisseur créant ainsi une basse plaine d'alluvions récentes non calcaires présentant des sols profonds sablo argilo limoneux. Sur ces sols l'agriculture s'est épanouie et représente un aspect très important de l'identité économique et paysagère du territoire de Revel. Le caractère argileux du sol induit également la présence d'un risque spécifique (risque de retrait et gonflement des argiles), présent sur l'ensemble du département.

La plaine est constituée du vaste bassin du Laudot, affluent du Sor. Elle est parcourue par un réseau hydrographique important avec des fonds humides et marécageux et de faibles pentes cultivées. Les ruisseaux principaux sont complétés par une trame de fossés, témoignant d'un système de fonctionnement agricole structuré (voir diagnostic agricole), mais qui constitue aussi un important dispositif de gestion des eaux pluviales (voir chapitre réseaux).

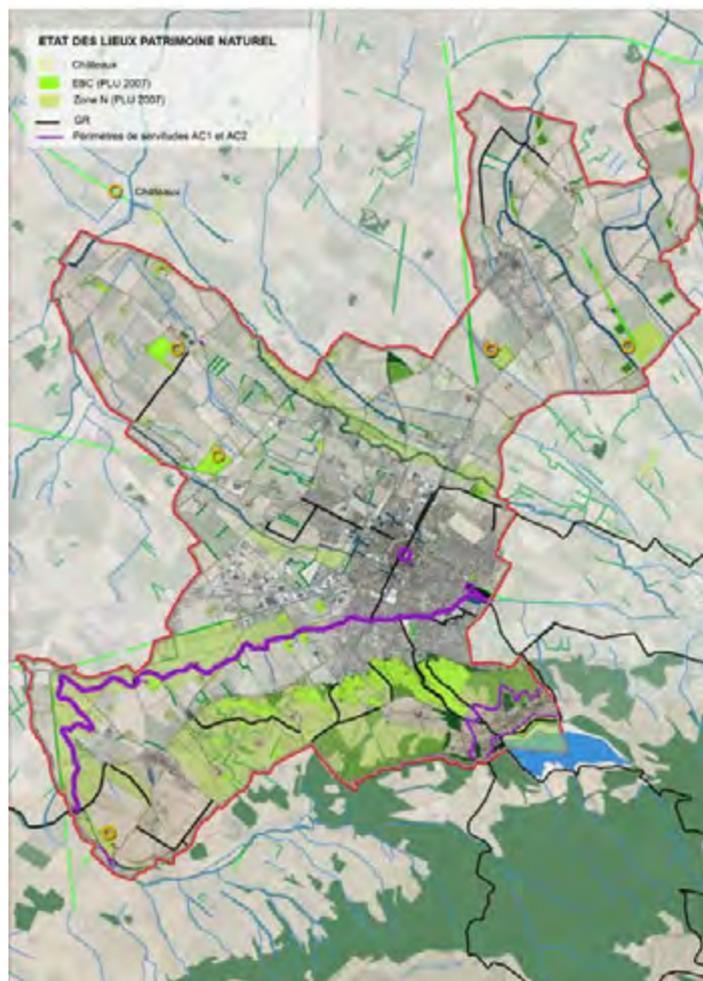
⇒ Il y a nécessité de préserver des unités paysagères marquées : la Montagne Noire, ses contreforts, la plaine, et un système hydrographique riche tant par sa densité que par sa variété (ruisseaux, canal, réservoirs, fossés), en relation avec l'action humaine (canalisation, drainage, gestion du pluvial).

Couverture végétale

La plaine de Revel est dédiée à l'agriculture céréalière et au pâturage. Les vestiges de haies bocagères forment encore une trame plus ou moins dense. Les fossés, plantations d'alignement et les haies y constituent un corridor écologique pour de nombreuses espèces.

Les boisements linéaires forment des repères forts dans le territoire communal, et rythment la plaine. Les plus remarquables sont les plantations accompagnant la Rigole de la Plaine (alignements mixtes de feuillus et de résineux), et les ripisylves du Sor et de l'Aygo Pesado (saule blanc, aulne, frêne, tremble ou peuplier). Ces boisements sont perceptibles depuis les contreforts, mais également parfois depuis l'intérieur des quartiers. Le Mayral, qui constitue une limite importante dans les fonctionnements urbains, présente un cortège d'arbres très discontinu. Les plantations linéaires de platanes accompagnant les départementales sont également des repères forts dans le territoire. Ils marquent les traversées ou entrées de villages.

Les parcs liés aux châteaux situés dans la plaine agricole constituent un patrimoine végétal remarquable (masses boisées, allées plantées menant aux domaines), qui émerge dans le paysage de plaine cultivée. Ils sont souvent protégés en EBC au PLU. Elles restent contraintes par un fort usage agricole du territoire.



Les contreforts de la Montagne Noire et leur richesse écologique

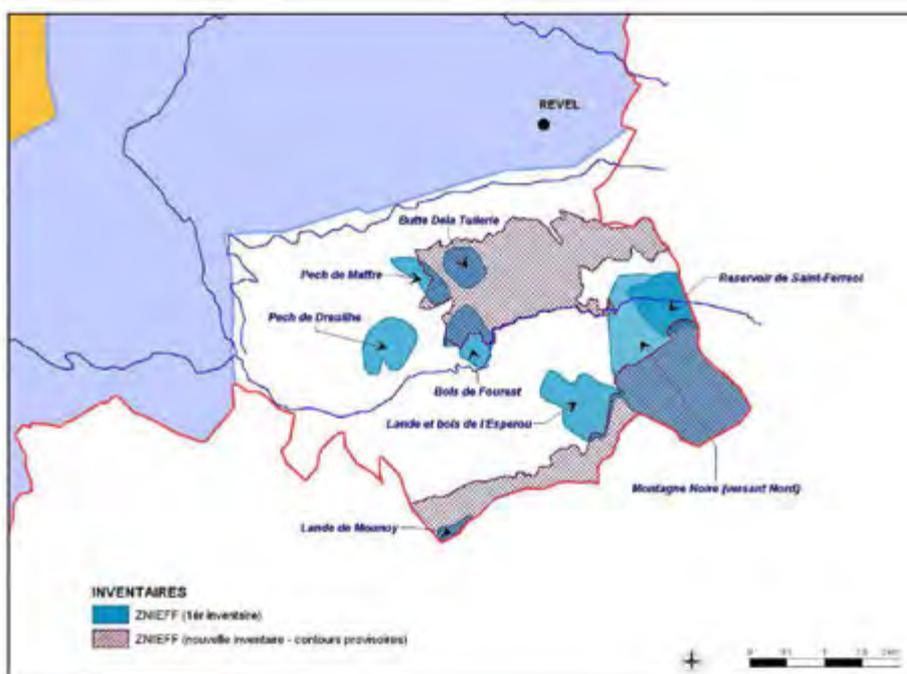
Les plus grandes masses boisées, dont certaines sont reconnues comme Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), se situent sur les contreforts de la Montagne Noire. De par ce caractère boisé associé à un relief marqué, le contrefort et les abords du réservoir de St Ferréol constituent un territoire à l'identité particulière dans Revel. Ces boisements situés à la confluence des aires d'influences méditerranéenne et atlantique présentent une richesse en matière de biodiversité très importante ayant favorisé l'inventaire d'un grand nombre d'entre eux. Sur Revel, les ZNIEFF recensées sont :

- Pech de Dreuilhe (40,55 ha)
- Pech de Maffre (22 ha) et Butte de la Tuilerie (22,72 ha)
- Bois du Fourest (34,85 ha)
- Réservoir de Saint-Ferréol (50,89 ha) qui présente également un intérêt ornithologique, esthétique, paysager et historique.

INSEE	COMMUNE	Types de formation végétale au sol (surfaces en hectares)				Surfaces dont le couvert boisé est nul ou < 10%	surface de la commune	Total boisement	taux de boisement de la commune
		Formations forestières à dominante feuillue	Peupleraies cultivées	Formations forestières à dominante résineuse					
31451	Revel	128	7	57	3 385	3 576	191	5,35	

Source : SAGE ; www.gesteau.eaufrance.fr , www.bassin-agout.fr

Il est important de noter que les Z.N.I.E.F.F sont un inventaire établi par le Ministère de l'Environnement via les DIREN et qu'elles permettent d'avoir une meilleure connaissance des zones sensibles en France. Si cet inventaire ne revêt pas de caractère réglementaire ni de valeur juridique, il témoigne d'une richesse écologique et constitue un outil primordial d'aide aux élus locaux pour la prise de décisions administratives dans le cadre des projets d'aménagement territorial.



- ⇒ La protection des boisements, nombreux et variés, doit être pérennisée.
- ⇒ La Charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais regroupe les recommandations à respecter pour préserver l'identité lauragaise.

Réseau Natura 2000

Il n'y a pas de zone Natura 2000 dans les limites communales. La zone Natura 2000 la plus proche de la commune est la Zone Spéciale de Conservation de la Montagne Noire occidentale, située dans la Tarn et couvrant 1919 ha. Son document d'objectifs a été validé en 2004 et réalisé par l'Association Tarnaise pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles (ATASEA). Le Document d'Objectifs a été validé en 2004 par le Comité de Pilotage sous la présidence du Sous Préfet du Tarn. Les principaux enjeux qui en ressortent sont :

- Le maintien des pratiques agricoles de pâturage et de gestion extensive
- La conciliation, sur un même espace, de différentes activités: agriculture, exploitation des forêts, carrières, activités de loisirs, ...
- La sensibilisation des différents gestionnaires et usagers du site

D'autres zones Natura 2000 sont plus éloignées :

- Zone de Protection Spéciale de la "Piège et collines du Lauragais" (située dans l'Aude) dont l'état des lieux est en cours, avec une validation du Document d'Objectifs prévue pour 2013.
- Zone Spéciale de Conservation de la Vallée du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gigou (située dans le Tarn).



Les ressources en eau et la qualité des milieux

Le SAGE Agout pour le Sor

Le territoire du SCoT est concerné par le SAGE Agout pour le Sor, avec lequel le PLU doit être compatible. Par arrêté inter préfectoral en date du 6 février 2002, a été fixé le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Agout », qui concerne le territoire du SCOT (la commune de REVEL fait partie de ce périmètre).

Ce document est en cours d'élaboration, mais le PLU devra prendre en compte les éventuelles recommandations ou obligations qu'il émettra. Deux sites internet officiels peuvent être consultés pour connaître l'évolution de ce SAGE : www.gesteau.eaufrance.fr et www.bassin-agout.fr. Les éléments d'état des lieux que le PLU peut prendre en compte sont les suivants :

Le bassin du Sor est fortement et anciennement aménagé :

- création d'ouvrages hydrauliques (irrigation, minoteries...)
- détournement d'une partie des eaux pour le Canal du Midi par la Rigole de la Plaine (XVIIème siècle) et baisse des débits dans le Sor (rétrécissement du lit, explosion végétale).
- création du barrage des Cammazes en 1956.
- recalibrages dans les années 60 suite aux inondations.
- remembrement agricole.
- redressement du tracé en partie médiane et aval.

Le SAGE recense également la faune et la flore du bassin du Sor :

- Végétation : pour la ripisylve du Sor, en amont, sur les contreforts de la Montagne Noire, la végétation naturelle est riche et variée, avec une dégradation progressive d'amont vers l'aval de l'état de la couverture végétale sur les berges, ce qui peut entraîner des difficultés d'écoulement ou de favoriser une déstabilisation des berges. Les travaux de restauration de berges engagés depuis 1997 contribuent à améliorer la situation.

- Faune : l'inventaire faunistique du Sor n'est pas connu en détail. D'un point de vue piscicole, la diversité des espèces est importante. De l'amont jusqu'à l'aval de Durfort, le poisson et notamment la truite est en abondance. Puis jusqu'à la confluence avec le Laudot, se trouve une faune mixte. La Rigole de la Plaine de Revel, qui alimente le Canal du Midi, le Laudot et le Sor sont classés en 1^{ère} catégorie piscicole alors que le reste des cours d'eau du territoire du SCOT est classé en 2^e catégorie.

Concernant l'agriculture, les volumes maxima prélevés par surfaces irriguées sont fixés sur le bassin versant du Sor à 2500 m³/ha, avec le Laudot comme principal affluent du Sor concerné par l'irrigation. Le débit prélevé (3 592 m³/h en été) est intégralement compensé par les lâchures provenant du barrage des Cammazes. En application des contrats souscrits par les agriculteurs auprès de l'Institution Interdépartementale d'Aménagement, il ne semble pas exister de réel problème de quantité. Il n'y a donc pas de problèmes de ressource, bien que ce cours d'eau soit classé comme déficitaire par le SDAGE en raison de la faiblesse des débits.

Le réservoir de St Ferréol est l'un des principaux barrages du bassin versant de l'Agout (18 barrages pour une capacité totale de stockage de 183 millions de m³). Il a une capacité de 6,3 Mm³ et une vocation de navigation, tourisme et alimentation du Canal du Midi.

Le SAGE Agout est actuellement en phase d'élaboration des tendances et scénarios et de détermination d'une stratégie globale.

Le SDAGE

Les objectifs de qualité et de quantité des eaux sont également définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne approuvé par arrêté préfectoral du 1er décembre 2009, qui définit des orientations pour la période 2010 à 2015 en intégrant les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que celles de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement.

Le SDAGE prévoit 6 orientations pour atteindre principalement l'objectif de 60 % des masses d'eau en bon état écologique en 2015 :

- tendre vers une meilleure gouvernance (participation des acteurs locaux et des citoyens ; partage de l'information et des savoirs techniques).
- réduire les impacts des activités humaines sur les milieux aquatiques : agir sur les rejets issus de l'assainissement collectif ainsi que ceux de l'habitat et des activités disperses ; réduire voire supprimer les rejets de substances dangereuses et toxiques et les pollutions diffuses afin de respecter les normes de qualité environnementale et atteindre le bon état des eaux.
- préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides : gérer durablement les eaux souterraines ; gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau ; préserver les milieux aquatiques à forts enjeux environnementaux ; préserver et restaurer la continuité écologique.
- assurer une eau de qualité suffisante pour les usages respectueux des milieux aquatiques : protéger les ressources superficielles et souterraines pour les besoins futurs en eau potable ; atteindre une qualité des eaux de baignade en eau douce et littorale comme pour les loisirs nautiques et le thermalisme.
- rationaliser la gestion des excès et des déficits (crues, sécheresse) en anticipant les changements climatiques.
- gérer l'eau de façon partenariale en conciliant les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire (urbanisme, montagne et littoral, solidarité amont/aval...).

Pour obtenir des résultats plus rapidement, le comité de bassin s'est fixé trois priorités à court terme :

1. Résorber les pollutions diffuses de toutes natures (issues des activités agricoles voire des collectivités et des particuliers) et changer les comportements (notamment avec la promotion d'une agriculture plus respectueuse de l'environnement).
2. Protéger et restaurer le fonctionnement naturel de tous les milieux aquatiques.
3. Résorber les déficits en eau (particulièrement en été et en automne, aggravés par les besoins de l'irrigation) et faire une priorité des économies d'eau.

Le SDAGE peut être consulté sur le site www.eau-adour-garonne.fr

La Directive Cadre sur l'Eau

Dans le cadre de la DCE (Directive Cadre sur l'Eau), l'état des lieux indique les objectifs à atteindre pour les masses d'eau et donne des informations sur leur qualité et les pressions qui s'y exercent.

Pour le Sor, les mesures résultant du Système d'Evaluation de la Qualité de l'Eau (SEQ Eau) de 2007, en aval de Revel, montrent une bonne qualité des eaux sauf sur les nitrates et matières organiques où la qualité est seulement moyenne. La qualité est impactée par des pressions domestiques et industrielles moyennes mais qui diminuent (assainissement de Revel, Sorèze, Durfort et Industrie Agro Alimentaires) et par des pressions agricoles moyennes (grandes cultures). Le Sor est concerné par le classement en zone vulnérable. Le prochain programme d'actions devrait imposer notamment une nouvelle mesure : pour toutes les exploitations agricoles ayant des terres en zones vulnérables, l'implantation des bandes enherbées d'une largeur minimale de 5 m le long de tous les cours d'eau permettront d'assurer une continuité hydraulique de la protection des cours d'eau.

Concernant la gestion quantitative des eaux superficielles, Revel fait partie du Plan de Gestion des Etiages (PGE) de la Montagne Noire (actuellement en cours de révision)

⇒ Revel hérite d'un riche aménagement hydraulique du territoire, lié à l'activité économique et agricole, dont il faut préserver les éléments constitutifs. Pour préserver la qualité des milieux, une vigilance particulière doit être mise en place à l'égard de la qualité des berges, et le PLU doit veiller à la limitation des pollutions et à assurer la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel. Le PLU doit mettre en place tous les outils concernant la préservation, la gestion et la protection de la ressource. Par exemple, les principes de bandes enherbées doivent être appliqués à la zone agricole.

Alimentation en Eau Potable

L'Institution Interdépartementale des Eaux de la Montagne Noire alimente notamment le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Montagne Noire de Haute-Garonne, le SIEMN du Tarn, des communes audoises et la commune de Revel. L'Institution exploite un ensemble de barrages (Cammazes et Galaube d'une capacité totale de 25 millions de m³), et une conduite d'amenée d'eau brute jusqu'aux deux usines de Picotalen qui assure la production. La production globale annuelle en 2008 est de 10,24 mm³. Des travaux ont été réalisés ces dernières années, d'une part pour augmenter la capacité de production et d'autre part pour parfaire le traitement.

La commune est équipée de 4 réservoirs :

- le réservoir côte de Saint Ferréol d'une capacité de 2 X 600 m³,
- le réservoir Guillaume Faure d'une capacité de 600 m³,
- le réservoir de Calès d'une capacité de 600 m³,
- le réservoir de Dreuilhe d'une capacité de 50 m³.

Ils totalisent une capacité de réserve de 2 450 m³. La télésurveillance est un outil de contrôle en continu du fonctionnement de ces équipements. La commune dispose d'un vaste réseau constitué de 142 km, les diamètres s'échelonnent de 50 mm à 250 mm.

Le rendement, qui est le rapport de l'eau facturée sur l'eau achetée à l'IEMN est de 80 %. Pour un réseau de type semi-rural, ce rendement est bon. Le nombre d'abonnés s'élève à 4 800. La convention avec l'IEMN sera augmentée autant que de besoin pour couvrir la demande générée par les nouvelles constructions.

Il est à noter que la consommation de la Commune augmente modérément, ce qui peut s'expliquer par :

- une diminution de la consommation d'eau / habitant / an, tendance nationale qui se vérifie sur la Commune,
- un accroissement raisonnable de la population communale,
- l'absence d'implantations d'établissements gros consommateurs d'eau ces dernières années,

⇒ Les principaux projets consistent à poursuivre le renouvellement et la réhabilitation des réseaux, poursuivre le remplacement progressif de tous les branchements plomb jusqu'à leur suppression totale en 2013, et sécuriser l'alimentation des secteurs urbanisés avec la poursuite du maillage du réseau.



Réseau d'eau potable

Risques

Le risque inondation

C'est le principal risque naturel recensé dans le département de la Haute-Garonne (80% des communes) : inondations de plaine (inondations lentes à partir de précipitations), crues torrentielles ou inondations par ruissellement urbain.

En matière de prévention des risques d'inondation, la législation actuelle résulte principalement de :

- la loi du 22 juillet 1987 sur la prévention des risques majeurs, complétée par la loi du 2 février 1995 instituant les plans de prévention des risques naturels prévisibles ;
- la loi SRU du 13 décembre 2000 qui impose la prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme ;
- la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

Cependant, tous les textes législatifs entrant dans ce champ de préoccupations (la loi sur l'eau de 1992, par exemple, code de l'environnement ou le code de l'urbanisme) n'oublie pas ce type de risques et les moyens d'y remédier.

Les circulaires ministérielles de janvier et février 1994 ont précisé la politique de l'État : il importe de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues, de contrôler strictement l'urbanisation dans les champs d'inondation en prenant en compte les plus hautes eaux connues (PHEC). Ces directives impliquent que les acteurs publics - État et collectivités locales - mettent tout en œuvre pour ne pas accroître le nombre de personnes et de biens exposés aux risques d'inondation.

Les espaces compris dans les champs d'inondation devront donc être protégés de toute nouvelle urbanisation et toutes nouvelles constructions devront être interdites dans le champ d'expansion de la crue de référence. Toutefois, quelques exceptions à ce principe peuvent être admises, dans des secteurs déjà fortement urbanisés, lorsque la communauté s'est organisée autour d'équipements et de services et dans les quartiers urbains où se sont créés liens et solidarités et qui attestent d'un fonctionnement économique et social développé.

La circulaire interministérielle du 24 avril 1996 éclaircit les modalités de gestion du bâti existant en zone inondable en rappelant le principe fondamental de préservation du champ de crue. Elle admet également des adaptations pour les centres urbains caractérisés "notamment par leur histoire, une occupation du sol de fait importante, une continuité bâtie et la mixité des usages entre logements, commerces et services".

Le territoire de la commune de REVEL est concerné par les zones inondables des ruisseaux du Laudot et du Sor.

⇒ La prise en compte du risque inondation issu de la cartographie informative des zones inondables affinée en 2006, doit être reconduite dans cette révision du PLU.

Pour les autres cours d'eau pouvant intéresser le territoire communal mais non répertoriés dans la cartographie, le Porteur à Connaissance demande, en l'absence de connaissance et en application du principe

de précaution, de ne pas urbaniser des terrains dont la cote est à moins d'un mètre de la cote de la crête de berge du ruisseau. Cependant cette disposition reste très difficile à contrôler au moment de l'instruction des permis (définition de la berge, levés des altimétries, ...) et semble donc difficile à appliquer.

⇒ Le PLU doit appliquer des règles de précaution par rapport à l'ensemble des cours d'eau sur le territoire de Revel.

Le risque de rupture de barrage

Le barrage des Cammazes, situé dans le Tarn, a une capacité de 18,8 millions de m³. Il a pour fonction, en priorité, l'alimentation de 200 communes en eau potable et l'alimentation du Canal du Midi, mais aussi l'irrigation et le soutien d'étiage (notamment pour l'agriculture en fonction des débits naturels), la production hydroélectrique, l'écrêtement des crues. La rupture de ce barrage impacterait 5 communes du territoire : Revel est en zone de proximité immédiate. Les hauteurs d'eau maximales varient entre 3,9 et 4,9m. La cartographie de l'onde de rupture élaborée par l'Institution Départementale pour l'Aménagement Hydraulique de la Montagne Noire, et donnée à titre informatif dans l'atlas cartographique, localise la zone submergée principale, les temps d'arrivée de l'onde, et les points kilométriques comptés à partir de l'amont de la retenue.

⇒

Le risque de mouvements de terrain

Le canton de Revel est concerné par les aléas moyens du risque d'érosion. Ce risque se traduit par des coulées de boue qui touchent les habitations à l'aval des zones cultivées, causant d'importants dégâts faisant l'objet de demandes d'indemnisations des particuliers ou des collectivités, au titre des catastrophes naturelles. L'inventaire départemental des risques mouvements de terrain (BRGM 2006) recense un glissement de terrain au lieu-dit « Saint-Roch »).

Les cavités souterraines

Il est signalé une cavité souterraine « Plancaille » qui devra apparaître dans le projet de PLU. Elle correspond à un abri enterré très ancien s'étendant sous des parcelles aujourd'hui construites, à proximité du hameau de Dreuilhe. Cette cavité fait également partie de la liste des sites archéologiques de Revel.

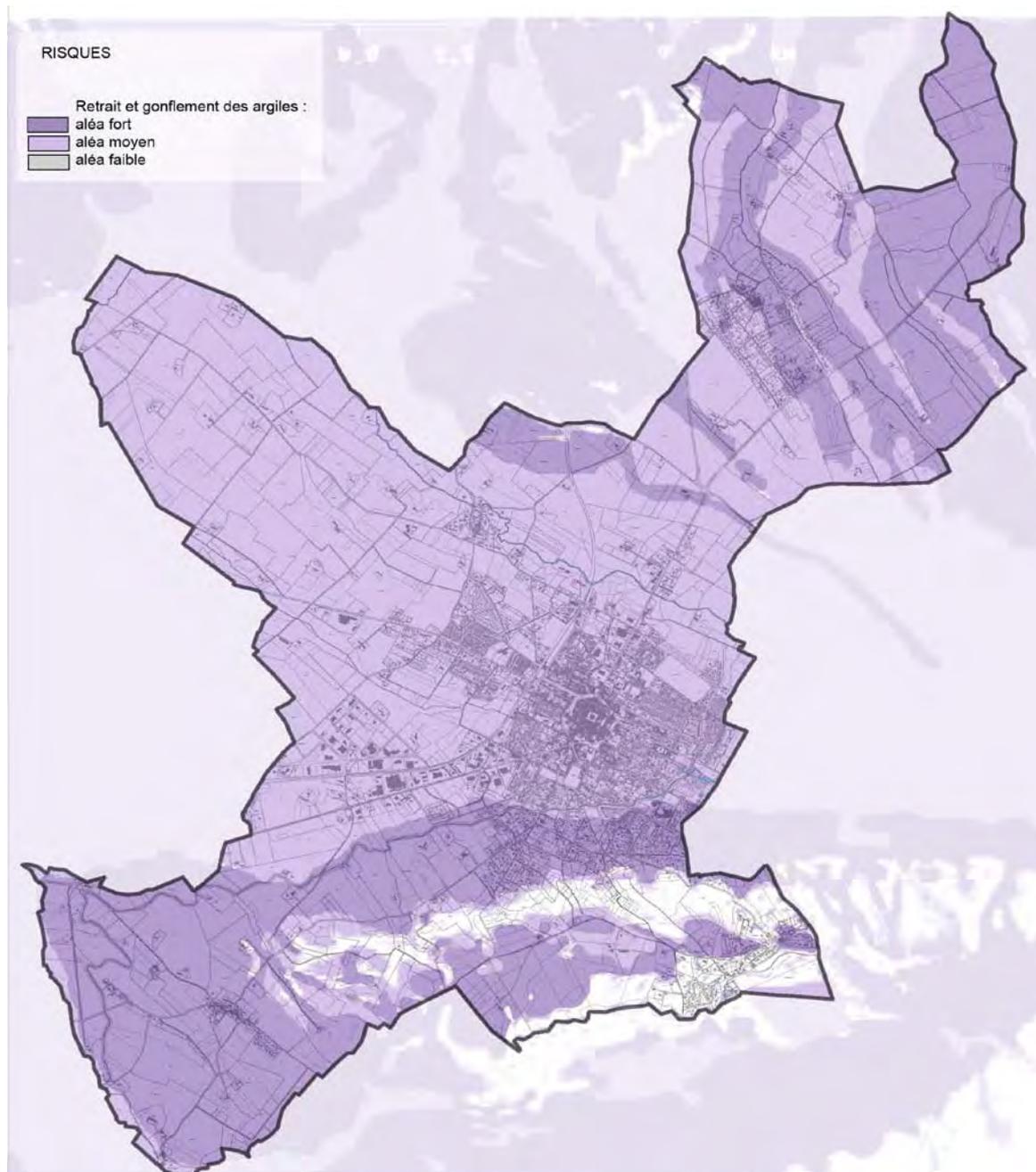
Le PPR « sécheresse » prescrit (retrait et gonflement des argiles)

L'arrêté préfectoral du 15 novembre 2004 prescrit un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait - gonflement des sols argileux sur le territoire de la commune de REVEL. L'aléa déterminé est de faible à moyen, et a été cartographié au 25000^e, ce qui donne à l'échelle communale des marges d'interprétations sur les différentes limites.

Suite à des périodes de sécheresse exceptionnelles, des mouvements de terrain différentiels entraînent des désordres du bâti. Les conséquences de ces sinistres pourraient être limitées, si certaines dispositions constructives étaient respectées lors de la construction de bâtiments situés en zones sensibles.

Une procédure pour l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) sur les mouvements différentiels de terrains liés au gonflement/retrait des sols argileux a été lancée sur l'ensemble des communes du département. Les zones soumises à ce PPRN ne font pas l'objet d'interdictions de construire, mais seront soumises à des prescriptions constructives (essentiellement pour les habitations futures) dont le respect permettra de réduire considérablement les désordres causés au bâti. Le non-respect du règlement du PPRN par les constructeurs pourra conduire à la perte du droit à l'indemnisation, malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. Bien que le PPRN soit seulement prescrit, la connaissance du risque et d'un certain nombre de prescriptions possibles et connues peuvent donner lieu à des règles de précaution.

⇒ Le PLU devra prendre les mesures pour éviter ou ne pas aggraver les risques liés aux mouvements de terrain, aux cavités souterraines et aux retraits et gonflement des argiles.



Cartographie informative des aléas de retrait et gonflement des argiles, d'après la cartographie de l'Etat au 25000e

Feux de Forêt

Même si ce risque n'est pas directement répertorié sur la commune de Revel, on peut noter à titre d'information que le risque de feux de forêt existe sur la commune limitrophe de Vaudreuille.

Les risques technologiques

Les installations classées pour la protection de l'environnement

En termes de prévention des risques technologiques, industriels ou de prévention des nuisances, les dangers éventuels présentés par certaines installations classées pour la protection de l'environnement sont recensés, en particulier ceux liés au stockage de matières toxiques ou inflammables et ceux relevant de l'activité agricole.

Plusieurs sociétés, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, exercent actuellement sur le territoire communal de REVEL :

- Société FONTES RÉFRACTAIRES, installation classée soumise à autorisation, exerce des activités liées à la fabrication de matériaux de construction.
- Société NUTRITION SANTÉ, installation classée soumise à autorisation, exerce une activité de stockage de céréales.
- Société NUTRITION ET SOJA, installation classée soumise à autorisation, exerce des activités liées à l'industrie agro alimentaire.
- Société OLIVIER et FILS, installation classée soumise à autorisation, exerce une activité de dépôt de ferraille.
- Société REVEL BOIS ET MATÉRIAUX, installation classée soumise à autorisation, exerce une activité de traitement de bois.
- Société SEPS, installation classée soumise à autorisation, exerce des activités liées au traitement de déchets industriels.
- Société TERREAL, installation classée soumise à autorisation, exerce des activités liées à la fabrication de céramique, verre, matériaux de construction

Par ailleurs, le diagnostic produit par la Chambre d'Agriculture donne un recensement précis des installations classées pour la protection de l'Environnement concernant ce domaine d'activités.

Le risque lié aux canalisations de transport de gaz naturel

La commune de REVEL est concernée par les canalisations de transport de gaz naturel à haute pression suivantes (repérées sur le plan des servitudes) :

- Canalisation DN 200 MAS STE PUELLES NORD-REVE, emplacement de catégorie B
- Canalisation DN 200 REVEL-NAVES, emplacement de catégorie B
- Canalisation DN 125 LABASTIDE D'ANJOU-REVEL, emplacement de catégorie B
- Canalisation DN 125 REVEL-NAVES, emplacement de catégorie B
- Branchement DN 050 FONTES REFRACTAIRES REVEL, emplacement de catégorie C

La circulaire ministérielle du 4 août 2006 n° 2006-55 définit les prescriptions applicables aux canalisations de transport de gaz combustible. Les canalisations de transport de gaz doivent donner lieu à la réalisation d'études de sécurité qui doivent être fournies par le transporteur. Les études doivent comporter la définition de zones de dangers (dangers significatifs, graves ou très graves) selon laquelle certains types de constructions peuvent être interdits.

La commune de Revel n'est pas concernée aujourd'hui par la construction d'immeubles de grande hauteur, qui peuvent être interdits dans certains cas de danger. La commune de Revel consultera le transporteur en amont des projets afin de rechercher avec lui la solution la mieux adaptée. En cas d'incompatibilité, il y aura lieu d'étudier un aménagement du projet ou de la canalisation, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

Par ailleurs, la densité d'urbanisation doit être telle que dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des dangers très graves pour la vie humaine les seuils suivants soient toujours respectés :

- Densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes pour la canalisation répondant aux emplacements de catégorie B, avec une base d'occupation de chaque logement à 2,5 personnes, cela donne des densités inférieures à 32 logements / ha, ce qui est le cas à Revel et dans les objectifs indiqués par le SCOT.
- Il n'y a pas de limitation de la densité d'occupation pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie C, mais des dispositions complémentaires devront le cas échéant être mises en œuvre.

Sur un plan plus général, la nouvelle réglementation doit permettre de renforcer la sécurité des canalisations de transport, même si on peut souligner que le niveau de sécurité des canalisations de transport en France se positionne favorablement par rapport à celui de l'ensemble des pays développés disposant de réseaux analogues, et que le mode de transport des matières dangereuses par canalisations est aujourd'hui considéré comme le plus sûr.

⇒ Au regard des principes détaillés dans la circulaire ministérielle n° 2006-55 du 4 août 2006 qui définit les prescriptions applicables aux canalisations de transport de gaz combustible, la commune de Revel peut appliquer un principe de précaution en interdisant les Etablissements Recevant du Public dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des canalisations concernées.

Pollution des sols

Le BRGM a réalisé un inventaire des sols pollués connus sur la commune, et ne précise pas la nature des pollutions. Cet inventaire concerne tout type de parcelle. Aucune proposition en termes de précaution, directement envisageable dans le règlement de PLU, n'est aujourd'hui disponible.

Le PLU pourrait donner cet inventaire à titre informatif, afin que les constructeurs et aménageurs puissent prendre les dispositions nécessaires à l'identification de la nature de la pollution, de son niveau et des conséquences induites.

Gestion du pluvial

C'est un chapitre regroupant à la fois les problématiques liées à la gestion des risques (inondations liées aux épisodes pluvieux exceptionnels) et à la protection de l'environnement.

Le rôle du concepteur en assainissement des eaux pluviales consiste donc à trouver le bon compromis entre les risques d'inondations par un réseau insuffisant et les surdimensionnements des réseaux qui se traduiraient par des investissements très lourds pour la commune.

La norme NF EN 752-2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments, révisée en mars 2008, préconise une protection qui tienne compte des fréquences d'inondation suivantes :

Lieu d'installation	Fréquence de calcul des inondations	
	Période de retour (1 sur «n» années)	Probabilité de dépassement pour 1 année quelconque
Zones rurales	1 sur 10	10 %
Zones résidentielles	1 sur 20	5 %
Centres ville/zones industrielles/zones commerciales	1 sur 30	3 %
Métro/passages souterrains	1 sur 50	2 %

Sur la base de ces préconisations, la Commune a choisi de dimensionner les collecteurs des zones majoritairement rurales pour une période de retour de 10 ans, et les collecteurs des zones majoritairement urbaines pour une période de retour 20 ans.

Le réseau des eaux pluviales se trouve essentiellement sur un axe Est / Ouest avec comme exutoires principaux la Rigole de la Plaine et le Sor.

Les réseaux sont généralement constitués de conduites dont les diamètres peuvent atteindre 1,40 mètre. Les écoulements se font aussi à ciel ouvert en empruntant les voies naturelles comme les ruisseaux ou artificiels avec les fossés ou les canaux de dérivation. Le réseau est uniquement de type séparatif. Les ouvrages de rétention existants ne sont pas gérés par la commune car ils sont de maîtrise d'ouvrage privée (lotissements, surfaces commerciales).

La modélisation mathématique des bassins versants et des réseaux a été mise en œuvre en 2000 et complétée en 2011. Le Schéma Directeur des Eaux pluviales a permis d'identifier les points critiques d'insuffisance du réseau.

Les projets vont pour l'essentiel dans la continuité des actions déjà menées:

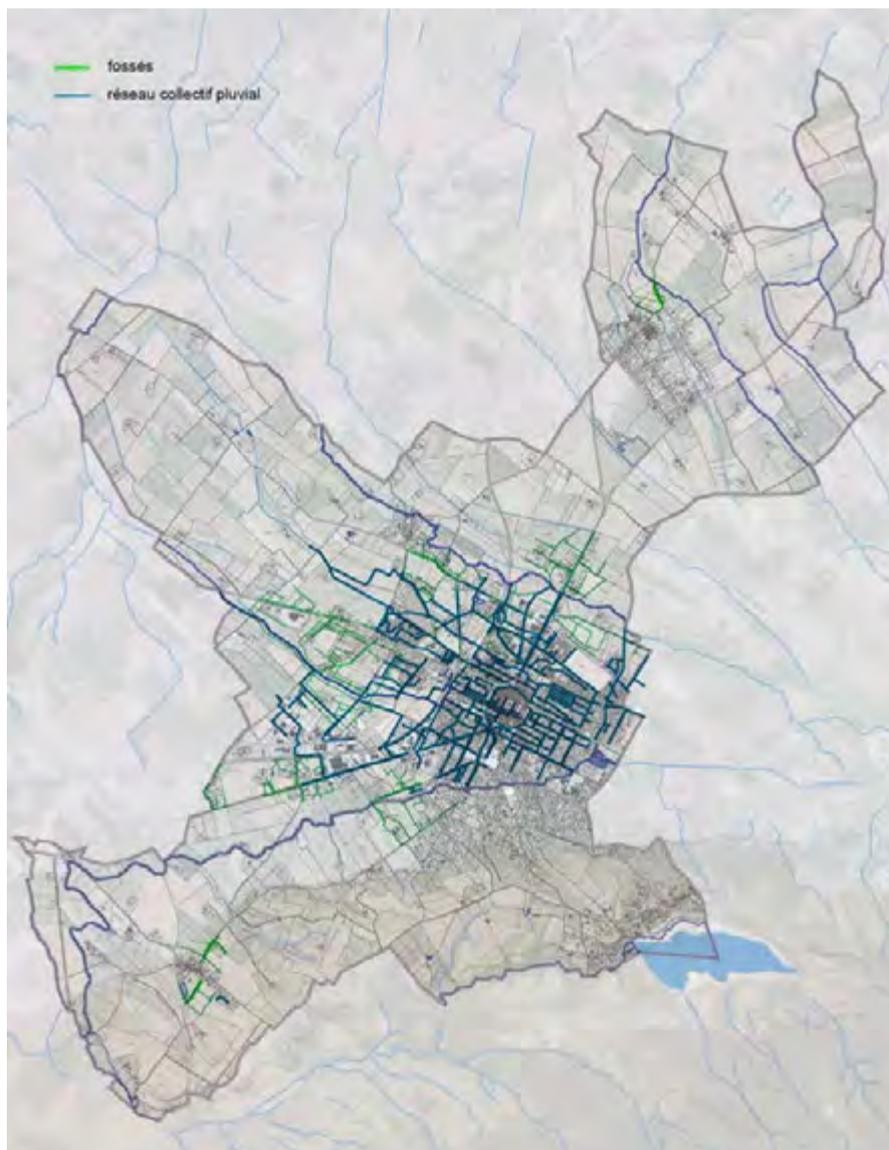
- le renforcement de réseaux existants insuffisants,
- la réalisation de bassins de rétention,
- l'aménagement d'ouvrages de régulation et de gestion des eaux pluviales, de maîtrise d'ouvrage publique et privée (prescriptions techniques imposées aux lotisseurs et aménageurs). L'utilisation des techniques dites alternatives (noues, toitures stockantes,...) est encouragée par rapport aux bassins de rétention plus habituels,

- l'optimisation des installations existantes et de celles à réaliser, grâce à une meilleure connaissance de l'hydraulique des bassins versants,
- les contrôles et les mises en conformité des branchements sur les réseaux séparatifs.

Les techniques de gestion des eaux pluviales préconisées par le Schéma Directeur sur la commune sont les suivantes (à adapter, selon le cas, au particulier ou à l'aménageur / lotisseur) :

	INFILTRATION	REJET SUPERFICIEL
CIEL OUVERT	Bassin d'infiltration Fossé et noue d'infiltration	Bassin de rétention Fossé et noue de rétention Toiture stockante
ENTERRE	Bassin d'infiltration Tranchée d'infiltration Chaussée à structure réservoir Puits d'infiltration	Bassin de rétention Conduite stockante Tranchée de rétention Chaussée à structure réservoir

⇒ Les aménagements à mettre en place identifiés dans le Schéma Directeur des Eaux pluviales pour mieux gérer le risque d'inondations liées aux épisodes pluvieux exceptionnels peuvent être repris dans le PLU. Les annexes sanitaires peuvent détailler les différents dispositifs préconisés à l'attention des constructeurs et aménageurs.



Hygiène et santé publique

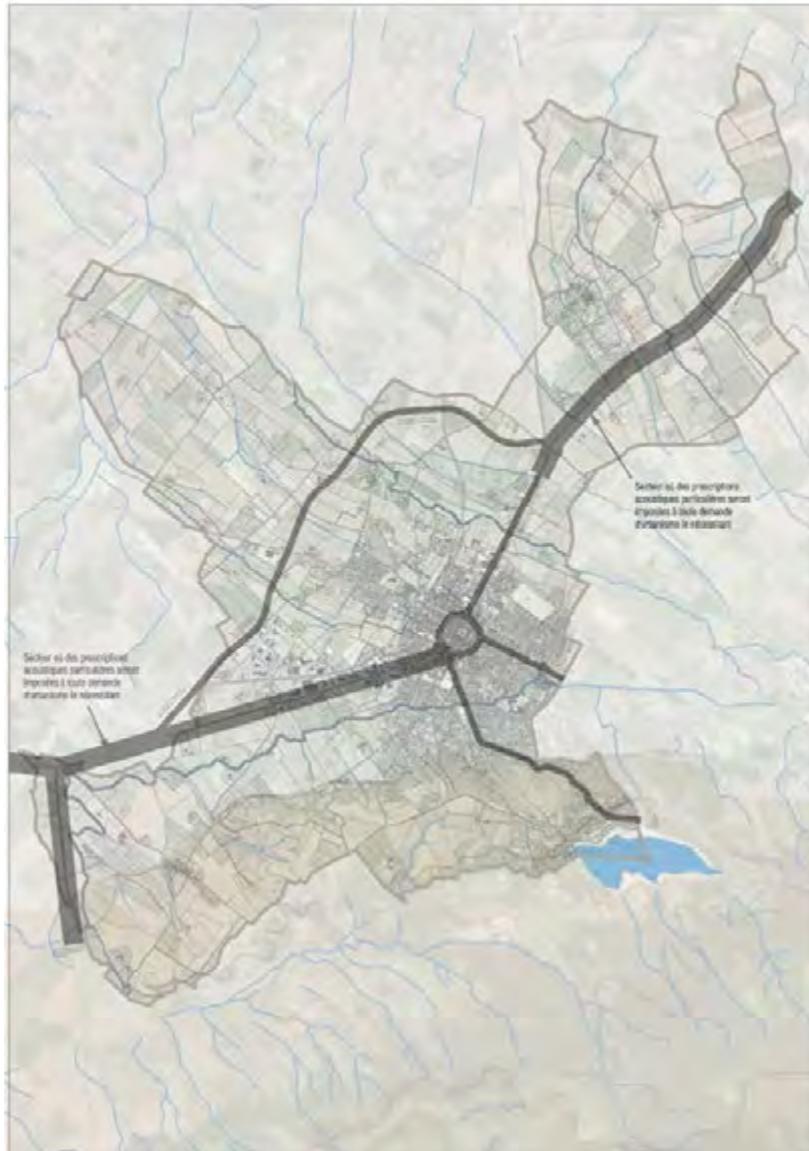
Globalement, la situation sanitaire régionale est relativement favorable, malgré des disparités infra-régionales. Les risques sanitaires liés à l'environnement concernent principalement la qualité de l'eau (pollutions chimiques, bactériologiques, légionelles...), de l'air (transports, industries, pollens...), et les nuisances sonores liées aux axes de déplacements.

Bruit

La zone de l'aérodrome de Belloc, dont la fréquentation est faible et liée aux activités de loisirs, a peu d'impact sur les nuisances sonores induites sur les secteurs habités. Les zones de bruit sont principalement liées aux infrastructures routières. Les niveaux sonores sont calculés en fonction des caractéristiques des voies (trafics, vitesses, pourcentage de poids lourds, géométrie de la voie...) selon des méthodes normalisées. Le classement des infrastructures de transports terrestres (5 catégories) et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit, de part et d'autre de l'infrastructure, sont définis en fonction de niveaux sonores de références.

La répartition des catégories des infrastructures concernées à Revel est détaillée dans l'arrêté préfectoral n°4 de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute Garonne :

Communes concernées.	Noms des infrastructures.	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou en To) (2)
Revel	Déviations de Revel	L.C. avec St Félix de Lauragais - RD79	4	30m	To
	RD 1	RD622 (Bd périphérique) - L.D. (Tam)	4	30m	To
	RD 79	RD622 - RD629	4	30m	To
	RD 79 E	RD 79 - RD622	4	30m	To
	RD 622	L.D. (Tam) - Pont de la Mayre	3	100m	To
	RD 622	Pont de la Mayre - (périphérique de Revel)RD629.	4	30m	To
	RD 622	RD79 (périphérique de Revel) - L.C. avec St Félix Lauragais	3	100m	To
	RD 622	L.C. - L.C. (Saint Félix)	3	100m	To
	RD 624	RD622 - L.C. avec St Félix Lauragais.	3	100m	To
	RD 629	RD622 - L.D. avec Tam.	4	30m	To



Air

Le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) a été introduit par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 et précisé par le décret 98-362 du 6 mai 1998. Il consiste à fixer les orientations à moyen et long terme permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique afin d'atteindre les objectifs de la qualité de l'air définis dans ce même plan.

Ce PRQA met en évidence qu'en région Midi-Pyrénées, les transports constituent la première source de pollution. Ils sont en particulier à l'origine de 61% des rejets de NOx (oxyde d'azote) et 63% des rejets de CO (monoxyde de carbone).

La contribution principale du PLU à la lutte contre cette pollution est donc de promouvoir d'autres modes de déplacements que la voiture individuelle.

Eau

Voir chapitres ressources et réseaux.

Accès aux soins

Sur le territoire du SCOT, Revel est la commune la mieux dotée à la fois en nombre de médecins généralistes (20 médecins généralistes soit 38% du total) ainsi qu'en nombre d'infirmiers (34 infirmiers soit 36% du total). Elle est également dotée :

- d'un hôpital et un établissement de soins longue durée
- d'un Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Âgées (EHPA) et 3 EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Âgées Dépendantes) pour un total de 145 places.

Les capacités d'accueil dans les Structures d'hébergements de personnes âgées sont les suivantes :

- Foyer-logement qui dépend du CCAS : 73 appartements, 80 places
- Hôpital : MAPAD (42 lits), résidence de l'étoile (60 lits), maison de retraite (42 lits + 18 lits « Alzheimer »)

Revel est également bien équipée en termes de personnes de Services de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD)

Déchets

La qualité du cadre de vie et la préservation de l'environnement naturel conduit à fixer des exigences nouvelles au service public, au delà de la simple garantie de la salubrité publique dans les agglomérations. Avec les lois du 15 juillet 1975 et du 13 juillet 1992, une politique globale des déchets s'est mise en place, en fixant notamment comme objectif, l'interdiction au 1er juillet 2002 de la mise en décharge des déchets «bruts» n'ayant subi aucun traitement préalable. Pour tous les usagers ces dispositions se traduisent par l'obligation de trier les déchets et pour les collectivités la mise en place des modalités nécessaires à leur collecte.

Cette nouvelle gestion de collecte nécessite l'approbation d'un règlement propre aux caractéristiques de la collectivité, tant sur la définition des déchets et des flux collectés que sur l'organisation de ce service au sein de notre territoire comme auprès des usagers.

Revel a la particularité dans le territoire du SCOT de posséder :

- un quai de transfert qui permet d'optimiser le transport des déchets du SIPOM vers les unités de traitement TRIFYL
- une possibilité de collecte en Porte à Porte (PAP) des encombrants
- une des 4 déchetteries existant sur le territoire du SCOT, permettant la valorisation de certains déchets triés sur place.

L'enlèvement des déchets ménagers produits par les ménages, déposés sur la voie publique, figure parmi les attributions du SIPOM de REVEL qui intervient au bénéfice de ses membres (Communes et Communautés de Communes), et qui s'est doté d'un règlement de collecte en vigueur depuis le 1er janvier 2010. Le SIPOM collecte les déchets ménagers et assimilés au porte à porte. La collecte du verre est assurée par apport volontaire ou bien semestriellement en porte à porte. Les déchets ménagers résiduels sont collectés par les

camions du SIPOM et ramenés vers le centre de transfert de Revel. Ils y sont transférés dans des véhicules gros porteurs qui assurent l'évacuation vers le site de traitement, à savoir le bio réacteur de Labessière Candeil. La valorisation de ces déchets est une valorisation énergétique par le biais de la combustion du biogaz dans des turbines – génératrices. L'électricité ainsi produite est injectée dans le réseau EDF.

Les déchets ménagers recyclables sont collectés par les véhicules du SIPOM. Ces déchets recyclables sont transportés au centre de tri TRIFYL de Labruguière où ils sont triés par nature et conditionnés pour être ensuite dirigés vers les filières de valorisation matière : plastique, papier, carton, acier, aluminium.

Les installations classées de traitement des déchets exploitées par TRIFYL sont :

- le centre de tri de Labruguière pour le tri et le conditionnement des produits issus de la collecte sélective,
- le bio-réacteur de Labessière Candeil pour le traitement des déchets ménagers résiduels,
- La plate-forme de compostage de Labruguière pour le traitement des déchets verts.

Les déchets hospitaliers et industriels font l'objet d'une collecte sélective (publique ou privée).

⇒ Le PLU doit prendre les dispositions nécessaires pour que la collecte et le stockage des déchets soit assurés dans de bonnes conditions.

Eaux usées

La commune dispose d'un vaste réseau de 83 km de conduites d'eaux usées, de type séparatif gravitaire. Aux points bas ou pour raccorder le hameau de Couffinal, les eaux sont reprises par 5 postes de relevage. Ces eaux sont acheminées vers 2 stations de traitement, celle de Vaure et celle de Dreuilhe. Le taux de desserte par le réseau est d'environ de 90 %. Fin 2010, le nombre d'abonnés est de 4 014, soit une estimation du nombre d'habitants desservis par le réseau de collecte d'environ 8 900.

Compte tenu de la situation géographique de Revel, des connections existent avec deux communes limitrophes, Sorèze et Vaudreuille. Une partie des abonnés du secteur de Revel / Saint-Ferréol sont raccordés à la station de traitement de Vaudreuille située à En Salvan. 3 secteurs situés sur la commune de Sorèze sont raccordés à la station de Vaure. Il s'agit de Sorèze / Saint-Ferréol, Les Caussinières et Devals. Des conventions avec ces communes définissent les conditions de raccordement. Le reste du territoire, dont les eaux ne sont pas acheminées vers les stations, dispose de systèmes d'assainissement non collectif.

Depuis plus de 20 ans la Commune a réalisé de substantiels investissements pour étendre son réseau et traiter les boues. En 2001, une unité de thermopostage des boues est entrée en fonctionnement sur le site de Vaure qui traite les effluents de Couffinal, Saint-Ferréol et Revel centre. Cependant, des dysfonctionnements ont été constatés sur la station de traitement de Vaure qui traite un mélange d'effluents domestiques et industriels (8 conventions de déversement passées avec les industriels ayant une activité dans le secteur de l'agroalimentaire principalement). Il faut cependant souligner que la qualité des rejets est nettement supérieure à celle fixée par la réglementation et les charges polluantes en entrées de station traduisent une réduction des sources industrielles.

A l'exception de Couffinal, Dreuilhe, Saint Ferréol et du piémont de la Montagne Noire, le réseau de collecte se trouve pendant une partie de l'année sous le niveau de la nappe phréatique ce qui le rend vulnérable aux

eaux claires parasites. Dans une moindre mesure, des branchements non-conformes, principalement en centre ville, augmentent les apports d'eaux claires parasites.

Depuis plus de 4 ans, la Commune a réalisé deux diagnostics, l'un avec la société APAVE afin d'identifier les désordres liés aux branchements non-conformes en centre-ville et l'autre avec le CNRS pour le projet Fluidiag avec la mise en place de sondes de niveau dans les regards visant à établir une corrélation entre la hauteur de liquide dans le collecteur, la pluviométrie, l'altitude de la nappe phréatique et les variations du débit quotidien provenant des abonnés. Afin de poursuivre le développement de l'urbanisation et de l'activité économique, la Commune a élaboré un plan d'actions dont certaines sont déjà opérationnelles :

- un contrôle systématique des branchements lors des mutations d'immeubles depuis 2007,
- des opérations ciblées de contrôle des branchements par secteur depuis 2010,
- en collaboration avec l'ADEME, la CCIT, la Chambre des Métiers et le Conseil National des Professionnels de l'Automobile, une aide financière à destination des métiers de bouche, des garages automobiles, des pressings, pour la mise aux normes de leur rejet dans le réseau communal et la création d'un lieu de collecte en collaboration avec le Syndicat Intercommunal pour les Ordures Ménagères (SIPOM),
- pour les années à venir, un programme de réhabilitation du réseau en vue de la réduction des charges hydrauliques parasites arrivant à la station de Vaure et une augmentation de capacité du thermopostage avec la mise en place d'une centrifugeuse en 2013 qui apportera une flexibilité au traitement en amont,
- une réduction de la charge polluante provenant des industriels ayant conclu une convention de déversement et des normes de rejet plus drastiques pour les implantations industrielles à venir.

Une rencontre est intervenue, le 1^{er} juin 2010, entre la ville de Revel, la Lyonnaise de l'Eau, délégataire en charge de la gestion de l'adduction d'eau potable et de l'assainissement collectif pour le compte de la ville et les services de la police de l'eau à la cité administrative de Toulouse.

L'augmentation de capacité de la station de Vaure devait répondre à plusieurs objectifs:

- limiter les effluents d'origine industrielle, lesquels représentent une part majoritaire des eaux traitées;
- améliorer les techniques de traitement de la station ;
- améliorer, en amont, l'état du réseau, lequel peut être à l'origine de certains dysfonctionnements.

Le traitement biologique de la station correspond à une capacité de 20 000 EH, mais le traitement des boues est limité à 16 000 EH. En effet, la mise en place d'un système de centrifugation avec une capacité de 20 000 EH sera effective mi 2013, la marché de travaux venant d'être attribué.

La commune accentue sa maîtrise des eaux claires parasites.

- Les déversoirs d'orage d'une capacité supérieure à 2 000 EH sont instrumentés. Par respect de l'environnement, toutes les eaux arrivant au poste de relevage de la Pomme sont transférées à la STEP afin de supprimer tout rejet dans un fossé de faible débit.
- A la STEP, la 26^e tranche de travaux d'assainissement prévoit le dégrillage de toutes les eaux y arrivant avant un éventuel rejet dans le Sor en cas d'épisode pluvieux excessif par rapport à la capacité hydraulique de la station.
- Le contrôle des branchements est suivi rigoureusement. En effet, depuis le 14 avril 2008, par arrêté, la ville impose, lors de chaque cession d'immeuble, que la conformité des raccordements

soit produite systématiquement. En cas de non-conformité, les travaux nécessaires sont rendus obligatoires dans un délai de 6 mois, suivi d'un nouveau contrôle obligatoire. Le raccordement de toutes les nouvelles constructions est soumis à intervention des services habilités en préalable à leur mise en service, ce qui permet un contrôle de conformité. Cette procédure est en vigueur depuis la 25° tranche des travaux d'assainissement, par la mise en place de pelles d'obturation sur les boîtes de branchement.

La commune a commencé à diagnostiquer l'ensemble de son réseau. A cet effet, et suite à de forts épisodes pluvieux, il a été constaté, à la STEP de Vaure, et depuis Couffinal, un transfert d'eaux usées anormalement élevé (temps de fonctionnement des pompes de relevages). De ce fait, la ville a budgété, pour l'exercice 2013, un contrôle systématique de tous les branchements du secteur de Couffinal, assorti d'une passage de caméras dans les réseaux les plus anciens.

La gestion des eaux claires parasites et des réseaux anciens sont fortement liées. La ville fit réaliser, lors de la 20° tranche de travaux d'assainissement, un diagnostic du secteur Nord par l'APAVE. Des canalisations ont ensuite été remplacées, lors de la 21° tranche en 2008, pour un coût de plus de 310 000 € :

- allées Charles De Gaulle;
- Rue de l'avenir.

La commune a également pu participer au projet FLUIDIAG, avec le CNRS-LAAS de Toulouse, permettant de mesurer les débits d'eaux usées circulant dans les réseaux. Malheureusement, et faute de financements, ce projet fut stoppé en phase de pilotage réalisée à Revel.

Les extensions de réseaux se sont terminées en 2010 avec la 24° tranche d'eaux usées à Saint Ferréol. Les futurs programmes concerneront la réhabilitation des réseaux les plus anciens, les moins profonds et les plus sensibles aux eaux claires parasites. La plupart de ces réseaux sont déjà identifiés. A ce jour, c'est la question du financement de ces intervention qui reste la plus problématique.

La ville s'engage à mieux contrôler la pollution industrielle.

- Certaines entreprises, comme la société Biocos mettent en place des dispositifs de traitement primaire.
- La société Nutrition et Soja assure un lissage des débits sur 24 heures, au moyen d'un bassin de stockage, durant toute l'année.
- Dans ce même esprit, la ville, depuis plus de 2 ans, sensibilise les artisans et entrepreneurs locaux susceptibles de procéder à des rejets problématiques (garages automobiles, métiers de bouches, etc.), de s'équiper de systèmes de prétraitement (dégraisseur, déshuileurs, etc.).

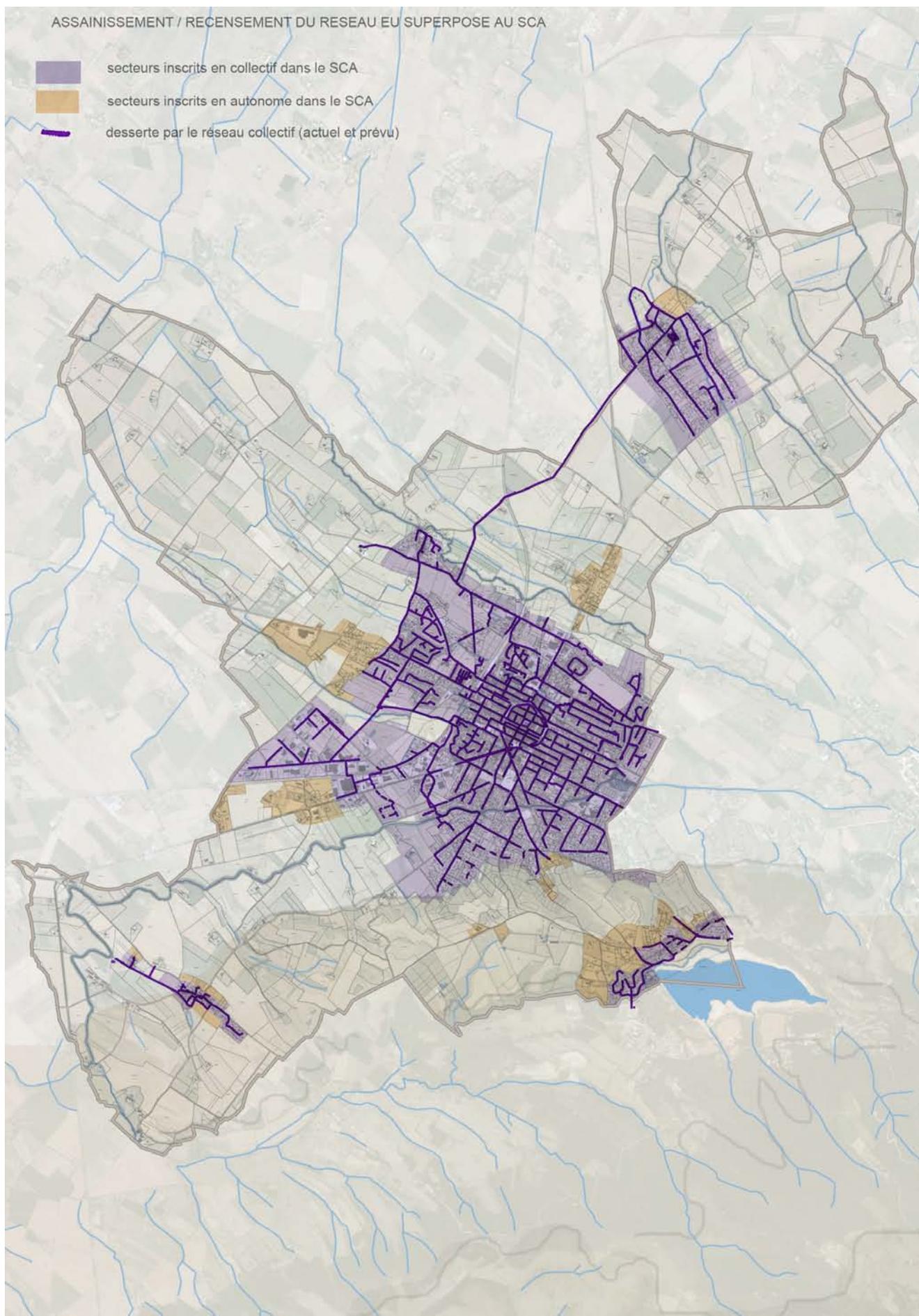
La régulation d'un débit moyen constant entrant à la STEP est également un objectif :

- L'étude de mise en œuvre de bassins-tampons est en cours d'évaluation par le fermier de la ville. Il s'agit de focaliser sur les pollutions les plus concentrées, soit sur l'ancienne station de la Pomme, où arrivent toutes les eaux usées industrielles.
- Ce bassin serait aéré et bénéficierait d'une régulation des débits vers le STEP de Vaure en fonction des conditions hydrauliques de la STEP, avec, notamment, une priorité de ces transferts lors des épisodes pluvieux.
- La ville dispose de réserves foncières, pour ce faire, suffisantes.
- Le chiffrage complet de cette solution sera connue dans le courant de l'année 2013.

En conclusion, la STEP de Revel présente les caractéristiques suffisantes à la satisfaction des exigences réglementaires pour être qualifiée à une capacité de 20 000 équivalent habitants.

La commune compte environ 350 dispositifs d'assainissement non collectif. 80 % des dispositifs ont été construits avant 1982 et sont donc constitués de fosses septiques et de puisards. Les dispositifs réalisés après cette date doivent comprendre un ouvrage de pré-traitement, un ouvrage de traitement et un ouvrage d'infiltration si nécessaire. Environ 5 nouveaux dispositifs sont construits par an. Le contrôle des installations autonomes est effectué par la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorézois.

- ⇒ En accord avec la doctrine de l'Etat, le PLU doit imposer, dans la mesure du possible, le raccordement au réseau collectif quand celui-ci existe, et permettre aux dispositifs d'assainissement autonome de se brancher à terme, le cas échéant, sur le réseau collectif quand celui-ci sera réalisé. Si le PLU ne peut pas imposer de filière d'assainissement autonome, il doit veiller à imposer des justifications techniques au pétitionnaire sur la pertinence de la filière choisie. La commune a délimité après enquête publique les zones d'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement autonome. Ces zones sont actualisées et annexées au PLU.
- ⇒ Concernant les implantations industrielles à venir, des normes de rejet plus drastiques seront imposées. Parallèlement, les contrôles de conformité de branchements sont poursuivis.



Agriculture

Sur la commune de Revel, la Chambre d'Agriculture a réalisé un diagnostic spécifique réalisé en mars 2010 et mis à jour en 2011. Ces éléments sont repris dans le présent rapport.

Revel s'inscrit dans le territoire du Lauragais, 3^e pôle céréalier français, qui superpose des enjeux d'aménagement et des enjeux agricoles. La pression foncière qui en découle amène un risque dans la lisibilité des espaces agricoles à vocation de production, sur le court et moyen terme. Dans un contexte de développement durable de territoire, un équilibre doit s'établir entre les espaces agricoles et les espaces artificialisés. La réduction de consommation de foncier agricole doit entrer aujourd'hui dans les préoccupations majeures des communes.

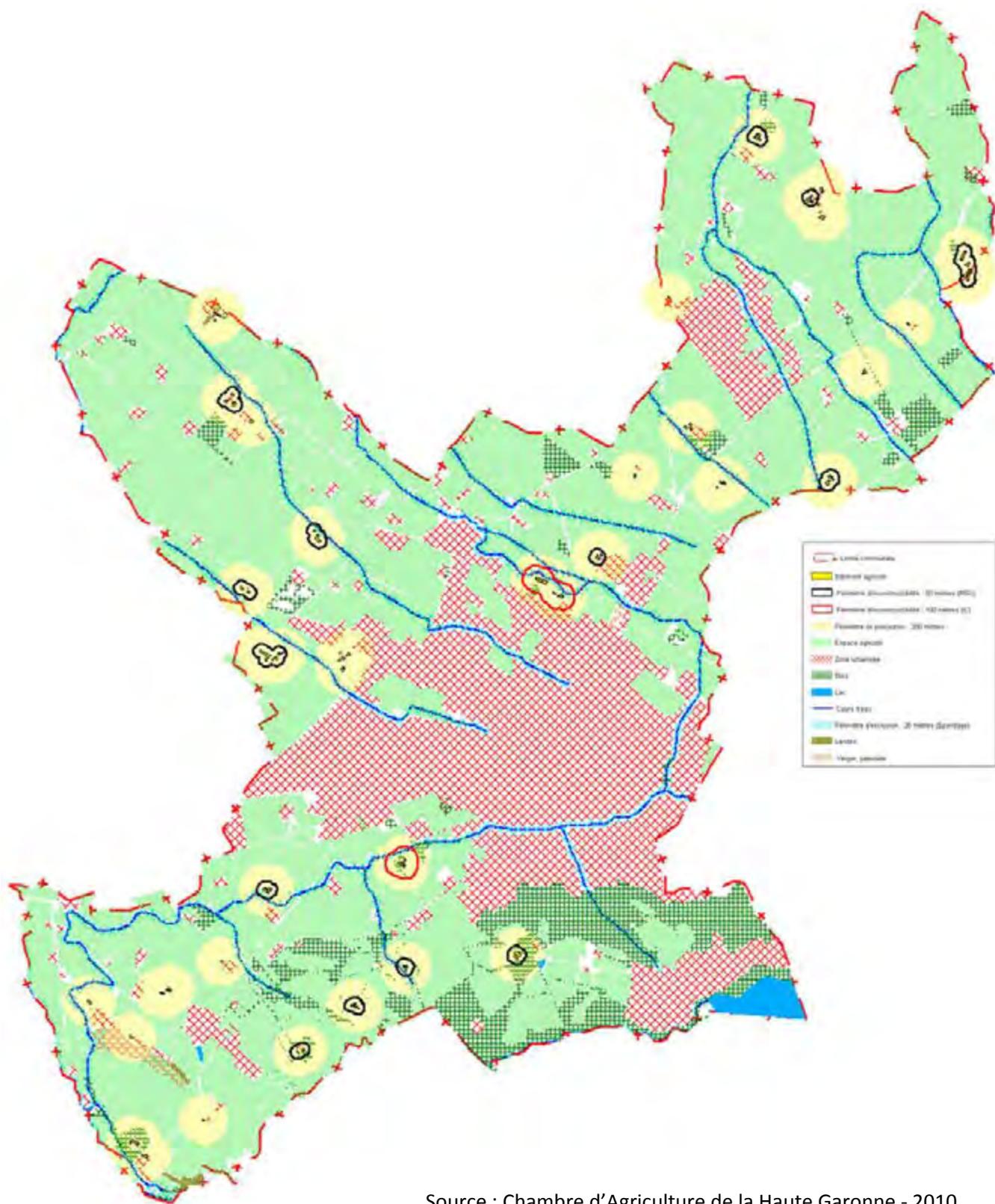
La potentialité agronomique de la plaine de Revel, dont les sols ne sont pas favorables naturellement aux réserves hydriques et minérales, a été améliorée au fil du temps par les aménagements hydraulique, avec 44% de la Surface Agricole Utile (SAU) en superficie irrigable (1000 ha). Les terres agricoles exploitées représentent 65% de la surface communale.

Après une période de perte importante du nombre d'exploitants entre 1979 et 2000, le nombre d'exploitations s'est stabilisé. Cette restructuration a induit une augmentation de la Surface Agricole Utile (SAU) moyenne par exploitation, compensant le potentiel agronomique moyen des terres, et orientant surtout les exploitations vers les grandes cultures. Si cette tendance semble être amenée à perdurer, la commune doit cependant veiller à en garantir les conditions pour permettre la stabilité des exploitations : protection des sièges d'exploitation, installation de jeunes agriculteurs,..., associée à la fonctionnalité des équipements et à la dynamique des filières. Le foncier agricole, première condition de cette activité, se répartit à part équivalente en exploitation directe et indirecte, mais reste potentiellement fragilisé par la pression foncière.

L'activité agricole concerne surtout la culture céréalière, souvent organisée en coopératives agricoles, mais également l'élevage (nombre d'exploitations stables) et le maraîchage. Quelques exploitations sont soumises au régimes des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), impliquant des distances minimales d'implantations des constructions nouvelles par rapport à ces ICPE, et inversement pour éviter les conflits d'usage (règle de réciprocité).

⇒ Le PLU doit maintenir l'équilibre entre les zones de développement urbain et la zone agricole, en évitant le mitage du territoire agricole par l'urbanisation et en préservant la valeur agronomique des terres.

Les sièges d'exploitation peuvent comporter des bâtiments de qualité patrimoniale (architecture traditionnelle), présentant un intérêt particulier. Ces bâtiments ont fait l'objet en 2012 d'un inventaire par la Chambre d'Agriculture et les services de la Ville. Afin d'en permettre la préservation, le Code de l'Urbanisme permet, sous conditions, qu'ils fassent l'objet d'un changement d'affectation (articles L123-3-1 et R123-12).



DIAGNOSTIC URBAIN

Démographie et logement : potentiels d'accueil

Démographie

Au 1er janvier 2012, la population totale de Revel compte 9689 habitants dont 9253 pour la population municipale (c'est-à-dire les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire) et 436 comptés à part.

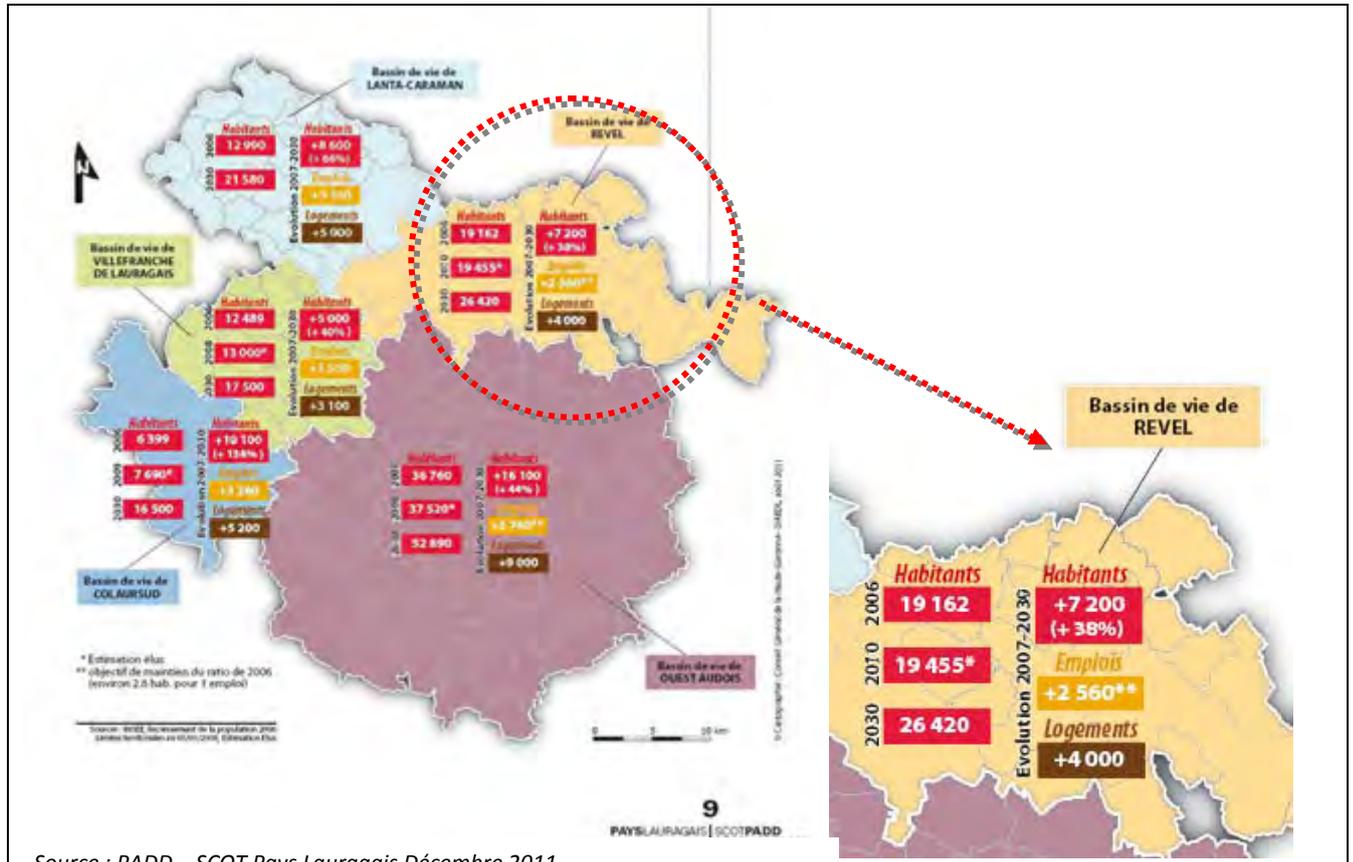
Le diagnostic habitat réalisé dans le Porter à Connaissance de l'Etat en 2009 fait mention d'une accélération de la croissance démographique à Revel, avec une augmentation relativement rapide du nombre de ménages induisant des besoins supplémentaires en logements. Revel est également caractérisée par une part significative des plus de 60 ans (près d'1/3 des habitants), engendrant des demandes spécifiques en termes de logements, d'accessibilité et de niveaux d'équipements et de services.

La taille moyenne des ménages sur laquelle se basent les calculs du SCOT en 2011 est de 2.2 personnes (le diagnostic habitat indique 2.22 pour Revel en 2005). Ces ménages ont des revenus modestes, et 72 % de ces ménages sont ainsi éligibles en 2006 au logement HLM (logement financé en PLUS).

Densité

La densité moyenne recensée en 2007 sur le bassin de vie de Revel est de 45 habitants / km². Elle est comparable avec celle du SCOT Haut Garonnais-Tarnais (49 hts / km² en 2007 selon le recensement RGP 1999 + recensements complémentaires).

D'après l'enquête réalisée auprès des maires en 2007/2008, il a été estimé que la population augmenterait de 30 % jusqu'en 2030, avec un rythme de croissance moyen de 1.38%. Face à cette augmentation de population, de nouveaux besoins apparaissent en termes de logements, d'emplois, d'équipements, de services. Les projections démographiques par bassin de vie entre 2007 et 2030 réalisées dans le cadre du travail sur le PADD du SCOT Lauragais sont les suivantes :



Source : PADD – SCOT Pays Lauragais Décembre 2011

⇒ Revel doit conforter sa place de pôle principal en prévoyant l'accueil de population le plus important dans son bassin de vie (39% de l'accueil du bassin de vie et 33% des logements prévus) Cet accueil doit être échelonné dans le temps, avec une première phase jusqu' en 2020, puis une deuxième phase jusqu'en 2030.

Logement

Sur le bassin de vie de Revel, on estime à 4780 le nombre de logements en 2008. Sur la période 1999 – 2007, le nombre de logements mis en chantier est 2 fois plus important que le nombre de logements commercés sur la période 1990-1998. 70 % sont des maisons individuelles. Toutefois, on constate une diversification de la typologie de logements par la construction de logements collectifs depuis 2003 et d'individuels groupés depuis 2004. Depuis 1999, 99 logements collectifs ont été construits à Revel.

En 2006, il existe 326 logements sociaux sur le bassin de vie (3.5% du parc total de logements), dont 83 % se situent à Revel (272 logements). Sur le bassin de vie, l'objectif affiché dans le PADD du SCOT Lauragais est de tendre vers 20 % de logements sociaux et que 10 % du parc total de logement soit du logement collectif.

Logement	Revel	Haute-Garonne
Nombre total de logements en 2008	4 780	602 534
Part des résidences principales en 2008, en %	87,9	90,4
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2008, en %	3,3	3,7
Part des logements vacants en 2008, en %	8,8	5,9
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2008, en %	55,3	52,6

Source : Insee, Recensement de la population 2008 exploitation principale.

Le diagnostic habitat réalisé dans le Porter à Connaissance de l'Etat de 2009 montre une vacance structurelle des logements à Revel, avec des logements vacants depuis plus de 3 ans (en 2008).

Le parc est structuré selon une majorité de propriétaires occupants, et un habitat principalement individuel (75.5% en 2005) constitué de grands logements. La commune, comme la Communauté de Communes, accuse un déficit de petits logements et ne permet ainsi pas de répondre de façon adaptée à la décohabitation des ménages (notamment des jeunes en début de parcours résidentiel). Le parc de logements de Revel est relativement ancien, avec une proportion importante de logements susceptibles d'être inconfortables. Le territoire a déjà fait l'objet de deux OPAH.

Au 1^{er} janvier 2008, 279 logements locatifs publics (6 bailleurs) sont recensés sur la commune, avec un parc en constante évolution et qui tend à se diversifier. Environ 50 logements sociaux supplémentaires appartiennent au parc privé.

Logements commencés sur la période 1999-2008 (données Sitadel – DREAL Midi-Pyrénées)

En volume	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	total
Logements Collectifs	0	5	0	0	38	2	21	4	25	3	98
Logements individuels groupés	0	0	0	3	0	76	76	18	5	3	181
Logements individuels pur	40	49	49	43	39	61	37	58	44	34	454
Total	40	54	55	46	77	139	134	80	74	40	733

En %	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	total
Logements Collectifs	0,0%	9,3%	0,0%	0,0%	49,4%	1,4%	15,7%	5,0%	33,8%	7,5%	13,4%
Logements individuels groupés	0,0%	0,0%	0,0%	6,5%	0,0%	54,7%	56,7%	22,5%	6,8%	7,5%	24,7%
Logements individuels pur	100,0%	90,7%	89,1%	93,5%	50,6%	43,9%	27,6%	72,5%	59,5%	85,0%	61,9%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

⇒ Le Diagnostic Habitat du Porter à la Connaissance de l'Etat demande que le PLU soit l'outil privilégié pour lutter contre l'étalement urbain et diversifier l'offre en logements : Revel doit poursuivre ses efforts de production de logements locatifs sociaux, à la fois sur le parc public et privé, et continuer à diversifier l'offre en logements en introduisant des possibilités de réalisation de typologies d'habitat plus variées. Des actions doivent être mises en place pour favoriser l'occupation des logements vacants, comme la possibilité d'en réhabiliter dans la bastide, en introduisant un assouplissement de certaines contraintes.

Potentiel foncier, prévisions d'accueil

Le potentiel d'urbanisation a été évalué dans le cadre du SCOT. Il regroupe les zones à urbaniser à COS ouvert et fermé, croisé avec les photos aériennes pour une mise à jour des constructions déjà réalisées. L'objectif escompté est de faire une estimation du potentiel foncier restant en 2008 sur les pôles de Revel, Sorèze et ST Félix Lauragais.

Pour le potentiel foncier disponible destiné à l'habitat, les prévisions du SCOT sont les suivantes :

- à court terme (5 ans) :
 - à l'échelle du SCOT Lauragais Haut Garonnais : environ 210 ha
 - à l'échelle du bassin de vie de Revel : environ 77.65 ha.
- à moyen – long terme (5-10 ans) :
 - à l'échelle du SCOT Lauragais Haut Garonnais : environ 373 ha, soit 163 ha de plus.
 - à l'échelle du bassin de vie de Revel : environ 139.65 ha, soit 62 ha de plus.

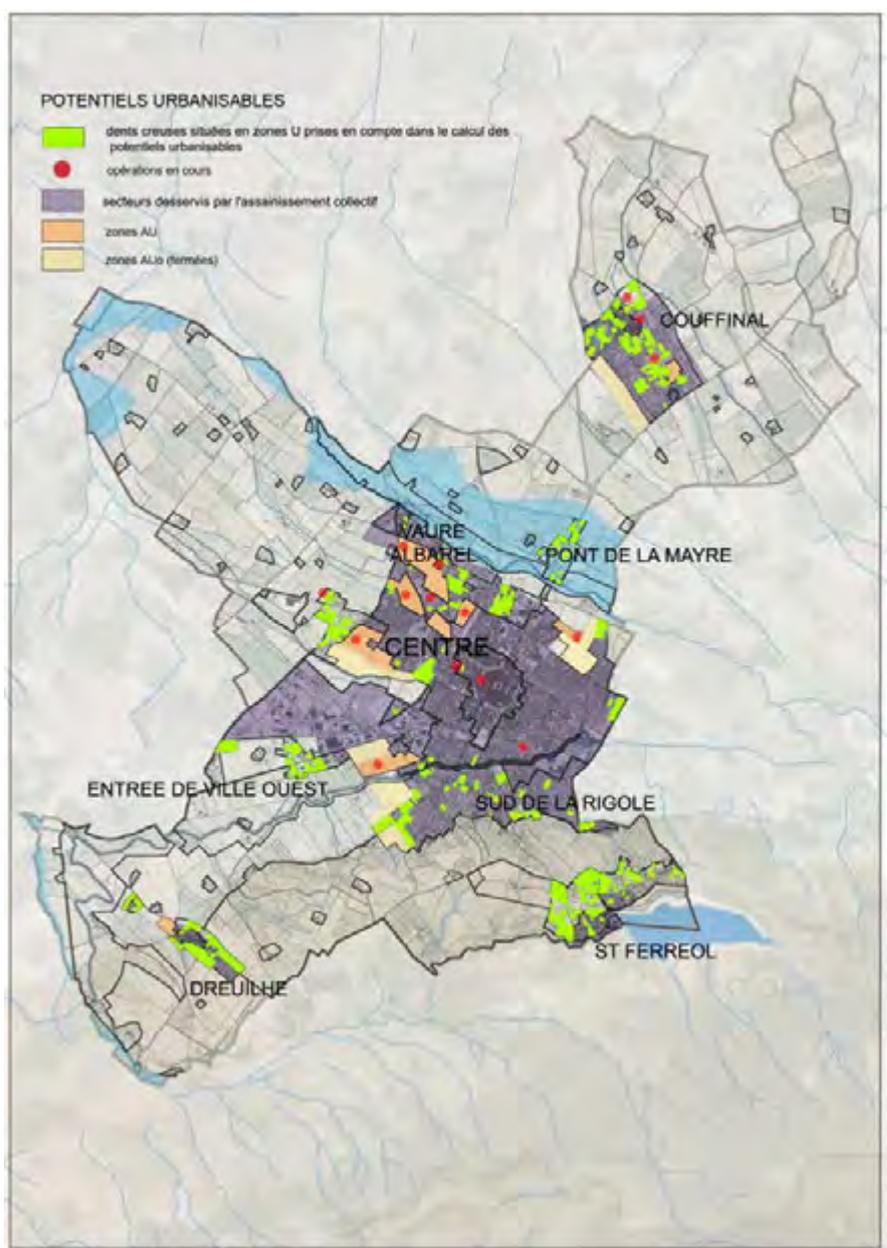
Le PADD du SCOT indique d'une part que les prévisions doivent se fonder sur des densités moyennes supérieures à 15 logements à l'hectare, entre 20 et 30 logements / hectares pour Revel.

Sur le territoire communal de Revel

La cartographie du potentiel urbanisable de Revel recense, sur la base du Plan Local d'Urbanisme de 2007 :

- les zones à urbaniser :
 - urbanisables à court terme (AU)
 - urbanisables à long terme, par voie de modification du PLU (AUo)
- toutes les parcelles « libres et constructibles » situées en zone U. En effet, des parcelles non construites mais ouvertes à l'urbanisation (appelées « dents creuses »), existent dans les quartiers.

Un travail a été effectué avec le service urbanisme afin de repérer ces parcelles encore disponibles dans le tissu urbain constructible et équipé (zones U). N'ont pas été retenus les fonds de parcelle réellement inaccessibles, les espaces verts, et les parcelles dont la construction est en cours de réalisation à la date de la réalisation de cet inventaire (2010). Dans les zones U uniquement, ces dents creuses représentent environ 11 % de la superficie.



La première observation est qu'en 2010 les parcelles libres (non construites ou ne faisant pas l'objet d'un projet), et potentiellement ouvertes « immédiatement » à la construction, représentent une part très importante des secteurs dits « urbains », dans tous les quartiers et hameaux de Revel, exception faite du secteur urbain central. Dans ce quartier (jusqu'à la voie ferrée et la Rigole de la Plaine), où les dents creuses restent rares, se pose plutôt la question du renouvellement urbain.

Le quartier de St Ferréol constitue également une exception communale, il est constitué de grands domaines entourés de parcs, qui n'ont pas réellement vocation à se densifier malgré le droit à construire autorisé dans le PLU de 2007.

Ainsi, tous les quartiers n'ont pas la même densité de construction, et, si le PLU doit s'inscrire dans les objectifs du SCOT, la réflexion sur les potentiels d'accueil qui seront induits par le droit à construire du PLU devra prendre en compte cette réalité.

- ⇒ C'est surtout dans les secteurs centraux que les objectifs de densité importante doivent être ciblés (densités entre 20 et 30 logements / hectare, comme indiqué dans le PADD du SCOT.
- ⇒ Revel a la capacité de gérer son potentiel d'accueil de constructions dans le volume des enveloppes déjà ouvertes à l'urbanisation. Cependant, le nombre important de parcelles non construites pose la question de la maîtrise (dans le temps, foncière,..) et de la structuration spatiale de cette urbanisation potentielle. C'est un enjeu fort du PLU.
- ⇒ D'un point de vue de la répartition physique sur le territoire, cette cartographie permet de voir également que quasiment tous les quartiers sont concernés par ces enjeux, y compris les hameaux. La structuration nécessaire de l'urbanisation doit donc être mise en relation avec les identités des quartiers et les objectifs du SCOT d'une part, et la diminution, le maintien ou l'augmentation des droits à construire d'autre part. Autrement dit, le PLU doit assurer les conditions permettant une densité appropriée à l'identité de chaque quartier.

Equipements

Revel présente tous les services nécessaires à la vie quotidienne d'une cité de 9 253 habitants (population municipale - source INSEE au 1^{er} janvier 2012)

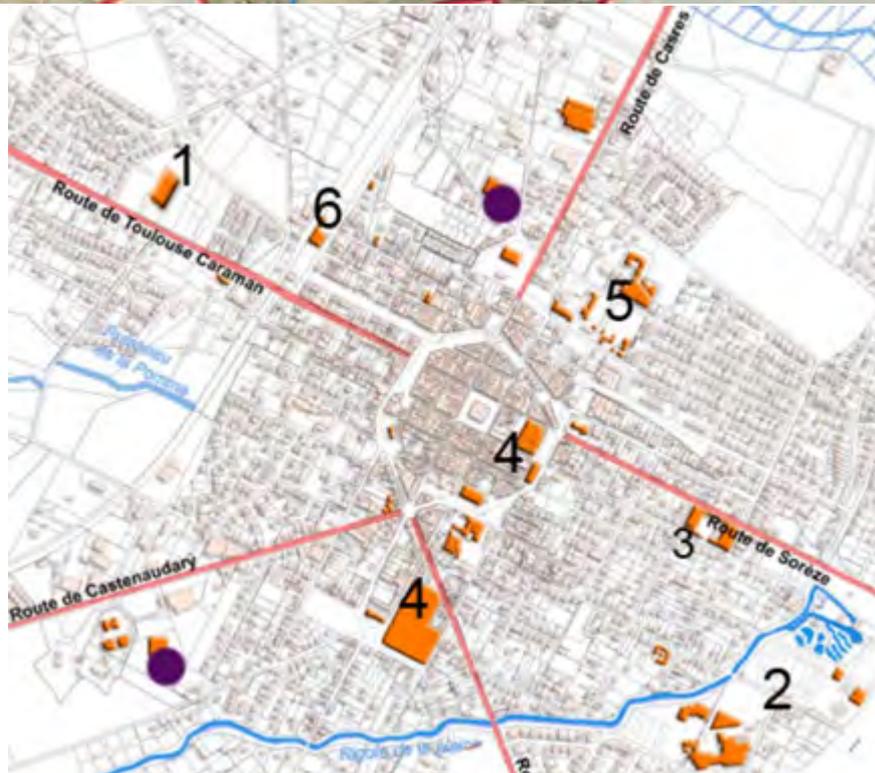
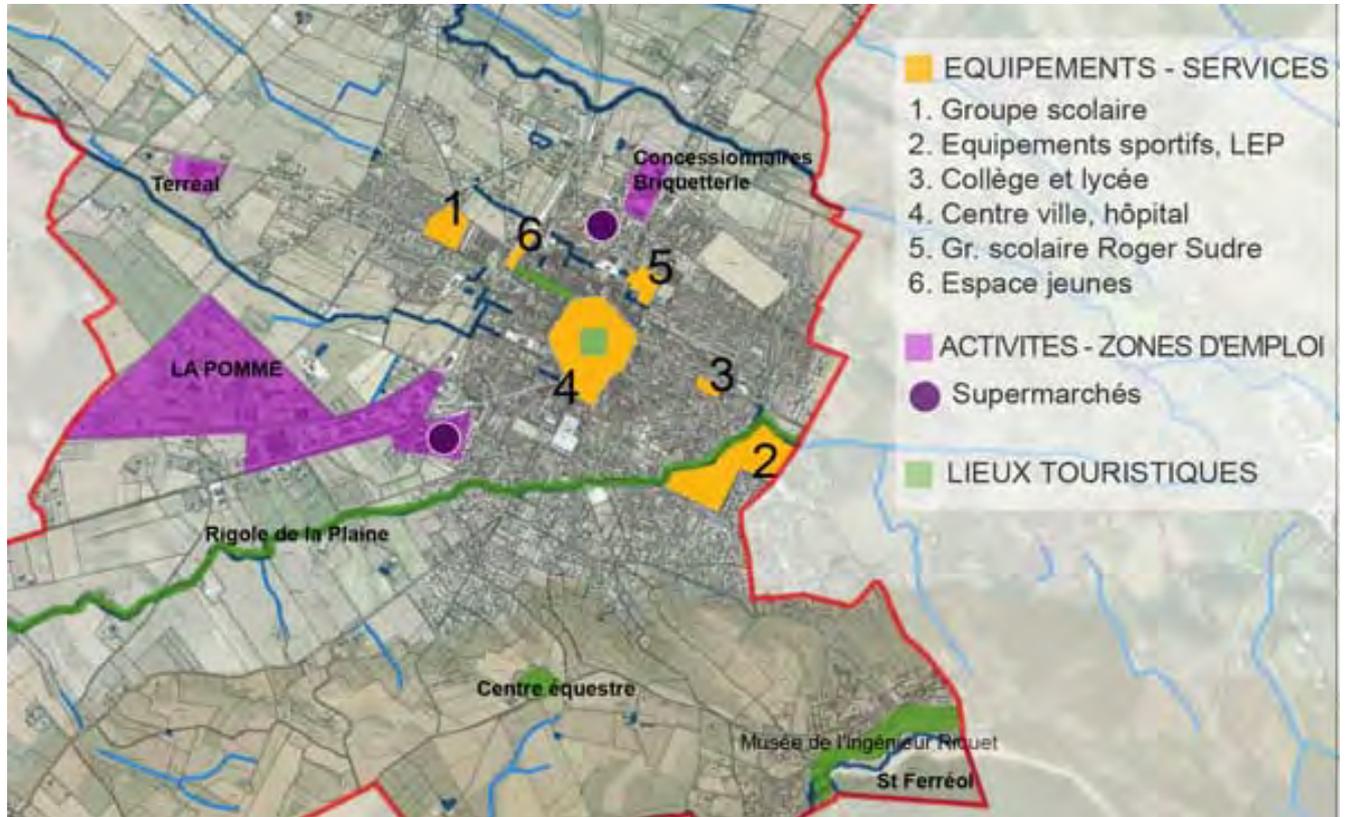
- tous commerces
- enseignement (écoles, collège, lycée, enseignement professionnel)
- services aux familles (crèche, centre de loisirs...)
- services de santé et d'accueil des personnes âgées (médecins généralistes et spécialistes, hôpital, maison de retraite médicalisée)
- des activités et loisirs sportifs et culturels pour tous, ... (plus de 100 associations)
- cinéma, piscine d'été, camping, spectacles et manifestations toute l'année...

Sur 96 équipements sportifs recensés sur le bassin de vie, c'est Revel qui possède le panel le plus étendu. On y trouve également un cinéma et une médiathèque, une bibliothèque, un musée (Jardin et Canal du Midi), une école de musique intercommunale, une galerie d'art et des ateliers d'art, une Maison des Jeunes et de la Culture.

Revel dispose également d'un aérodrome avec un site de vol libre et d'aéromodélisme.

La présence du lac de St Ferréol sur Revel a une aire d'influence supérieure au cadre communautaire.

Le schéma culturel réalisé dans le cadre de la réflexion sur le Pays Lauragais mentionne un projet de salle de spectacle communale sur Revel (p.93, « un schéma de développement culturel pour le Pays Lauragais », Association Pays Lauragais, 2006), qui peut être une piste à explorer pour un équipement de quartier.



Equipements sportifs

Salles d'éducation physique et sportive

- Maison des Associations - 52, avenue Notre-Dame
- Salles Omnisports 1, 2 et 3 - avenue Julien Nougulier
- Gymnase groupe scolaire Roger Sudre - rue Montpezat

Terrains de petits jeux

- Stade municipal - avenue Julien Nougulier
 - 2 terrains de hand-ball
 - 1 skate park
 - Piste d'athlétisme, aires de saut et de jet
 - 3 terrains de jeux mixtes engazonnés
 - 1 court de tennis couvert
 - 4 courts de tennis en plein air
- Court de tennis couvert à Saint Ferréol
- Boulodrome couvert - avenue des frères Arnaud
- Salles omnisports - avenue Julien Nougulier
 - 2 terrains de basket
 - 1 terrain pour la pratique du roller

Terrains de grands jeux

- Stade municipal - avenue Julien Nougulier:
 - terrain d'honneur mixte football / rugby, vestiaires et tribune
 - terrain synthétique football avec vestiaires
 - terrain annexe football avec vestiaires
 - 2 terrains annexes rugby avec vestiaires

Piscine de plein air - chemin de la Pergue

Locaux socio-éducatifs et culturels

- Salle Claude Nougario - Route de Castres
- Crèche - avenue Alexandre Monoury
- Espace jeunes : service jeunesse, Point information jeunesse, ludothèque - av. des Frères. Arnaud
- Maison des Associations - 27, avenue Roger Ricalens
- Immeuble à usage associatif - 11 rue Jean Moulin
- Immeuble à usage associatif - Chemin de la Farguette
- Immeuble à usage associatif - 13, boulevard Gambetta
- Bâtiment 18 rue Georges Sabo
- Maison du Sénéchal - 10, rue du Taur
- Ancienne école de Dreuilhe - Rue de la Paix
- Ancienne école de Vauré/Foyer de Vauré - Place Agot de Baux
- Foyer des jeunes de Couffinal - Place des Tilleuls

- Foyer des jeunes de Dreuilhe - Place de l'Église
- Club des Aînés Révélois - av. Monoury
- Ancienne Chapelle "Saint-Pierre"
- Centre Culturel dont cinéma - rue Georges Sabo
- Conservatoire des Métiers du Bois - 13, rue Jean Moulin
- Musée Pierre Paul Riquet à Saint Ferréol

Ecoles

- Groupe scolaire de l'Orée de Vaure - route de Caraman (ouverture en 2008)
- Ecole maternelle Roger Sudre - rue Montpezat
- Ecole élémentaire Roger Sudre - rue Montpezat
- Ecole de Couffinal rue des Pyrénées
- Ecole privée de la Providence

Les prévisions des montées scolaires réalisées en 2009 par les services municipaux indiquent que les établissements actuels, et en particulier grâce à l'ouverture en 2008 du nouveau groupe scolaire l'Orée de Vaure, sont en capacité suffisante.

Autres équipements publics

- Hôtel de Ville - Services administratifs - 20, rue J. Moulin
- Mairie - Services Techniques - av. de Castelnaudary
- Gendarmerie Nationale - 1, route de Caraman
- Trésorerie - avenue Alexandre Monoury
- Caserne des pompiers avenue de Vaudreuille
- Maison commune emploi formation / Comité de bassin d'emploi - 12, 14 avenue de Castelnaudary
- Camping municipal du Moulin du Roy - chemin de la Pergue
- Aire d'Accueil des Gens du Voyage - En Berny Le Neuf
- CCAS / foyer soleil - chemin de Lourmette
- Aérodrome de Revel-Montgey- route de Belloc
- Maison d'enfants Francis Barrau – rue Georges Sand

C'est à Revel que les habitants du bassin de vie trouvent les principaux services administratifs nécessaires.

Equipements de santé

Revel, commune la plus importante du bassin de vie, possède une offre de santé diversifiée (médecins, spécialistes, infirmiers, dentistes, sage femme, taxis, ambulanciers, pharmacies), mais aussi un hôpital et un laboratoire d'analyses médicales. Sur le bassin de vie, il existe des services de soins infirmiers à domicile (SSIAD)

- Hopital de Revel / MAPAD Bd Carnot et Place de la Mission
- CAPACITE D'ACCUEIL DANS LES STRUCTURES D'HEBERGEMENTS DE PERSONNES AGEES :
 - Foyer-logement qui dépend du CCAS : 73 appartements, 80 places

- Hôpital : MAPAD (42 lits), résidence de l'étoile (60 lits), maison de retraite (42 lits + 18 lits « alzheimer »)

Equipements culturels

- Église Notre-Dame des Grâces
- Église de Couffinal
- Église de Dreuilhe
- Église de Vauré
- Temple

Equipements techniques

- Station d'Épuration de Vauré - route de Belloc
- Unité de compostage - route de Belloc
- Station d'épuration de Dreuilhe
- Centre technique municipal

Equipements Nouvelles Technologies en Information et Communication (NTIC)

D'une manière générale, les communes du bassin de vie sont desservies par les nouvelles technologies de l'information et de communication.

⇒ Revel est une commune bien équipée, à hauteur de son rôle de pôle structurant dans le bassin de vie. Le PLU doit veiller à continuer à améliorer l'offre en équipements, en la répartissant dans les quartiers.

Structure urbaine, patrimoine

Les quartiers centraux et les hameaux

La bastide fondée au XIV^e siècle, caractérisée par un habitat ancien à valeur patrimoniale, est constituée essentiellement de bâtis vernaculaires (représentatifs de l'architecture traditionnelle locale), principalement dédié à l'habitat, aux administrations, aux services publics et privés et aux commerces. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et en limite du domaine public. Le Beffroi est inscrit aux Monuments Historiques, ce qui induit l'établissement de règles particulières par l'Architecte des Bâtiments de France (notamment l'utilisation obligatoire de tuiles canal).

Au-delà des limites de la bastide une urbanisation de faubourgs (prolongement des zones construites, sur un mode d'urbanisation resserrée, le long des axes principaux) s'est développée en formant des îlots de proportions similaires à ceux de l'intérieur de la bastide. C'est un phénomène remarquable : dans les extensions des bastides les faubourgs ne se développent pas toujours sur le modèle de la trame urbaine initiale. Cela signifie donc à Revel que la trame urbaine de la bastide a constitué un modèle pérenne, pouvant accueillir des typologies différentes : maisons individuelles isolées, en simple ou double mitoyenneté ; habitat collectif ; équipements,...

⇒ La trame de la bastide est une référence urbaine sur le territoire de Revel, en termes de proportions tant des îlots que des espaces publics générés.



Les premiers faubourgs constituent une zone de transition dont le bâti, pourtant ancien, n'a plus les mêmes caractéristiques que celles de la bastide. Cependant il reste caractérisé par un alignement des constructions, une hauteur plus importante, une forte densité, et des toitures le plus souvent en tuiles canal.

Le prolongement des faubourgs se caractérise par une urbanisation essentiellement à vocation d'habitat et d'activités. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu et en recul du domaine public. Cette urbanisation, régie également par une trame orthogonale et des îlots proportionnés, se situe à l'intérieur de limites identifiables : voie ferrée à l'ouest, Sor au nord, limite communale avec Sorèze, Rigole de la Plaine (qui constitue un repère fort dans le paysage urbain et naturel).

Au-delà de ces limites se sont développées les extensions du XXème siècle à vocation principale d'habitat, généralement postérieures à 1960. Cette urbanisation s'est faite sous diverses formes de densité, au coup par coup ou sous la forme d'opérations d'ensemble. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu, en recul du domaine public, parfois construits en limite séparative. Cette urbanisation a pourtant été relativement contenue dans des limites également identifiables comme les contreforts de la Montagne Noire au sud.

Dans le tissu urbain, de grands secteurs encore non urbanisés permettent d'envisager un développement de l'urbanisation, restant contenu dans les enveloppes urbaines actuelles.

⇒ Le PLU doit permettre de clarifier les identités des quartiers en organisant l'urbanisation, sur le modèle urbain de la trame de la bastide : maillage simple et régulier, pouvant intégrer des typologies diverses et générant un espace public lisible.

Les constructions resserrées du hameau originel de Vaure, antécédent à la bastide, forment un noyau urbain identifiable, directement rattaché à l'urbanisation de Revel.

Le hameau de Dreuilhe reprend la typologie du village de crête, organisé historiquement le long de la route principale. Le cœur du hameau comprend l'église et la salle communale. L'urbanisation postérieure, d'abord relativement contenue le long de la route de crête, s'est développée récemment sous forme de lotissement commençant à rompre avec cette logique.

⇒ Le PLU doit permettre de resserrer l'urbanisation autour de Dreuilhe en respectant les qualités paysagère du site (développement sur les flancs de coteaux).

D'un point de vue de la population concernée, le secteur de Couffinal est plus assimilable à un village qu'à un hameau. Une nappe d'habitat pavillonnaire diffus s'étend entre les deux noyaux urbains d'origine (Couffinal centre et les Ouilhes), selon une structure de voies principales simple, mais organisée à grande échelle. Malgré cet étalement, les limites entre la zone urbaine et la zone agricole restent identifiables et de relative qualité.

⇒ La configuration de Couffinal offre un potentiel de maillage qui pourrait accompagner le développement de l'urbanisation en cœur de zone, sur les nombreux terrains encore libres de constructions mais situés en zone équipée et constructible.

Le quartier de St-Ferréol, développé en périphérie du lac, se caractérise par une très faible densité urbaine et un fort caractère paysager. En partie ouest, les constructions se situent dans de grands parcs privés, sur des terrains en pente donnant sur le lac. En partie Est s'est développée une urbanisation plus dense, à vocation principale d'habitat mais comprenant également des commerces et hôtels en pourtour du lac.

Les secteurs d'activités

La zone d'activité de la Pomme et plus généralement le secteur de l'entrée de ville par l'avenue de Castelnaudary, s'étend sur une proportion importante de territoire. A l'intérieur de la zone, les volumes des constructions, parfois de dimensions importantes, s'organisent le long des axes ouverts sur le grand paysage. Ce secteur comprend de grandes parcelles libres de constructions constituant un potentiel d'accueil pour le développement de cette zone d'intérêt régional, et permettant également de compléter l'offre existante de commerces, de services et d'artisanat. Sur cette zone existent aussi des poches d'habitat participant à une certaine mixité du secteur.

La zone d'activités de la Graverie, également dédiée à l'artisanat et à l'industrie, se situe le long de la D1 (route de Toulouse). A noter, au sud de la commune sur le lieu dit de Montcausson, la présence d'un grand établissement d'activités isolé (minoterie les Grands Moulins de Paris), que le PLU de 2007 laisse classé en zones N et A.

⇒ Le PLU doit identifier les secteurs d'activités pour en permettre le développement maîtrisé et conforter ainsi son rôle de pôle économique structurant dans son bassin de vie.

Le patrimoine bâti en secteur agricole

Le territoire est également marqué par une identité Lauragaise associée aux constructions traditionnelles en secteur agricole. Ces groupements de constructions sont soit associés à l'activité agricole (sièges d'exploitation), soit à vocation résidentielle en milieu « naturel ». Les grands espaces libres de constructions doivent être préservés, dans certains secteurs où l'identité paysagère est la plus forte : glacis au pied de la Rigole, contreforts de la Montagne Noire.

⇒ Réparties de façon homogène sur l'ensemble du territoire, les constructions en milieu naturel ou agricole doivent faire l'objet de limitations définies par le PLU afin de ne pas fragiliser l'identité Lauragaise.

⇒ Les constructions d'architecture traditionnelle doivent être pérennisées. Elles ont fait l'objet d'un inventaire situé en annexe de ce rapport.

Le patrimoine archéologique

L'inventaire archéologique de 1997 est toujours d'actualité. Les sites archéologiques sont au nombre de 13 sur l'ensemble de la commune : Lapouticario, bassin de St Ferréol, Cimetière St Sernin, Souterrain aménagé de Plancaille, bastide de Revel, Maison Gélis, Eglises (St Sernon de Dreuilhe, de Couffinal, St Pierre de Calvayrac et des Crozes), hameau de Vaure, station antique de Lamitaments, coupe de Voie romaine.

Sur ces sites, le service Régional de l'Archéologie devra être saisi au titre du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Par ailleurs, sur l'ensemble de la commune, ce même service devra être contacté par le Maire pour transmettre la déclaration obligatoire de toute découverte d'élément à valeur archéologique (définis dans l'article L 531-14 du Code du Patrimoine).

L'ensemble du petit patrimoine lié au fonctionnement de la Rigole de la Plaine (maison des éclusiers,...), alimentant le Canal du Midi inscrit au Patrimoine Mondial de l'Unesco doit être protégé.

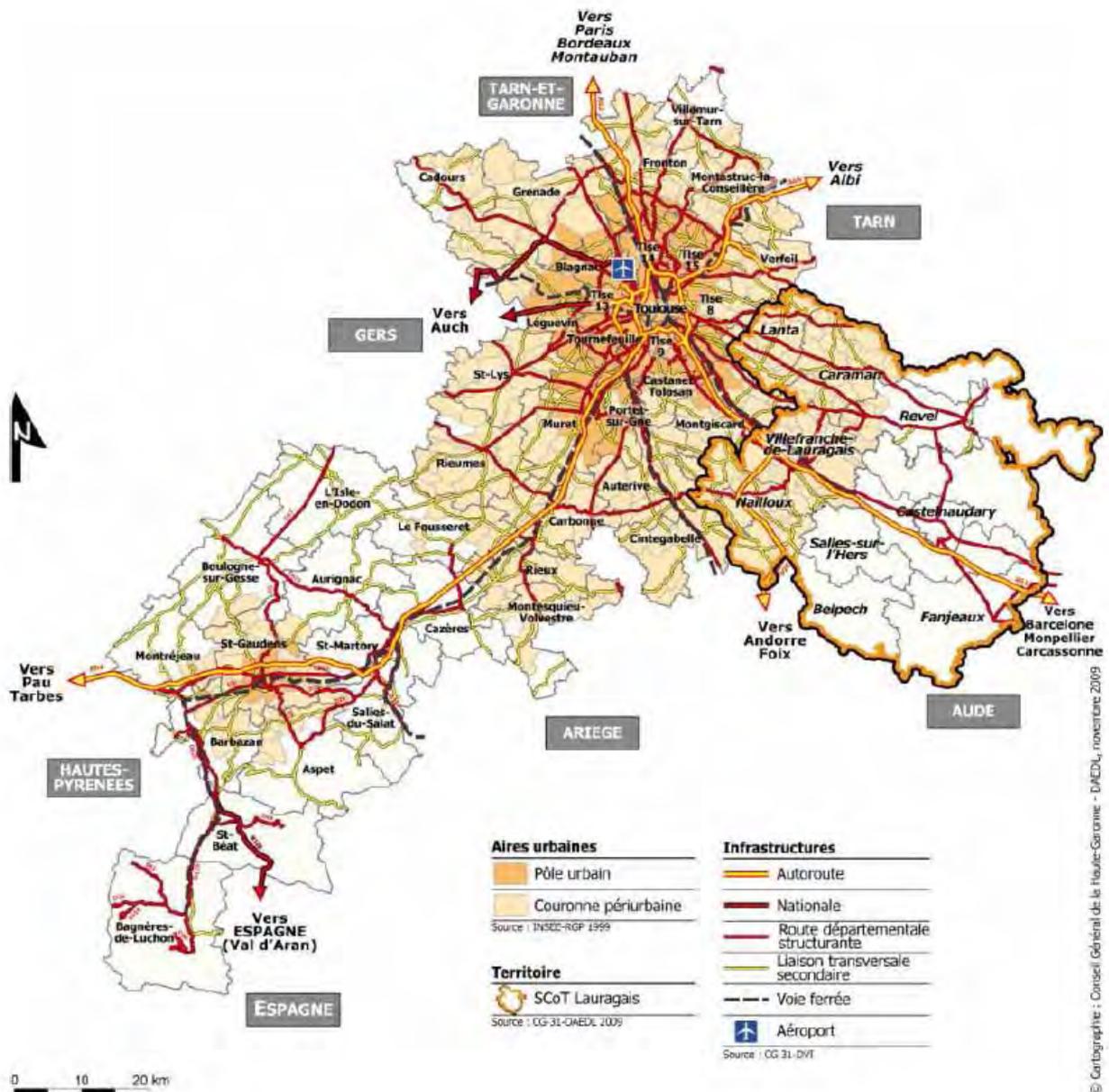
La Charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais regroupe de nombreuses recommandations sur lesquelles le PLU doit s'appuyer, pour préserver l'identité du Pays Lauragais.

Déplacements

Le bassin de vie est traversé :

- d'ouest en est par la route départementale D622 donnant accès vers Toulouse et Castres, la D1 en direction de Caraman et de Lanta
- du nord au sud par la D79 vers Puylaurens et la D624 en direction de Castelnaudary.

Revel est à la croisée de plusieurs voies structurantes à l'échelle du territoire du SCOT, dont certaines sont à grande circulation :



RD 1 (Ouest de Revel) :	1 895 véh/jour (TMJA de 2006) dont 8.6% de PL,
RD 622 (Ouest de Revel) :	10 988 véh/jour (TMJA 2006) dont 8.2% de PL,
RD 622 (ncrd de Revel) :	8 012 véh/jour (TMJA 2006) dont 8.6% de PL,
RD 624 :	5 656 véh/jour (TMJA 2006) dont 12% de PL,
RD 629 :	4 947 véh/jour (TMJA 2004).

Le projet de contournement

En 2005, le Conseil Général, a fait réaliser une étude de trafic, dont les comptages ont mis en évidence des trafics journaliers compris entre 12 et 13 000 vh/j sur la RD 622 de part et d'autre du centre ville, avec des taux de progression conduisant à projeter 16 à 18500vh/j en 2025 en l'absence de contournement. Des enquêtes ont permis d'estimer l'attractivité de ce contournement proche de 50 % pour les VL et à 65 % pour les PL. Ceci conduit à estimer les trafics susceptibles d'emprunter le contournement à :

- 6300 à 7700 v/j en 2015 (13% à 14% PL)
- 7600 à 9100 v/j en 2025 (15%PL)

Ces valeurs de trafic ont justifié le projet de recherches de solutions de délestage de la RD 622 dans la traversée de Revel.

La détermination du parti d'aménagement du contournement a résulté de l'analyse des objectifs fixés en termes de liaison. Outre le soulagement du trafic en ville, le contournement doit s'insérer dans un itinéraire plus large pour lequel il est plutôt recherché en priorité d'assurer une continuité de niveau de service vis à vis du trafic de transit.

Le projet de contournement s'implante depuis le carrefour des Cinq Coins où il sera en liaison avec la RD 622 (vers Soual, Castres et Mazamet), la RD 79 (vers Puylaurens) et la RD 45 vers Sorèze et Dourgne. Les études ont été réalisées en prenant également en compte les contraintes liées à la zone agricole, à la zone inondable, à l'aérodrome. Les études sur le contournement ont donné lieu à un Emplacement Réservé au bénéfice du Conseil Général.



Itinéraires VL

Si le contournement va permettre de délester le centre ville d'une partie du trafic, les carrefours situés sur son itinéraire vont modifier les déplacements dans Revel :

- Accès à la zone d'activités économiques de La Pomme dont la vitrine se situera coté nord Ouest
- Accès depuis et vers les secteurs d'habitat par la route de Vaure et le chemin de l'Albarel.

D'un point de vue des circulations locales, il a été constaté que les itinéraires empruntés pour éviter l'engorgement du « tour de ville » renforcent également la fréquentation de certains axes (observations 2010- 2011):

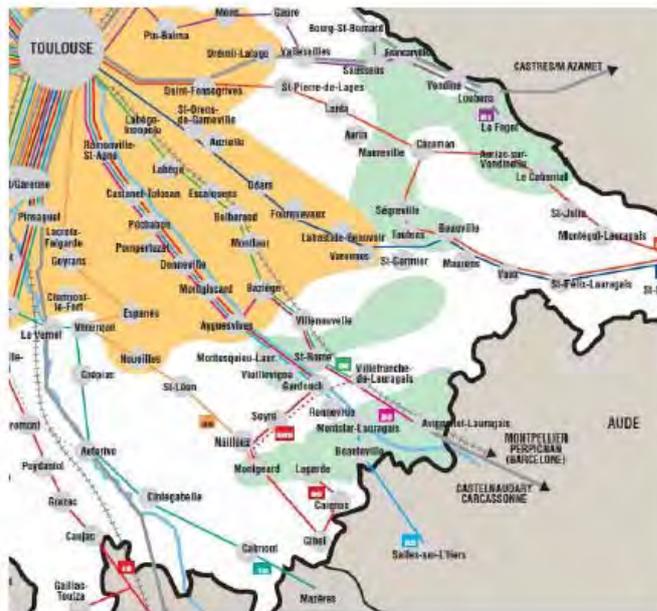
- Evitement du centre dans le parcours sur la RD 622 par les chemins de l'Albarel, d'En Couyoulet et de la petite Graverie (évitement directement assuré par la future déviation)
- Evitement du centre pour l'accès local aux équipements scolaires et sportifs par les chemin de Peyssou, du Petit Train et l'avenue des Frères Arnaud.

⇒ Le PLU doit prendre en compte les itinéraires usuels de desserte des quartiers, mais aussi ceux d'évitement du centre ville. Certains de ces itinéraires seront pérennisés par la mise en place du contournement et le développement de l'urbanisation.

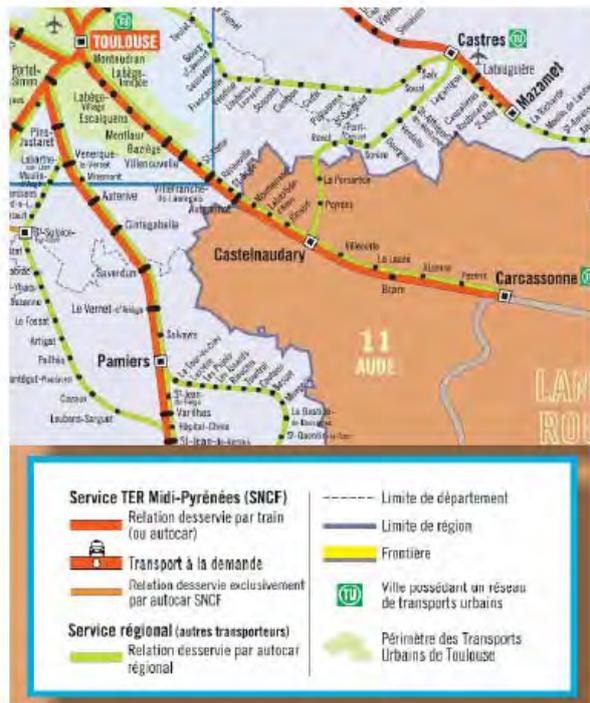
L'offre de transports en commun

Plusieurs lignes de bus desservent les communes du Lauragais et permettent un accès à l'agglomération toulousaine. Les principales lignes suivent l'axe Est-Ouest en longeant les villes du sillon Lauragais. Les connexions internes au territoire lauragais restent ainsi difficiles. C'est pourquoi à l'échelle de plusieurs bassins de vie, des expériences de Transport à la Demande permettent des acheminements vers les autres pôles du SCOT du Pays Lauragais.

Des lignes de bus régulières desservent l'agglomération toulousaine depuis Revel grâce aux réseaux arc-en-ciel (lignes 56 – très fréquentée et passant par Caraman- et 57) du Conseil Général de la Haute Garonne. Une autre liaison existe également en direction de Castres en passant par Sorèze (Tarn 761). Enfin, une navette SNCF permet de relier Revel et Sorèze à la gare de Castelnaudary.



Réseau de Bus Haute Garonne (Source : cg 31)



Liaisons TER Midi-Pyrénées (Source : SNCF)

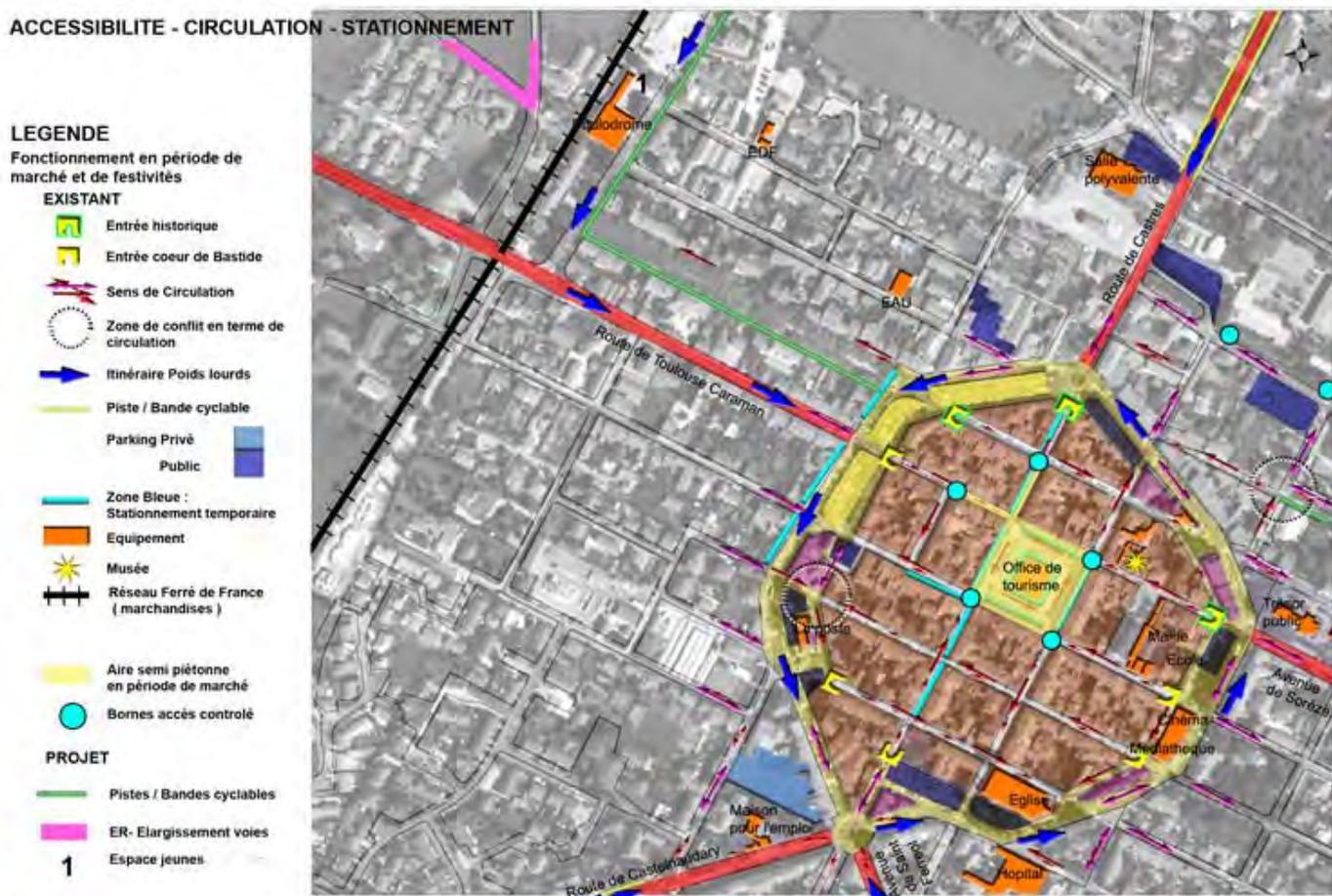
Le bassin de vie se situe à 35 minutes de l’aéroport de Castres Mazamet, qui dessert le secteur vers Paris-Orly et vers Lyon – St Exupéry.

Stationnements

Les Services de la ville ont effectué un recensement précis des stationnements :

<i>AVANT 2006</i>		<i>ETAT ACTUEL</i>		<i>PROJET</i>	
<i>PLACES CENTRE VILLE</i>					
<i>TOTAL DES PLACES</i>	<i>590</i>	<i>TOTAL DES PLACES</i>	<i>596</i>	<i>TOTAL DES PLACES</i>	<i>596</i>
<i>TOUR DE VILLE</i>					
<i>TOTAL TOUR DE VILLE</i>	<i>301</i>	<i>TOTAL TOUR DE VILLE</i>	<i>318</i>	<i>TOTAL TOUR DE VILLE</i>	<i>318</i>
<i>CENTRE VILLE</i>					
<i>TOTAL Rues du CENTRE VILLE</i>	<i>317</i>	<i>TOTAL Rues du CENTRE VILLE</i>	<i>330</i>	<i>TOTAL Rues du CENTRE VILLE</i>	<i>373</i>
<i>TOTAL CENTRE VILLE</i>	<i>1208</i>	<i>TOTAL CENTRE VILLE</i>	<i>1244</i>	<i>TOTAL CENTRE VILLE</i>	<i>1287</i>
<i>HORS CENTRE VILLE</i>					
<i>TOTAL HORS CV</i>	<i>376</i>		<i>521</i>		<i>571</i>
<i>TOTAL GENERAL</i>	<i>1584</i>	<i>TOTAL GENERAL</i>	<i>1765</i>	<i>TOTAL GENERAL</i>	<i>1858</i>

⇒ L'offre en stationnements, en particulier au centre ville, est suffisante au regard des besoins.



Réseau cyclable

Concernant les circulations des cycles dans Revel, la commune a initié une réflexion sur un Schéma Directeur des pistes cyclables, et souhaite mieux prendre en compte ce mode de déplacement dans la gestion de son urbanisation. Ce schéma propose l'aménagement de pistes ou bandes cyclables afin de réaliser un maillage continu et cohérent entre les quartiers.

Le Conseil Général a aménagé, dans le cadre de son schéma directeur des itinéraires cyclables, le Parcours cyclable du canal du midi entre Toulouse et Port Lauragais (49 km). Cet aménagement de loisir réservé aux modes de déplacement non motorisés traverse cinq communes de ce périmètre sur un linéaire d'environ 14 km. Un second parcours départemental a été ouvert en 2008 entre le lac de Saint Ferréol et le lac de Lenclas. Le Parcours cyclable de la Rigole, d'une distance de 17 km, est réservé pour la grande majorité de son linéaire aux modes de transport non motorisés. Le rôle des aménagements structurants du Conseil Général est de créer une épine dorsale sur laquelle les collectivités peuvent connecter leurs propres aménagements.

⇒ La réflexion sur l'amélioration du réseau cyclable doit être poursuivie dans le PLU.

Réseau piéton

La ville de Revel a initié une amélioration des parcours piétons, en particulier dans la bastide où la priorité lui est donnée aux abords de la place centrale par la mise en place d'un espace partagé. Si les opérations récentes permettent de réaliser des aménagements piétons adéquat, des améliorations restent à apporter en termes de continuité du maillage. La demande de réseau piéton entre les quartiers d'une part, mais également entre les quartiers et la bastide d'autre part, sont fortes.

Au niveau du grand territoire, le Conseil Général de la Haute-Garonne, en lien avec le Comité Départemental du Tourisme, a élaboré le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Différentes promenades sont proposées notamment au départ de Revel. Le territoire du SCoT Lauragais est traversé par les itinéraires de grande randonnée (GR653 -chemin de Saint Jacques de Compostelle- et GR7).

⇒ La réflexion sur l'amélioration du réseau piéton doit être poursuivie dans le PLU.

Réseau Ferré

Sur la commune de Revel, le réseau ferré se compose en une partie encore en activité (au sud de la gare), et une partie qui n'est plus en service (« délaissé »).

En 2009, Réseau Ferré de France (RFF) a mené une étude sur les lignes régionales dont le trafic était faible, voire inexistant. La ligne Castelnaudary – Revel faisait partie de cette analyse dont les conclusions ont confirmé le maintien de cette ligne au Document de Référence du Réseau (DRR), celle-ci pouvant ainsi faire l'objet de circulations commerciales. En 2010, cette ligne est encore utilisée par l'entreprise Sica Rouquet qui assure par le mode ferroviaire environ 60% de son transport de marchandises évalué à 50 000 tonnes de céréales par an, et qui souhaite maintenir ses installations actives à raison de 25 trains par an. Le maintien de cette ligne ne permet pas à RFF de donner l'autorisation à la commune de procéder aux acquisitions des emprises dans toute la partie située au Sud de la Gare.

⇒ Une réflexion peut être menée sur l'usage possible du délaissé de la voie ferrée, à partir du nord de la gare.

Une charte de qualité a été élaborée pour donner un nouveau visage aux zones d'activités (" des zones vertes dans un Pays vert "), et d'en améliorer l'aspect visuel et le fonctionnement. En l'occurrence elle doit permettre de se positionner au meilleur niveau dans le jeu de la concurrence entre territoires, en conciliant action économique et environnement, et en générant la concertation entre les gestionnaires des différentes zones pour limiter les effets de la concurrence et assurer la cohérence des projets d'implantation. Cette charte peut être téléchargée sur le site www.payslauragais.com.

Le potentiel des zones urbanisables destinées à l'économie a été évalué dans le cadre du SCOT, à moyen – long terme (5-10 ans) :

- à l'échelle du SCOT Lauragais Haut Garonnais : environ 113 ha.
- à l'échelle du bassin de vie de Revel : environ 56,4 ha.

Ces différentes zones d'activités sont raccordées aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de téléphone de gaz de ville et ADSL. Ces zones d'activités viennent conforter le pôle industriel de la Communauté de Communes Lauragais-Revel et Sorèzois. Elles viennent compléter son offre en accueil d'entreprises. Elles s'intègrent certes dans sa stratégie de développement mais plus généralement dans celle du Pays Lauragais.

De plus, les entreprises de ces zones d'activités se situent à proximité de l'ensemble des outils de développement de la Communauté de Communes et peuvent ainsi bénéficier de structures de formation, de structures pour l'emploi comme l'ARDIAC, le forum d'entreprises, la Maison pour l'emploi, ...

Sur le bassin de vie de Revel, il existe 8 zones d'activités dont 4 zones d'importance à Revel même :

- la zone agro alimentaire et industrielle de la Pomme, identifiée de niveau 2 dans le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques (STIE) du Pays Lauragais.
- les zones d'activités de la route de Castelnaudary et de la route de Castres, identifiées niveau 1 dans le STIE
- la zone de la Graverie

Située à l'entrée de la Ville de Revel, la zone d'activités (ZA) de la Pomme s'étend sur environ 80 ha et permet un accès rapide à l'autoroute A 61 et à la métropole toulousaine. Elle engendre un bassin d'emploi d'environ 1 300 salariés qui en fait aujourd'hui le site économique le plus important du bassin de vie de la Communauté de Communes du Lauragais Revel Saurézois (CCLRS). La route départementale 622 a un trafic estimé à 12 000 véhicules par jour dont 2000 poids lourds. Le projet de déviation prévu coté nord de la ZA jouera également un rôle de vitrine de la zone d'activités.

Une cinquantaine d'entreprises de tailles différentes, représentant un nombre important d'emplois pour le bassin de vie, sont présentes sur le site. Cette zone à vocation principale agro alimentaire, mais accueillant également des industries diverses et des services publics, a été qualifiée par la Région Midi- Pyrénées « zone d'intérêt régional de niveau 2 ».

De nombreuses entreprises du secteur agro alimentaire sont implantées sur la zone de la Pomme et viennent ainsi conforter la vocation agro alimentaire du Pays. Cette zone d'activités jouit également d'un dynamisme certain en accueillant régulièrement des industries de divers secteurs : métallurgie et mécanique, plasturgie, santé, logistique et transports... Parmi les entreprises implantées dans cette zone on

peut citer : Mecalaser, Le Revélois, Les laboratoires François, Meca Jet d'Eau, Nutrition et Soja, MARK, COPRAF, BM Emballage, Agriplast, Transport Vieu,... Elle accueille également des services publics (centre de tri de la Poste, Syndicat Intercommunal pour les Ordures Ménagères,...).

La zone de la Pomme bénéficie également de services à haute valeur ajoutée complétant ainsi les critères requis par la Région Midi- Pyrénées pour atteindre la qualification de zone d'intérêt régional de niveau 2.

La volonté de la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorézois est d'étendre son parc d'activités vers le Nord, Nord / Est, dans le cadre du pôle BioVallée Lauragais, en vue d'accueillir une vingtaine d'entreprises (stockage, transformation, services, logistique) à moyen terme. Ce secteur d'environ 30 ha a fait l'objet d'une étude menée conjointement à la révision du PLU. A ce jour, dans le cadre d'une première tranche de travaux, la Communauté de Communes et la commune ont acquis 19 ha.

La zone de la Graverie, comptant 13ha, est destinée à recevoir des activités artisanales. Elle accueille l'entreprise Terreal (2.6 ha) qui emploie 62 personnes en 2010.

Au sud du territoire communal, au lieu-dit Montcausson, se trouve la minoterie des Grands Moulins de Paris, groupe de référence européenne en matière de meunerie, qui emploie plus de 50 salariés.

- ⇒ Le PLU doit conforter l'importance des zones d'activités économiques de Revel en leur permettant de bonnes conditions de développement.
- ⇒ Le PLU doit prendre en compte les études menées relativement à la qualité des zones d'activités, et plus particulièrement celle sur La Pomme.

Le commerce

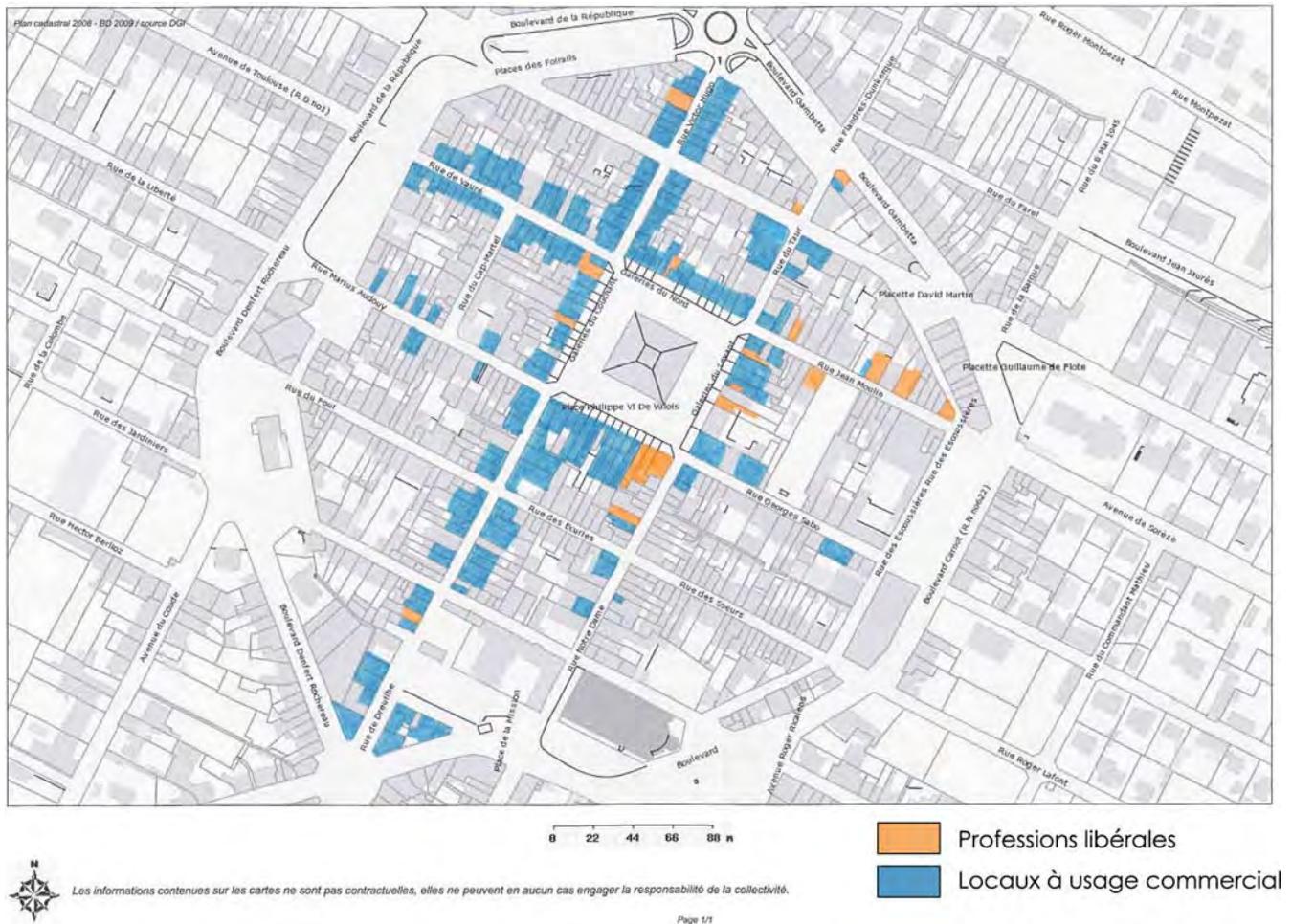
Revel offre une palette commerciale diversifiée, avec :

- de nombreuses petites enseignes en centre-ville, notamment des commerces de bouche mettant en valeur les qualités du terroir,
- des hypermarchés situés en entrées de ville, ainsi que 3 hard discount.

En entrée de ville, les grandes parcelles encore libres de constructions permettent d'envisager la poursuite de l'offre commerciale sur Revel, à condition d'en prévoir les modalités de fonctionnement (implantations, desserte, stationnement,...)

Le relevé des commerces dans la bastide, réalisé par les services de la Ville, montre la richesse commerciale de celle-ci, avec de nombreux établissements implantés autour du Beffroi, les rues de Dreuilhe, Marius Audouy, Victor Hugo, de Vaure, Jean Moulin, Georges Sabo. Certaines portions ont un linéaire continu de locaux commerciaux et / ou de locaux pour professions médicales. Cette image de bastide commerciale est un atout majeur de Revel, tant pour la portée touristique que pour la vie locale.

- ⇒ En entrée de ville, le PLU doit mettre en place les conditions pour assurer une urbanisation de qualité, au regard notamment des conditions de desserte.
- ⇒ Le PLU doit pérenniser l'attractivité commerciale de la bastide.



Le tourisme

Sur le bassin de vie de Revel, le tourisme constitue un axe de développement économique, mis en valeur d'une part par le pôle touristique Revel – Sorèze – St Ferréol et d'autre part par l'existence d'Offices du Tourisme (dont un 3 étoiles à Revel). Revel bénéficie de paysages remarquables avec la présence des coteaux du Lauragais, de la Montagne Noire et de la plaine du Sor. Plusieurs sentiers de randonnées et aménagements aux abords du Lac de St Ferréol permettent aux habitants de profiter pleinement de ce cadre paysager. La Bastide et la Rigole de la Plaine sont des éléments remarquables, protégés par des servitudes, supports de la fréquentation touristique.

La Communauté de Communes Lauragais – Revel- Saurezois s'est engagée dans un projet de développement du Contrat de terroir renforçant l'identité de ce territoire à partir de sa double vocation économique et culturelle, permettant de contribuer à l'émergence de projets : création d'un centre immobilier d'affaires et de bureaux, Conservatoire des Métiers du Bois, mise en valeur touristique et culturelle du site de St Ferréol (maison de l'Ingénieur, valorisation de l'abbaye – école,...), qui renforce son attractivité touristique. Revel a également développé une image liée au cheval (fêtes, centre équestres, pensions et élevage).

Revel propose une offre intéressante et diversifiée en hébergements (maisons d'hôtes, camping, hôtels,...) qui incite aux séjours touristiques et qui doit être poursuivie.

- ⇒ Les paysages de Revel doivent être protégés car ils sont un de ses principaux atouts touristiques.
- ⇒ L'attractivité commerciale, l'offre en hébergement, les diverses activités touristiques doivent être pérennisées et continuer à être développées sur la commune.

Diagnostic Synthétique : ce qu'il faut retenir

REVEL : UN POLE D'EQUILIBRE DANS LE PAYS LAURAGAIS	Thèmes de vigilance du PLU
Revel, reflet du Pays Lauragais : une identité patrimoniale et rurale	
Des particularités géographiques : la plaine et les contreforts, identités paysagères à protéger <ul style="list-style-type: none"> • Les contreforts de la Montagne Noire au couvert végétal homogène, riches d'une biodiversité à protéger, et articulés au réseau hydrographique • Une plaine agricole riche au réseau hydrographique dense, lieu du développement privilégié des activités humaines et des axes de communication 	<ul style="list-style-type: none"> • Protection du paysage et de la richesse naturelle • Pérennisation du patrimoine naturel • Maîtrise du développement des activités humaines
Un cadre de vie soumis aux caractéristiques environnementales et géographiques du Pays Lauragais <ul style="list-style-type: none"> • Des risques naturels identifiés à l'échelle du grand territoire, et ne devant pas être aggravés • La qualité biologique des cours d'eau, meilleure que sur le reste du territoire, reste fragile au regard des pollutions • Une alimentation en eau potable satisfaisante quantitativement et qualitativement du fait de la proximité à la Montagne Noire • Des déplacements motorisés importants et un réseau des modes doux encore insuffisant • Une diversification énergétique possible mais encore peu installée 	<ul style="list-style-type: none"> • Précautions par rapport aux risques et aux pollutions • Protection de la ressource et de la qualité des eaux • Améliorations énergétiques • Réduction des pollutions • Alternatives de déplacements
Des éléments patrimoniaux identitaires du Lauragais : <ul style="list-style-type: none"> • liés au Canal du Midi, inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO et à protéger • allant de l'ensemble urbain (les noyaux villageois, et, au premier plan, la bastide) à la construction isolée, et dont les extensions doivent être maîtrisées 	<ul style="list-style-type: none"> • Protection patrimoniale, valorisation touristique • Pérennisation de l'identité architecturale et urbaine
La vocation agricole, socle d'une identité rurale forte : <ul style="list-style-type: none"> • des sols à forte valeur agronomique, sur un foncier aménagé et équipé sont des atouts à pérenniser • la spécialisation en grandes cultures, répondant à la mondialisation, et devant se poursuivre dans des conditions de respect de l'environnement (ressource en eau, paysage, érosion,...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Pérennisation des structures agricoles • Protection de la valeur agronomique des terres • Respect de l'environnement
Revel, une polarité structurante dans son bassin de vie	
Une polarité constituée et dynamique offrant un cadre de vie de qualité... <ul style="list-style-type: none"> • Un pôle déjà bien structuré en termes d'équipements, de services et d'emplois 	<ul style="list-style-type: none"> • Pérennisation et développement des équipements et services
... qui doit continuer à assurer l'accueil démographique dans de bonnes conditions <ul style="list-style-type: none"> • un accueil de population nouvelle en adéquation avec les orientations du SCOT (niveau de population, logement social,...) • la possibilité d'un développement économe de l'urbanisation, grâce au potentiel offert dans les enveloppes urbaines actuelles • une offre en habitat encore insuffisamment diversifiée • une vigilance doit s'opérer sur la structuration urbaine à diverses échelles, notamment pour garantir une meilleure gestion des déplacements et des alternatives possibles à l'utilisation de la voiture individuelle 	<ul style="list-style-type: none"> • Structuration urbaine • Diversification de l'habitat • Amélioration des déplacements, alternatives
Revel, pôle économique à plusieurs échelles	
La Pomme : une zone d'activités économiques d'Intérêt Régional <ul style="list-style-type: none"> • poumon économique du Pays Lauragais et source d'emplois direct à l'échelle territoriale et du bassin de vie • son développement passe par un renforcement, une restructuration et une extension du secteur 	<ul style="list-style-type: none"> • Pérennisation du dynamisme économique de La Pomme • Développement économique maîtrisé et valorisation
Une économie alliant tradition et nouvelles pratiques : l'artisanat et l'agriculture <ul style="list-style-type: none"> • Un artisanat développé notamment autour de filières identitaires : la transformation des produits agricoles, les métiers d'art • Une agriculture organisée en filières, avec une stabilité des exploitations 	<ul style="list-style-type: none"> • Protection de la valeur agronomique des terres • Possibilités de diversifications économiques
Une attractivité touristique, commerciale, culturelle et patrimoniale : la Bastide vivante, St Ferréol, la campagne Lauragaise <ul style="list-style-type: none"> • une offre de commerce complémentaire et diversifiée, renforçant notamment l'attractivité et la vitalité de la Bastide • un tourisme porté par des identités rurale, économique, culturelle et patrimoniale fortes 	<ul style="list-style-type: none"> • Pérennisation du dynamisme commercial • Valorisation des identités Revéloises

II - Les choix retenus pour établir le projet d'Aménagement et de Développement Durable et les orientations d'aménagement

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Revel définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire communal dans le respect des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Les orientations générales du PADD ont été élaborées à partir du diagnostic, définissent un projet cohérent à l'échelle du territoire communal, en lien avec les enjeux à l'échelle du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Lauragais aujourd'hui en cours d'élaboration.

Le projet communal se fonde sur un développement économique, social et environnemental durables. Revel est la ville la plus importante de la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorézois. Elle se positionne comme un pôle d'équilibre majeur du Pays Lauragais et tient à conforter son autonomie vis-à-vis des centres urbains périphériques, en particulier l'agglomération toulousaine, tout en favorisant les échanges avec eux.

Pour cela, la Commune s'appuie sur plusieurs grands atouts, notamment :

- l'attractivité économique du territoire avec la pépinière et l'hôtel d'entreprises, la zone d'activité de la Pomme et les actions menées en faveur du développement économique. La plaine du Sor est le domaine d'une activité agricole importante. L'agroalimentaire, l'industrie liée à la nutrition, le secteur de l'ameublement ainsi que le tourisme sont les principaux moteurs de cette dynamique,
- des espaces et des ressources naturelles préservés : le réseau hydrographique (le Sor, le Laudot, la Rigole de la Plaine) et le bassin de Saint-Ferréol représentent un atout incontestable pour la Commune aussi bien pour l'irrigation que pour la qualité de ses paysages. Le territoire communal bénéficie en outre d'une grande variété de paysages : une vaste plaine, les contreforts du massif de la Montagne Noire, des hameaux de caractère distincts du centre ville,
- un patrimoine architectural de qualité : les ouvrages liés au bassin de Saint Ferréol (digue, maison de l'ingénieur), à la Rigole de la Plaine, le bâti isolé composé de fermes traditionnelles, la trame urbaine du centre ville organisé en Bastide avec au centre le Beffroi confèrent à la Commune un charme et une identité toute particulière,
- un cadre de vie offrant une qualité urbaine, un niveau d'équipements de proximité, de commerces, de services, d'activités sportives et de loisirs significatifs, vecteurs du dynamisme de la Commune.

Le PADD s'articule plus particulièrement autour des objectifs suivants :

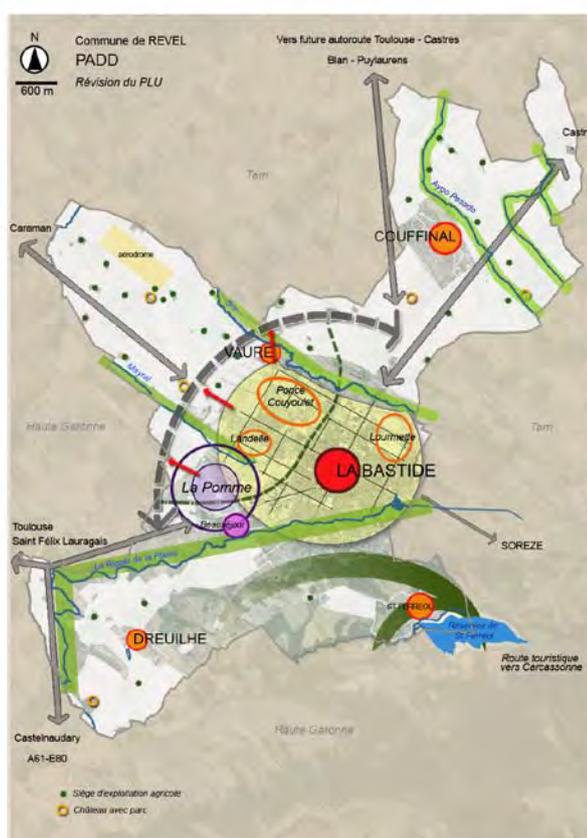
- positionner la Commune comme un pôle de vie et d'échanges avec les agglomérations proches de Toulouse, Castres / Mazamet et Castelnaudary afin de dynamiser le bassin de vie intercommunal. La distance raisonnable par rapport à ces agglomérations est un atout pour la Commune plutôt qu'un inconvénient si l'on prend l'exemple des villes dortoirs,
- répondre de manière maîtrisée aux perspectives d'évolution démographique de la Commune estimées à 12 000 habitants à l'horizon 2030,
- poursuivre l'attractivité économique du territoire basée, notamment, sur les secteurs porteurs d'activités (agriculture, agro-alimentaire, filière bois, ...) bien ancrés dans le territoire et enrichis par une cohésion et une solidarité authentique des acteurs et des habitants,
- être plus économe des sols en définissant une meilleure organisation des zones à urbaniser avec notamment une incitation plus forte à des formes urbaines plus variées et plus compactes. Il s'agira de promouvoir les possibilités de constructions dans les dents creuses situées à l'intérieur du tissu urbain existant à l'échelle de la Commune, de définir des objectifs de mixité sociale par l'habitat pour les opérations d'une certaine importance et de limiter les zones dédiées aux extensions urbaines nouvelles,
- dynamiser le centre-ville et structurer les secteurs situés au Nord et Nord Ouest du centre ville tout en confortant les hameaux de Vaure, Couffinal, Dreuilhe, Saint Ferréol dans leur spécificité, en intégrant des principes de qualité urbaine et de préservation des éléments du cadre bâti présentant un intérêt patrimonial, paysager et identitaire,
- favoriser une armature équilibrée de services et d'équipements répondant aux besoins de la proximité par la mixité des fonctions urbaines,
- préserver et valoriser au mieux les espaces agricoles et naturels, les boisements les plus significatifs et plus largement l'environnement, tout en prenant en compte les différents besoins qui s'expriment sur la Commune. Cet objectif s'appuiera notamment sur les trames vertes et bleues, la prise en compte et le respect des paysages, la protection du milieu naturel qui intègre aussi la gestion de l'eau et l'adaptation du système d'assainissement des eaux usées avec les perspectives de développement de la Commune,
- limiter et prévenir les risques, en particulier par une gestion intégrée des eaux pluviales et par des restrictions dans les secteurs soumis à un risque de crue. Le PLU favorisera aussi la qualité du cadre de vie par la limitation et la prévention des nuisances et pollutions de différentes natures, soutenir le projet de contournement routier du centre-ville et assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville,

- favoriser les déplacements en mode doux par un maillage du territoire offrant une alternative à la circulation automobile, y compris dans les nouveaux secteurs d'urbanisation au sein du tissu urbain existant,
- favoriser l'accessibilité de tous aux services (bâtiments et espaces publics, commerces,...), soutenir le développement des énergies renouvelables et les performances énergétiques des bâtiments tout en prenant en compte la protection du patrimoine, des paysages et des espaces agricoles et naturels.

La réflexion des acteurs du PADD trouve son fondement dans 3 grands principes, conditions de la réussite et de la solidarité collective : la maîtrise, l'équilibre et la qualité.

La volonté d'équilibre et de maîtrise se traduit par la maîtrise de l'étalement urbain, par des capacités d'accueil adaptées à une demande économique exigeante et fluctuante, par une armature commerciale équilibrée, par une production des logements avec un habitat diversifié apte à répondre aux nouvelles demandes, notamment sociales et par la contribution à l'amélioration du parc de logements anciens et dégradés,

La volonté de qualité : la qualité urbaine et du cadre de vie est une condition du bien-être. Il s'agit d'une réponse aux attentes des habitants et des acteurs du développement. Elle s'avère aussi un des critères importants de la compétitivité territoriale. Au-delà du pur aspect technique, la qualité urbaine s'exprime à travers l'espace et les bâtiments publics, la manière de vivre l'espace public et privé pour l'individu et la diversité fonctionnelle.



Rappel du diagnostic synthétique	Vigilances	Article L 121 -1 du Code de l'urbanisme :	Choix retenus dans le PADD	Choix retenus dans les orientations d'aménagement
		Exigence d'équilibre :		
<p>Revel, une polarité structurante dans son bassin de vie</p> <hr/> <p>Une polarité constituée et dynamique offrant un cadre de vie de qualité, qui doit continuer à assurer l'accueil démographique dans de bonnes conditions</p>	<p>Pérennisation et développement des équipements et services</p> <p>Structuration urbaine</p> <p>Diversification de l'habitat</p> <p>Amélioration des déplacements, alternatives</p>	<p>Renouvellement urbain</p> <p>Développement urbain maîtrisé</p> <p>Restructuration des espaces urbanisés</p> <p>Revitalisation des centres urbains et ruraux</p>	<p>L'accueil démographique : en compatibilité avec le SCOT : accueil 1300 logements supplémentaires à l'horizon 2030</p> <p>Réduction de l'étalement urbain : formes plus compactes, urbanisation nouvelle dans les secteurs constructibles compris dans les enveloppes urbaines déjà existantes</p> <p>Meilleure structuration des secteurs péri-centraux en liaison avec le centre-ville : création de nouveaux quartiers en prenant appui sur le tissu urbain ancien, notamment en termes de liaisons et de déplacements</p> <p>Valorisation de l'identité des villages tout en permettant leur développement : Vaure, Dreuilhe, Couffinal comme lieux d'habitat et d'activité artisanale. Saint Ferréol comme lieu de villégiature</p>	<p>Dimensionnements d'îlots dans les quartiers péri-centraux, en cohérence avec les échelles urbaines traditionnelles</p> <p>Principes d'aménagement liés à la morphologie des hameaux : village de crête, urbanisation sur plateau,...</p> <p>Principes d'alignements et de retraits pour une meilleure organisation du bâti</p>
<p>Revel, reflet du Pays Lauragais et pôle économique à plusieurs échelles</p> <hr/> <p>La plaine et les contreforts, identités paysagères à protéger</p> <hr/> <p>Des éléments patrimoniaux identitaires du Lauragais</p> <hr/> <p>La vocation agricole, socle d'une identité rurale forte</p>	<p>Protection</p> <ul style="list-style-type: none"> - du paysage et de la richesse naturelle, - de la ressource et de la qualité des eaux, - de la valeur agronomique des terres et des structures agricoles <p>Protection patrimoniale, valorisation touristique, pérennisation de l'identité architecturale et urbaine</p>	<p>Utilisation économe des espaces naturels,</p> <p>Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières</p> <p>Protection des sites, des milieux et paysages naturels</p> <p>Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables</p> <p>Qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville</p>	<p>Affirmation du principe d'une protection des espaces agricoles, en tant que valeur agronomique et facteur d'entretien de l'espace identitaire rural, tout en permettant le développement des activités économiques</p> <p>Incitation à la réhabilitation du bâti vernaculaire pour en assurer la conservation</p> <p>Mise en place de conditions pour que des activités limitées installées en secteur agricole ou naturel soient compatibles avec les vocations de ces milieux</p> <p>Préservation du caractère des hameaux, protection de la bastide et de la Rigole de la Plaine</p> <p>Pérennisation de l'image qualitative des entrées de ville existantes. Dans le secteur de développement commercial route de Castelanudary, assurer la sécurisation de la desserte et une bonne intégration urbaine et paysagère des constructions</p>	<p>Densité permise sur les secteurs de structuration urbaine permettant une gestion économe de l'espace urbain, et par conséquent des espaces naturels et agricoles.</p> <p>Principes d'aménagement liés à la morphologie des hameaux : village de crête, urbanisation sur plateau,...</p>

Rappel du diagnostic synthétique	Vigilances	Article L 121 -1 du Code de l'urbanisme :	Choix retenus dans le PADD	Choix retenus dans les orientations d'aménagement
		Exigence de diversité et de satisfaction des besoins		
<p>Une attractivité économique à l'échelle régionale</p> <p>Une économie artisanale et agricole alliant tradition et nouvelles pratiques</p> <p>Une attractivité touristique, commerciale, culturelle et patrimoniale</p>	<p>Pérennisation du dynamisme économique de La Pomme</p> <p>Développement économique maîtrisé et valorisation</p> <p>Protection de la valeur agronomique des terres</p> <p>Diversifications économiques</p>	<p>Diversité des fonctions urbaines et rurales, mixité sociale dans l'habitat</p> <p>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'habitat, - d'activités économiques, - touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général - d'équipements publics - d'équipement commercial, <p>Prise en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, - d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, - de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ; 	<p>Hiérarchisation du réseau de voies, maillé et sécurisé</p> <p>Réglementation et facilitation du stationnement, développement des transports collectifs (covoiturage, bus) à partir de la structure existante dans le centre ville, et de façon adaptée aux besoins dans les nouveaux quartiers</p> <p>Maillage d'un réseau de déplacements en modes doux dans un schéma de principe, facilitation et sécurisation des parcours, avec projet de transformation du délaissé de la voie ferré en voie verte. Exigences en stationnements.</p> <p>Confortement de l'économie centrée sur la satisfaction des besoins vitaux des habitants du bassin de vie (commerces, services à la personne,...), dans l'ensemble du tissu urbain mais surtout dans la Baside</p> <p>Poursuite du développement de l'économie à dominante productive, et renforcement de l'autonomie économique du bassin de vie, générée par la zone intercommunale de La Pomme, pour continuer à offrir un bon ratio d'emploi par habitant</p> <p>Favoriser l'attractivité touristique sur l'ensemble de la plaine et dans les contreforts de la Montagne Noire, en renforçant l'offre en hébergement, en mettant en valeur le patrimoine architectural et paysager, et en consolidant les activités liées à l'eau et aux spots de plein air</p>	<p>Mise en place d'un maillage de voies hiérarchisé et en relation avec le maillage existant et la topographie</p> <p>Principes de connexions piétonnes</p> <p>Possibilité de densité supérieure dans les secteurs d'habitat de façon localisée et intégrée</p> <p>Structuration de l'extension de la zone économique de la Pomme et de ses liaisons avec le tissu urbain existant</p>
		Exigences pour l'environnement, la santé et la sécurité		
<p>Un cadre de vie soumis aux caractéristiques environnementales et géographiques du Pays Lauragais</p>	<p>Respect de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - précautions par rapport aux risques et aux pollutions - améliorations énergétiques - réduction des pollutions - alternatives de déplacements 	<p>Réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables,</p> <p>La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,</p> <p>La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.</p>	<p>Confortement et mise en valeur de la trame verte et bleue</p> <p>Protection et valorisation des ressources, notamment par un assainissement des eaux usées et eaux pluviales adapté au développement de la Commune</p> <p>Poursuivre la politique des modes doux de déplacements pour améliorer la qualité de l'air et réduire le bruit</p> <p>Gérer durablement les déchets</p> <p>Améliorer la sécurité</p> <p>Valoriser les énergies renouvelables</p> <p>Prendre des précautions par rapport aux risques connus (inondation, sécheresse, glissement de terrain, rupture de barrage), a minima informatives, bien que les documents de planification à grande échelles ne soient pas encore approuvés.</p> <p>Protection par rapport aux ICPE</p>	<p>Mise en place d'une trame urbaine orientée favorablement par rapport aux économies d'énergies</p>

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Dans les limites de l'urbanisation précisée dans le PADD, il existe de nombreux terrains susceptibles d'être construits qui font l'objet d'orientations d'aménagement en fonction des occupations du sol projetées. Ces orientations d'aménagement complètent les règlements applicables à ces secteurs, qui doivent y être compatibles, et précisent les enjeux particuliers de ces espaces et les choix urbanistiques retenus.

L'établissement d'orientations d'aménagement répond donc à un objectif de structuration urbaine, sur des secteurs de vocations et d'enjeux différents, répartis sur l'ensemble du territoire communal :

- organisation de l'extension de la zone d'activités économiques intercommunale de La Pomme et requalification de la zone existante ;
- structuration du bâti et organisation des nouveaux quartiers péricentraux, à vocation principale d'habitat, d'équipements, de commerces et de services, sur des emprises foncières offrant de grandes capacités d'accueil de constructions ;
- organisation de l'extension du village de Dreuilhe ;
- organisation de la densification du village de Couffinal.

Choix retenus sur le secteur de La Pomme

Sur cette zone intercommunale, d'une superficie de 111.35ha, à très fort enjeu économique, assurant notamment une certaine autonomie du bassin de vie, le 1^{er} objectif de l'établissement d'orientations d'aménagement est d'initier un développement de qualité pour l'extension de La Pomme.

Au vu de ces enjeux, la Communauté de Communes du Pays Lauragais a souhaité mener une réflexion spécifique sur ce développement, et cette zone a ainsi fait l'objet d'une étude spécifique menée en 2011 conjointement à la révision du PLU. Le périmètre de l'étude s'étend sur environ 30 hectares dont 10 sont sous maîtrise foncière publique (3ha à la commune et 7ha à la CCLRS). Globalement, la demande de la part des entreprises varie entre 3 000 et 7 000 m² pour la superficie des lots. Ce document a donné lieu à des orientations d'aménagements illustrées sous forme de Plan Guide, et d'une charte de signalétique, qui doivent permettre à la CCLRS d'être un référentiel, notamment pour les espaces publics et la gestion de ces derniers. Elle devra également permettre d'accompagner les entreprises pour l'implantation des bâtiments, la gestion de leur espace extérieur, le traitement de leur clôture,... Certains de ces éléments sont donc intégrés dans le PLU.

S'il convient de se reporter pour plus de précisions à cette étude, annexée au document de PLU, il paraît nécessaire d'en rappeler quelques éléments de synthèse qui permettent de comprendre les choix retenus pour l'élaboration des orientations d'aménagement.

En termes de relation avec le territoire élargi, le projet s'appuie sur :

- l'existence d'une trame verte liée à l'eau à l'échelle du territoire, sur laquelle le projet peut s'appuyer en la complétant
- la rencontre de deux structures urbaines orthogonales dans l'espace naturel (abords du ruisseau du Mayral)
- de grands motifs urbains et paysagers, déjà initiés dans la zone existante : les allées, les parcs, les liaisons vertes.

Une trame verte liée à l'eau sur la structure végétale du territoire

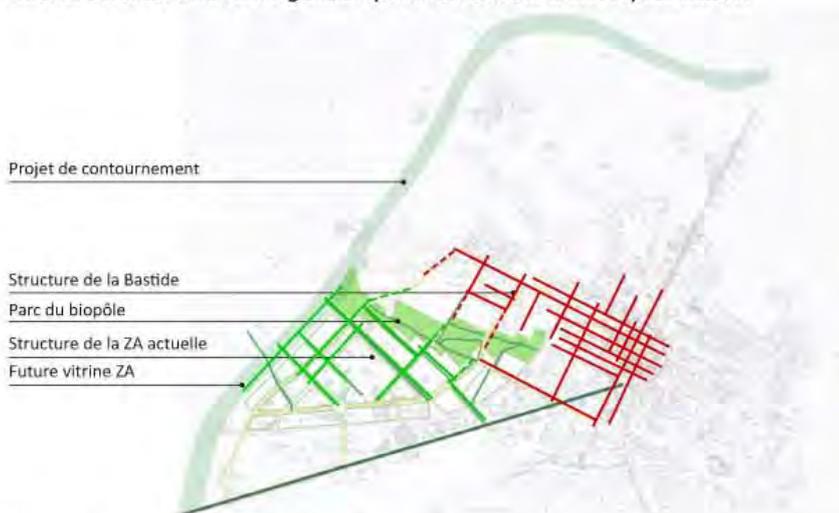


Le Mayral, le Sor et leurs affluents ouverts sur le paysage renvoient le regard à la montagne noire et à la plaine du Lauragais. La trame verte pourra se prolonger jusqu'à la Rigole et jusque dans la ville.

Dans cette trame vient prendre place l'espace naturel du Mayral. Espaces agricoles, jardins familiaux, parcours pédestres et équipements peuvent dialoguer dans un espace ouvert de transition entre habitations et activités.

Le réseau de fossés et de ruisseaux liés au Mayral reste le guide visuel et topographique de la ZA actuelle et de son extension.

Deux structures viaries orthogonales qui se rencontrent dans l'espace naturel

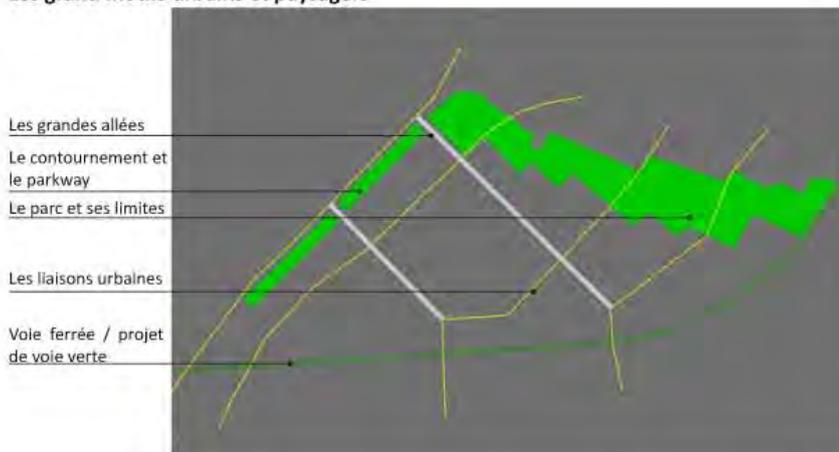


Deux trames orthogonales liées par un parc urbain, des axes reliant les grands axes et un maillage secondaire vers les secteurs d'habitats.

Une structure viarie et paysagère articulant trame de la ZA existante et trame de la bastide

Une valorisation de la ZA avec une façade attractive vers le projet de contournement.

Les grands motifs urbains et paysagers



Les grands motifs font le lien entre la requalification de la ZA actuelle et les futures extensions sur les terrains de la communauté de communes mais aussi sur les terrains privés et aux abords du futur contournement.

Les grandes allées permettent de garder les vues sur le grand paysage et font figure d'axes majeurs.

Les liaisons urbaines et la voie verte sont des axes qui lient la ZA avec les restes du tissu urbain en déplacements doux ou motorisés.

Cela donne lieu à des principes fondateurs du projet à l'échelle de la zone d'activités, qui vont servir plusieurs objectifs :

- requalifier l'urbanisation existante, notamment à partir de l'espace public
- poursuivre le maillage et hiérarchiser les dessertes en mettant en valeur les axes principaux
- mieux intégrer la zone à la Ville, dans des objectifs de mixité urbaine

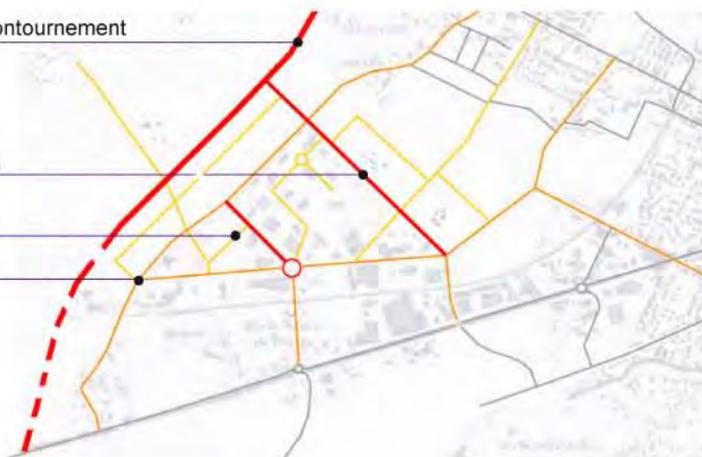
L'armature viaire

Projet de voie contournement

Voies structurantes

Voies secondaires

Allées Urbaines

**L'armature végétale**

Parc du Mayral

Liaison «Urbaines»

Brises vent et
Ripisylves

Voie Ferrée

Parkway du
contournementRenforcement des
alignements
existants**La structure urbaine**

Extensions urbaines

Plots tertiaires

Extension de la ZA



COMMUNAUTE DE COMMUNES LAURAGAIS REVEL SOREZOIS - Etude du projet d'extension du parc d'activités intercommunal de la Pomme avec une démarche environnementale - Notice de présentation - Agence Torres Borredon / Jérôme Classe / BCET / Karl Petersen

4

Pour assurer ces objectifs, les orientations d'aménagement concernent principalement :

- l'organisation et le traitement des avants de parcelles (végétal, accès, régularité des alignements, volumes) qui participent pleinement de l'image et de l'identité de la zone
- la mise en place du maillage.

Ces orientations sont complétées par des règles opposables (cf chapitres suivants).

Choix retenus sur le secteur de Peyssou

Ce secteur d'enjeu d'environ 10 hectares est constitué :

- d'une grande unité foncière de 9 ha en façade du chemin de Peyssou, dont les capacités d'accueil nécessitent une réflexion sur l'organisation de l'urbanisation.
- d'une opportunité de maillage entre deux opérations de lotissements dont les voies principales (rues Abricot du Laudot et George Sand) sont destinées à être connectées. C'est l'aménagement de ces terrains qui permettra cette connexion. Ces terrains représentent une superficie de 1.30 ha.

Cette grande dent creuse s'inscrit dans le contexte urbain des faubourgs de la bastide, situés au sud du chemin de Peyssou, et organisés de façon régulière selon des îlots orientés nord / sud. Les dimensions de ces îlots permettent l'installation d'un habitat individuel assez dense. Tout autour de la dent creuse, les opérations plus récentes de lotissements de maisons individuelles ont rompu avec cette organisation qualitative de la trame urbaine. Les orientations d'aménagements s'orientent ainsi vers une cohérence :

- avec les connexions existantes
- avec les formes urbaines des faubourgs de la bastide, dont le dimensionnement permet d'accueillir de l'habitat individuel isolé sur petites parcelles, de l'habitat semi groupé, groupé (double mitoyenneté) ou collectif.

Les rues Abricot du Laudot et George Sand finissent actuellement en impasse. L'intérêt d'une connexion est multiple :

- la suppression d'un ouvrage technique (pompe de relevage des eaux usées située rue George Sand, qui ne sera plus nécessaire quand le réseau sera connecté à celui de la rue Abricot du Laudot)
- un maillage viaire pour tout le quartier et à plus long terme un moyen de connexion du secteur AUho situé au nord.



L'orientation demandant de situer les constructions hautes en cœur de zone, couplée à l'obligation de réaliser des constructions basses en périphérie de secteur (orientation renforcée par des incitations réglementaires) incitent à la réalisation de logements diversifiés, dans un cadre de bonne intégration de ces typologies. Au vu de la superficie de la zone, des orientations concernant les aménagements et parcs piétons sont également introduits.

A partir de ces principes, sur l'unité foncière principale (9ha en façade du chemin de Peyssou), les îlots directement affectés à la construction représentent environ 4 ha soit un peu plus de 50.5% de la superficie du secteur, le reste étant dévolu à la desserte primaire et secondaire, aux espaces verts et à la réalisation d'un équipement public de quartier. Avec une densité moyenne de 25 logements par ha, le potentiel d'accueil est d'environ 100 logements.

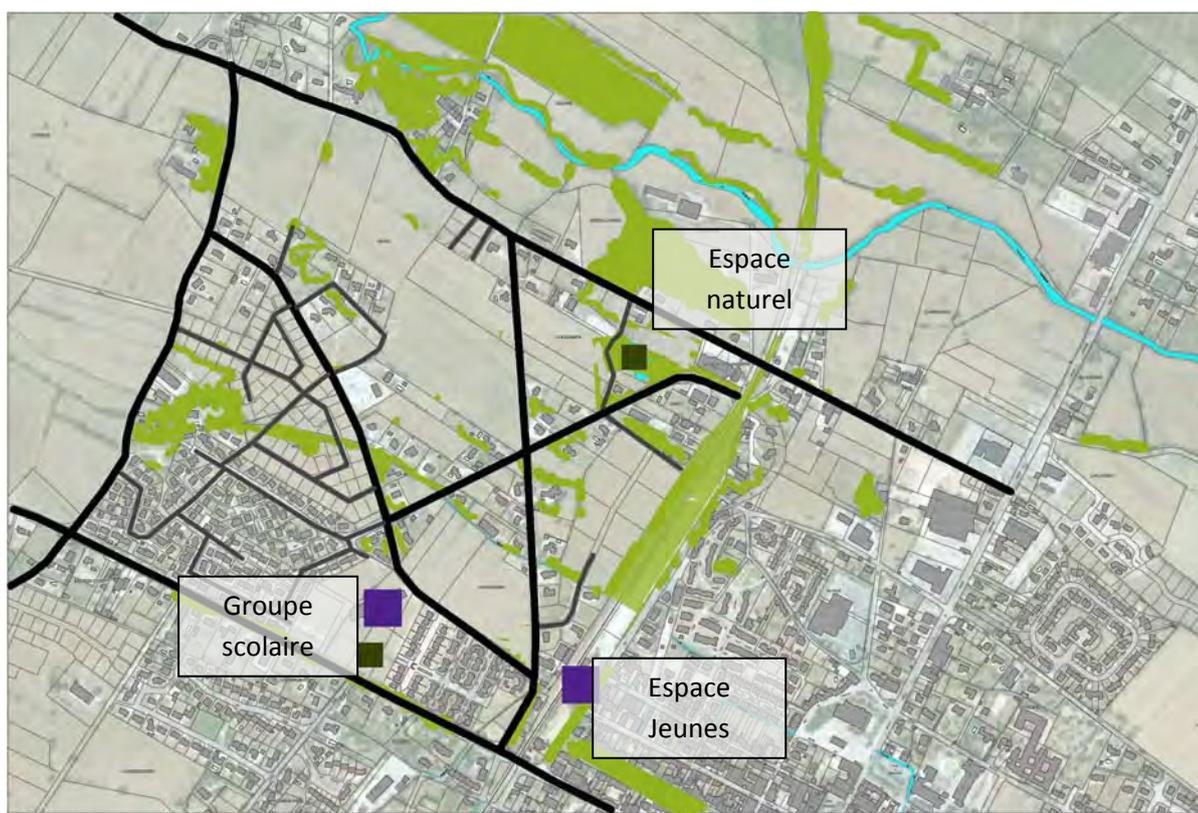
Dans ce cas, il s'agit de permettre la réalisation de logements aidés par un prêt de l'Etat (environ 20 % des opérations) pour un total d'environ 20 logements sur le secteur de Peyssou.

Choix retenus sur le secteur de Ponce

Ce secteur d'enjeu situé à l'ouest du centre ville, de l'autre côté de la voie ferrée par rapport à la bastide, regroupe un ensemble foncier de 38 hectares constitué de plusieurs grandes parcelles libres, mais aussi d'habitat diffus.

Si cet habitat diffus est intégré dans le périmètre des orientations d'aménagement de la Ponce, c'est parce que le projet est défini selon une logique de la cohérence de l'ensemble urbain, délimité par des voies structurantes à l'échelle communale (chemin de l'Albarel et route de Toulouse), qui traversent toutes deux la voie ferrée et mettent l'ensemble du quartier en relation avec la bastide. La route de Vaure marque également une limite de ce secteur, l'urbanisation située au sud de cette grande diagonale n'offrant plus de possibilités d'interventions.

Les orientations d'aménagement sont issues d'une réflexion sur le fonctionnement et l'identité de l'ensemble de ce « morceau de ville », pour initier une véritable identité de quartier. En effet, les voies principales délimitent de grands secteurs qui ne sont plus à l'échelle d'îlot urbains, de par leur superficie et leur fonctionnement. L'enjeu est d'autant plus important que cette zone est équipée par les réseaux, qu'elle est constructible et qu'elle représente une superficie équivalente à plus de 2 fois celle de bastide.

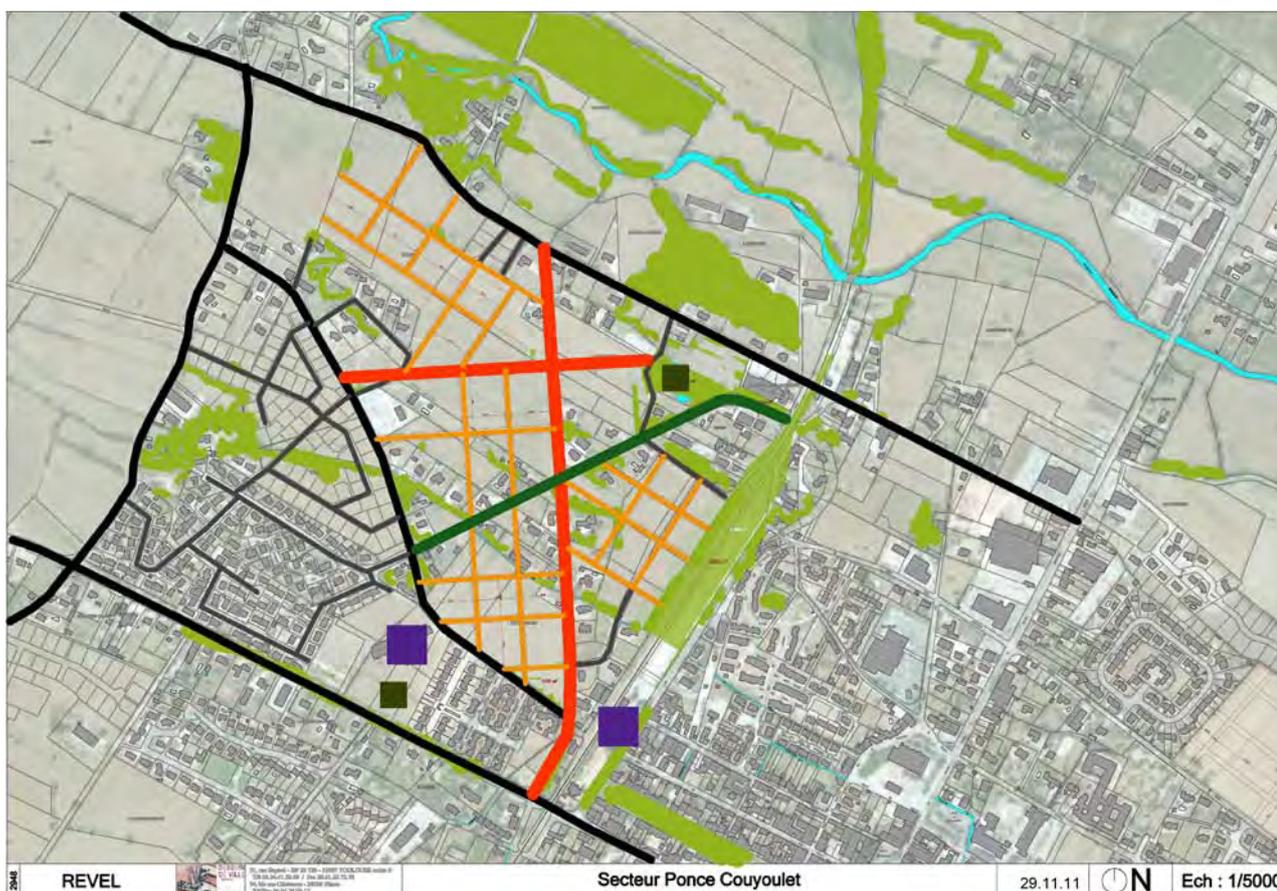


Consciente de l'enjeu que représente l'aménagement de ce secteur, en particulier en termes de potentiel d'accueil de population, la commune veut définir des conditions d'aménagement qui permettront d'organiser le tissu urbain et d'initier une identité pour le quartier. La concertation a fait ressortir pour les habitants un besoin d'espaces verts de proximité et le désir de pouvoir pratiquer la ville à pied ou à vélo, ce qui est un axe de travail pour l'identité de ce quartier.

Le principe d'aménagement repose sur une prise en compte des voies existantes, en les intégrant dans un projet hiérarchisé d'espaces publics, afin de retrouver une cohérence des échelles urbaines et une qualité de la forme urbaine. Il part du principe que le quartier de Ponce doit s'organiser et se tourner vers des espaces publics de proximité. Le projet dégage des préconisations générales d'évolution du tissu, notamment en termes de trame urbaine et d'espaces publics.

Orientations pour l'aménagement de la desserte

L'orientation incitant à une organisation des projets autour d'une transversale entre le chemin Vert et la route de Vaure (transversale matérialisée par un Emplacement Réservé), outre le fait qu'elle a vocation à accompagner le caractère primaire de cette nouvelle voie, permet de définir une orientation cardinale favorable pour les économies d'énergie des constructions. Autrement dit, le positionnement de cette nouvelle voie dans le règlement, couplé aux orientations d'aménagements en termes de structurations des îlots à partir de ces directions, permet de replacer la forme urbaine dans une cohérence géographique (orientation nord – sud des constructions). L'urbanisation du quartier n'est plus guidée par des implantations « au plus court chemin », mais selon une logique urbaine de maillage hiérarchisé, dont les voies principales sont le chemin Vert (nord sud) et sa transversale (voie nouvelle est-ouest). Cela contribue à rendre la forme urbaine lisible.



Ces deux axes qui seront des voies structurantes du quartier font l'objet d'accompagnements réglementaires :

- Emplacement Réservé (ER) d'élargissement et de redressement du tracé pour le Chemin Vert, élargi pour pouvoir intégrer des aménagements de plantations et modes doux de déplacements
- Alignements des constructions le long de ces axes structurants, représentés graphiquement par souci de précision par rapport aux modifications d'emprises dues aux ER

Le chemin des Prairies fait partie d'un maillage secondaire. Des accompagnements réglementaires (ER) permettent là aussi d'envisager son élargissement pour y apporter un traitement paysager et en faire une voie à dominante piétonne, liaison traversant le quartier.

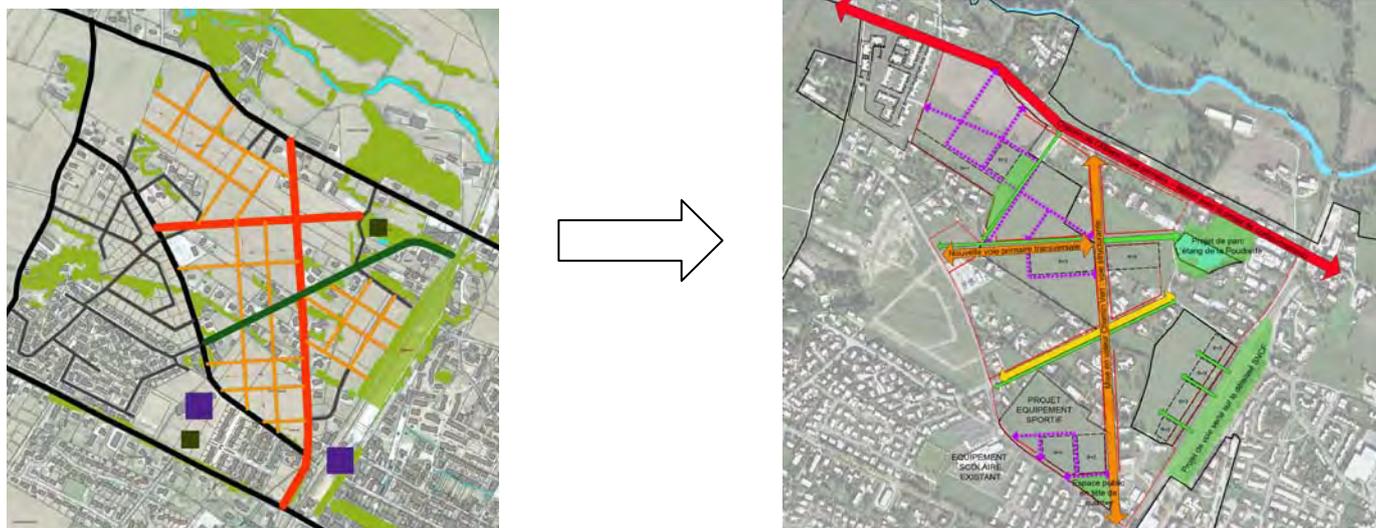
Le reste du maillage secondaire ne fait pas l'objet d'ER mais de simples prescriptions d'aménagement, qui ont été définies par rapport à des logiques de desserte (points de connexions avec des voies existantes, fonctionnement en boucles) et de dimensionnements d'îlots (définis par les écartements entre ces voies). Les projets devront s'inscrire dans ces logiques et être cohérents entre eux. L'ensemble du maillage définit ainsi des îlots, c'est-à-dire des groupements de constructions organisés de façon cohérente sur un réseau de desserte régulier. Ces îlots correspondent à une échelle urbaine cohérente, c'est-à-dire dans la continuité de l'échelle des quartiers de la bastide.

L'orientation liée au chemin de l'Albarel est liée à son positionnement dans la commune et les évolutions futures : c'est en effet un des passages sur la voie ferrée, qui sera relié à long terme au contournement de Revel (point de connexion), et sur lequel vont déboucher une série de voies liées à la densification du secteur de la Ponce. Un ER d'élargissement permet de redéfinir son emprise publique future et d'envisager son réaménagement à long terme. Il s'accompagne de règles d'alignements représentées sur les documents graphiques du règlement.

Le projet sur le quartier de Ponce intègre les connexions existantes et propose ainsi une vision à long terme sur les îlots comportant de l'habitat diffus. En effet, cela donne à l'ensemble du quartier la possibilité de fonctionner, sur ces secteurs, sans mise en place d'un maillage secondaire ou tertiaire à court terme. Au fur et à mesure de l'évolution du tissu et des mutations foncières, ce secteur d'habitat diffus pourra se densifier progressivement par divisions foncières ponctuelles, sans que cela ne gêne le projet d'ensemble.



C'est pourquoi les orientations d'aménagement intègrent des principes de connexions qui sont localisés uniquement sur les unités foncières vouées à recevoir des opérations d'ensemble (c'est-à-dire des zones AU avec contrainte réglementaire correspondante), permettant de réaliser ces connexions par tranches



Ainsi, si à long terme la densité du quartier peut augmenter sur tous les îlots, le quartier offre à court terme une possibilité d'évolution très progressive des parcelles d'habitat individuel déjà en place.

Sur les zones AU correspondant à de grandes unités foncières, le maillage secondaire détermine donc des tailles d'îlots incitant à des formes urbaines plus resserrées. Ces zones AU représentent au total un peu plus de 13 ha, soit 35% de la superficie de tout le secteur. L'enjeu est important puisque c'est sur ces parcelles que le projet de structuration va prendre forme à court ou moyen terme, du fait de la construction nouvelle sur des terrains inoccupés. Le PLU se doit d'imposer un cadre d'intérêt public pour bien maîtriser les projets (notamment des opérations d'ensemble réalisées par des aménageurs et constructeurs).

Ainsi, ce sont sur ces secteurs que sont identifiés des principes de maillage secondaire, qui mettent en place un dimensionnement de la trame urbaine selon des îlots de 60 à 70m de profondeur, ce qui équivaut à 2 rangées de maisons individuelles avec un jardin arrière mais peuvent également intégrer facilement des typologies de petits collectifs en R+2 avec une bonne gestion des vis-à-vis et des ensoleillements.

Ces orientations de maillage, associées à un équilibrage de la constructibilité (ER pour la structuration de la traversante Est / Ouest, secteurs d'espaces verts, secteurs de limitations ou de dépassement de hauteur,...) doivent s'accompagner de la possibilité de réaliser des opérations viables, c'est-à-dire permettant :

- une offre suffisante (densité)
- une diversité des logements proposée (habitat individuel, semi groupé, groupé, collectifs).

Cette trame conduit à prévoir des îlots constructibles bénéficiant de possibilités de hauteurs plus importantes, en accompagnement d'espaces verts (c'est à dire des espaces dégagés) sont les suivants :

- Cœur de quartier sur la zone AU Nord Ouest
- Entrée de quartier au sud
- Structuration de l'axe Est Ouest
- Accompagnement du futur parc linéaire sur l'emprise de la voie ferrée.

A contrario, en limite riveraine de l'habitat pavillonnaire existant, il est parfois imposé une hauteur maximale en R+1.

A partir de ces principes, sur les zones AU, les îlots directement affectés à la construction représentent 7.8ha c'est-à-dire 60 % de la superficie du secteur, les 40 % restants étant dévolus à la desserte primaire et secondaire et aux espaces verts. Avec une densité moyenne de 25 logements par ha, le potentiel d'accueil est d'environ 195 logements.

Dans ce cas, il s'agit de permettre la réalisation de logements aidés par un prêt de l'Etat (environ 20 % des opérations) pour un total d'environ 34 logements sur ces opérations d'ensemble.

Sur le reste du secteur, le potentiel d'accueil est estimé à 100 logements, en prenant en compte les parties situées en bordure de délaissé de voie ferrée mais également la présence d'habitat individuel sur très grandes parcelles, dont la mutation s'effectuera à long terme.

Sur l'ensemble du secteur de Ponce, le potentiel d'accueil de logements peut être estimé à 295 logements (sur les zones AU + densification des dents creuses).

Orientations pour l'aménagement de la trame verte

L'étang de la Poudrette est un des rares éléments de paysage qui pourrait être un levier d'identité pour le quartier, classé en zone N dans le PLU de 2007. Nécessitant un réel projet de réhabilitation, il peut devenir l'élément principal d'un parc dimensionné à l'échelle du quartier. Le projet propose de pleinement l'intégrer dans la structure urbaine du quartier, en le positionnant :

- comme un point d'aboutissement de la trame urbaine : nouvelle voie primaire Est Ouest, traversante secondaire du chemin des Prairies (reliant le futur parc aux équipements scolaires),
- en vitrine de la future entrée de ville depuis la voie de contournement (ER sur l'ensemble de la parcelle, offrant pour le parc une large ouverture sur le chemin de l'Albarel)

Ce projet représente, plan d'eau compris, une superficie d'un peu plus de 1 ha.

Par l'orientation d'aménagement d'un espace ouvert en entrée sud du quartier, le projet affiche la volonté de la commune de créer une articulation à dominante végétale, renouvelant l'identité du quartier basée sur une trame verte, dont cette entrée est un point de départ et de diffusion. Cette volonté de structuration de l'entrée est également marquée par des règles graphiques d'alignements des constructions et des possibilités de structurer l'espace en volumétrie (autorisation ponctuelle de dépasser de 1 étage la hauteur maximale courante autorisée sur la zone).

Par les orientations d'aménagement le long de la voie ferrée, le projet souhaite amorcer la relation future du quartier de Ponce avec un grand projet de « parc linéaire » d'échelle communale. En effet, le PADD prévoit de réhabiliter le délaissé de chemin de fer pour l'aménager en liaison douce (matérialisé en partie par un emplacement réservé).

Des mesures réglementaires accompagnent et précisent les orientations d'aménagement. Le règlement :

- impose des alignements de façade donnant sur ce futur espace (règles d'alignement graphiques)
- définit l'implantation des constructions pour qu'elles permettent une perméabilité végétale entre le quartier et le futur parc, par l'obligation de réaliser des espaces verts dont les emprises sont déterminées graphiquement
- permet un dépassement de hauteur de 1 étage par rapport la hauteur maximale courante autorisée sur la zone, portant la hauteur possible des bâtiments à R+3. Cette hauteur est parfaitement en adéquation avec l'amplitude des espaces libres sur lesquels ils donneront, non seulement d'un point de vue des vis-à-vis mais surtout du point de vue de la nécessité de structurer un espace « vide » de grande amplitude. En effet, au droit du quartier, l'emprise du délaissé est de 65m c'est-à-dire, pour donner un rapport d'échelle, 2 fois plus large que les allées Charles de Gaulle, qui est un espace public structuré et aménagé dans la trame urbaine (cours planté d'un mail de grands arbres, façade continue structurant l'espace,...). Il s'agit donc d'un enjeu fort pour le tissu urbain revélois. En bordure de voie

ferrée, ces possibilités de dépassement de hauteurs sont limitées à des polygones bien particuliers définis graphiquement.

Concernant l'orientation qui vise à positionner des espaces vers sous la ligne à haute tension, le projet apporte une réponse à la question du confort de l'habitat. La vocation de cette bande est d'accueillir des espaces verts, pouvant être intégrés dans les aménagements privés des opérations. Ces espaces à dominante végétale permettent un accompagnement intéressant de la voie secondaire assurant la liaison avec le chemin de l'Albarel.

Orientations favorisant un habitat diversifié

Le projet d'ensemble permet une mutation progressive du tissu dans les secteurs d'habitat individuel diffus : Le projet sur le quartier de Ponce intègre les connexions existantes et propose ainsi une vision à long terme sur les îlots comportant de l'habitat diffus. En effet, cela donne à l'ensemble du quartier la possibilité de fonctionner, sur ces secteurs, sans mise en place d'un maillage secondaire ou tertiaire à court terme. Au fur et à mesure de l'évolution du tissu et des mutations foncières, ce secteur d'habitat diffus pourra se densifier progressivement par divisions foncières ponctuelles, sans que cela ne gêne le projet d'ensemble.

Les orientations sur le maillage des zones AU concernent de très grandes unités foncières. Elles représentent au total un peu plus de 13 ha, soit 35% de la superficie de tout le secteur. L'enjeu est important puisque c'est sur ces parcelles que le projet de structuration va prendre forme à court ou moyen terme, du fait de la construction nouvelle sur des terrains inoccupés. Le PLU se doit d'imposer un cadre d'intérêt public pour bien maîtriser les projets (opérations d'ensemble réalisées par des aménageurs).

Ainsi, ce sont sur ces secteurs que sont identifiés des principes de maillage secondaire, qui mettent en place un dimensionnement de la trame urbaine selon des îlots de 60 à 70m de profondeur, ce qui équivaut à 2 rangées de maisons individuelles avec un jardin arrière mais peuvent également intégrer facilement des typologies de petits collectifs en R+2 avec une bonne gestion des vis-à-vis et des ensoleillements.

Ces orientations de maillage, associées à des limitations de la constructibilité (ER pour la structuration de la traversante Est / Ouest, secteurs d'espaces verts imposés) doivent s'accompagner de la possibilité pour les aménageurs de réaliser des opérations viables, c'est-à-dire permettant une offre suffisante (densité) et une diversité des logements proposée (habitat individuel, semi groupé, groupé, collectifs). Dans ce système gagnant – gagnant, la Municipalité a tout intérêt à positionner les secteurs sur lesquels ce dépassement de hauteur sera permis, toujours en accompagnement d'espaces verts (c'est à dire des espaces dégagés) :

- Cœur de quartier sur la zone AU Nord Ouest
- Entrée de quartier au sud
- Structuration de l'axe Est Ouest
- Accompagnement du futur parc linéaire sur l'emprise de la voie ferrée.

A contrario, en limite riveraine de l'habitat pavillonnaire existant, il est parfois imposé une hauteur maximale en R+1.

A partir de ces principes, sur les zones AU, les îlots directement affectés à la construction représentent 60 % de la superficie du secteur, les 40 % restant s'étant dévolus à la desserte primaire et secondaire et aux espaces verts. Avec une densité moyenne de 25 logements par ha, le potentiel d'accueil est d'environ 195 logements.

Les obligations inscrites dans le PLU en matière de réalisation de logements aidés par un prêt de l'Etat (environ 20 % des opérations) porte le nombre de ces logements à environ 39 logements sur ces opérations d'ensemble.

Sur le reste du secteur, le potentiel d'accueil est estimé à 100 logements, en prenant en compte les parties situées en bordure de délaissé de voie ferrée mais également la présence d'habitat individuel sur très grandes parcelles, dont la mutation s'effectuera à long terme.

Choix retenus sur le secteur d'En Coumbet

Ce secteur d'enjeu d'environ 6 hectares se situe sur des terrains posant des problématiques de desserte particulières : situé contre le talus de la voie ferrée (à l'Ouest) et le ruisseau du Mayral (au sud), le secteur est bordé à l'Est par des opérations de lotissement. L'enjeu est de définir des prescriptions d'organisation du maillage, qui peut se réaliser sous forme d'accès ou de voies privées, dans le cadre d'opérations isolées successives, ou bien d'un seul tenant sous forme d'une opération d'ensemble. Les orientations d'aménagement donnent un principe de connexions avec des voies existantes afin de ne pas créer d'urbanisation enclavée.

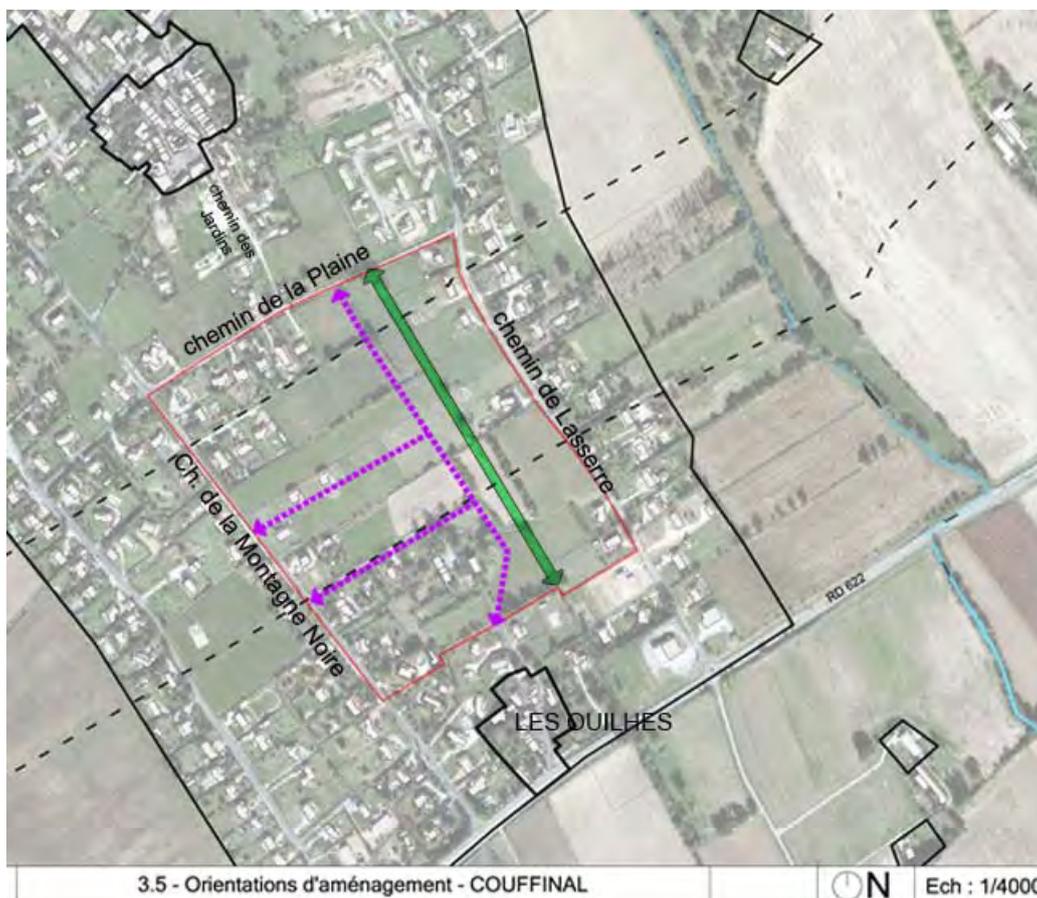


A partir de ces principes, les îlots directement affectés à la construction représentent près de 5 ha soit 80% de la superficie du secteur, les 20% restants étant dévolus à la desserte et aux espaces verts. Si une ou plusieurs opérations d'ensemble sont réalisées, avec une densité moyenne de 25 logements par ha, le potentiel d'accueil est d'environ 125 logements. Dans ce cas, il s'agit de permettre la réalisation de logements aidés par un prêt de l'Etat (environ 20 % des opérations) pour un total d'environ 20 logements sur le secteur d'En Coumbet.

Choix retenus sur le secteur de Couffinal

Ce secteur d'enjeu d'environ 14 hectares concerne une partie du village de Couffinal, délimitée par la D622, le chemin de Lasserre, le chemin de la Montagne Noire et le chemin de La Plaine. Ce secteur très peu dense s'urbanise sur le modèle de l'urbanisation diffuse, avec un risque d'enclavement des terrains situés au centre du secteur.

Au nord du secteur, le chemin des Jardins assure une liaison directe avec le noyau historique de Couffinal. De même, au sud du secteur, l'impasse des Ouilhes permet d'envisager le positionnement d'une voie de raccordement. Ainsi les orientations d'aménagement incitent les projets à s'organiser autour de la mise en place d'une liaison longitudinale intermédiaire (confortée par un emplacement réservé), permettant d'assurer l'accessibilité aux terrains situés au centre du secteur.



Sur l'ensemble de ce secteur, les îlots directement affectés à la construction nouvelle représentent 50 % de la superficie totale (soit 7 ha), les 50 % restants étant déjà urbanisés.

Les densités très faibles sur Couffinal (10 logements / ha pour les opérations de lotissement) et les tendances observées (urbanisation très lente) permettent de faire l'hypothèse d'une augmentation qui serait de l'ordre de 15 logements / ha. A partir de ces principes :

- le potentiel d'accueil est d'environ 105 logements sur la partie dévolue aux constructions nouvelles,
- le potentiel de densification sur les parties déjà construites équivaut à 70 logements supplémentaires.

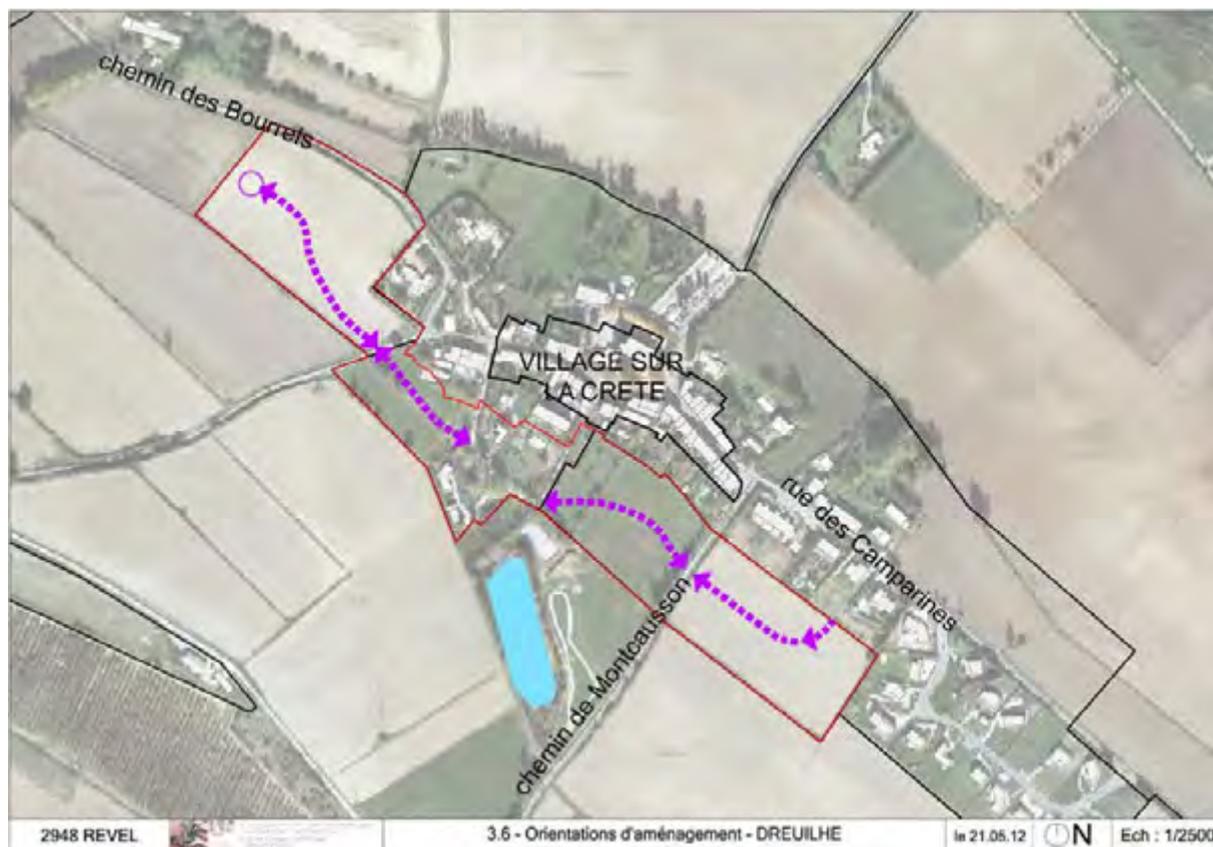
Cela porte le total de logements nouveaux à 175 logements.

Ce secteur doit permettre la réalisation de logements aidés par un prêt de l'Etat (environ 20 % sur les opérations) soit environ 21 logements sur le secteur de Couffinal.

Choix retenus sur le secteur de Dreuilhe

Ce secteur d'enjeu de 6 hectares concerne le développement de la partie basse du hameau de Dreuilhe. L'enjeu sur ce secteur quasiment vierge de constructions est d'organiser le développement de l'urbanisation en cohérence avec la caractéristique de village – rue implanté en crête. Il s'agit de réaliser des connexions cohérentes avec le relief et de permettre, au fil des opérations, de constituer un maillage intégrant les voies existantes.

Les terrains susceptibles d'accueil l'urbanisation nouvelle sont déployés en majorité sur le versant sud du village (le mieux exposé). Sur la partie nord les terrains urbanisables ont été limités aux tènements fonciers présentant les conditions les plus favorables à une urbanisation de qualité (accès direct à la voie principale, proximité de l'urbanisation existante, bonne exposition,...). Ainsi, les terrains situés au nord ouest du hameau, formant un versant orienté au nord, ont été reclassés en zone N.



Sur l'ensemble du secteur d'orientations particulières, les îlots directement affectés à la construction nouvelle représentent 6.8 ha soit 85 % de la superficie du secteur. Les densités sur Dreuilhe sont de l'ordre de 15 logements / ha et les tendances observées permettent de faire l'hypothèse d'une densité similaire. A partir de ces principes, le potentiel d'accueil est d'environ 102 logements sur l'ensemble des zones AU.

Les obligations inscrites dans le PLU en matière de réalisation de logements aidés par un prêt de l'Etat pour les opérations d'ensemble (environ 20 % des opérations) porte le nombre de ces logements à environ 15 logements.

BILAN : PREVISIONS D'ACCUEIL

Prévisions du SCOT :

Bassin de vie	Pôles		Rappel des % de répartition de la population à accueillir	Traduction en % de la répartition des logements à produire* de 2006 à 2030	% logements à produire de 2006 à 2020	% logements à produire de 2020 à 2030	
Lauragais Revel Sorezois	Pôle d'équilibre	Revel	39%	33%	19,8%	13,2%	* doit inclure la réhabilitation des logements vacants (principe de prise en compte du potentiel de renouvellement urbain)
	Pôles de proximité	Sorèze	16%	16,5%	9,9%	6,6%	
	Pôles de proximité secondaire	Saint-Félix Lauragais	5%	5,5%	3,3%	2,2%	
	Total pôles		60%	55%	33%	22%	
	24 Autres communes		40%	45%	27%	18%	
Total bassin de vie			100%	100%	60%	40%	

A l'horizon 2030, le DOG du SCOT prévoit un accueil de :

- 7000 habitants supplémentaires pour le bassin de vie, dont 39 % pour Revel (=2730 habitants)
- 4000 logements supplémentaires pour le bassin de vie, dont 33 % pour Revel (= 1320 logements)

Dans les prévisions par rapport aux objectifs d'accueil de population dans le PADD de Revel, 12 000 habitants en 2030 correspondent à 2747 habitants de plus qu'au recensement de 2010 (nombre équivalent au DOG du SCOT). Le SCOT indique des densités projetées situées entre 20 et 30 logements / ha. Ces densités s'entendent hors espaces publics et espaces collectifs : ce sont donc des densités applicables au foncier directement affecté aux constructions, mais comprenant les jardins et stationnements privés.

Bilan de l'évolution des zones U et AU :

Zones	PLU 2007		PLU 2e révision	
	ha	%	ha	%
Ua	52,02	1%	30,77	1%
Ub	319,78	9%	29,43	1%
Uc	256,54	7%	419,59	12%
Ud	24,44	1%	170,47	5%
Ue	0,00	0%	22,12	1%
Uf	0,00	0%	8,42	0%
Ux	116,45	3%	118,29	3%
U (total)	769,23	22%	799,09	22%
AU	52,43	1%	37,83	1%
AUo	55,96	2%	7,72	0%
AUX	0,00	0%	14,14	0%
AU (total)	108,39	3%	59,68	2%
U & AU	877,62	25%	858,77	24%

Calcul de prévisions d'accueil

Dans le diagnostic urbain, les repérages sur le potentiel foncier ont montré que les dents creuses en zones U représentent environ 11 % de la superficie. En prenant le même rapport de proportions et en se basant sur les bilans d'évolution des classements de terrains (tableau ci-dessus), les dents creuses représentent donc 75.12 ha des zones U à vocation d'habitat (zones Ua à Ue). Cette superficie exclut les zones d'orientations d'aménagement, qui ont vocation à accueillir les secteurs les plus denses (densités du SCOT de 25 logements / ha).

Sur ces terrains essaimés dans tout le tissu urbain, les densités évaluées sur ces dents creuses sont similaires aux densités actuelles, qui vont de très faibles (moins de 5 logements / ha sur les hauts de St Ferréol) à fortes sur le centre bastide (35 logements par ha). Ainsi, en rapport avec les superficies des différents quartiers, on peut évaluer une densité moyenne pour les dents creuses (sur l'ensemble des zones urbaines du territoire communal) de 10 logements / ha.

Le potentiel de densification des zones U est donc de $10 \text{ lg/ha} \times 75.12 \text{ ha} = 751 \text{ logements}$.

Au vu des restrictions très importantes en zones A et N, nous pouvons considérer que celles-ci ne rentrent pas en compte dans les calculs.

Pour les secteurs d'orientations d'aménagement, les densités varient selon leur situation géographique (contexte urbain différent).

Secteur d'orientation d'aménagement	ha affectés aux constructions (hors espaces publics)	Potentiel logements	Dont logements sociaux
Peysou	4	100	20
La Ponce	7,8	195	39
En Coumbet	5	125	25
Couffinal	7	105	21
Dreuilhe	6,8	102	15
TOTAL	30,6	627	120

densité 25 logements / ha

densité 15 logements / ha

Ces prévisions prennent en compte les caractéristiques des sites dans lesquels les secteurs d'orientation d'aménagement sont situés (densités environnantes, proximité du centre ville,...). Ainsi, sur les secteurs les plus centraux en contexte dense (55% des hectares affectés aux constructions), la densité moyenne projetée raisonnablement envisageable est de 25 logements par hectare. Dans les hameaux (45 % des hectares affectés aux constructions), la densité projetée est de 15 logements par hectare.

Si l'on ramène ces densités aux proportions de superficie, la densité moyenne dans les secteurs d'orientations particulières est de 20.5 logements / ha.

Cela signifie que l'accueil d'urbanisation nouvelle sur les secteurs d'orientations particulières se fait sur une densité deux fois supérieure à la densité moyenne du territoire urbanisé.

Ainsi, le potentiel d'accueil total, sur les zones U et AU ouvertes à l'horizon 2030 est de :

751 logements (potentiel zones U)

+ 627 logements (secteurs d'orientations particulières)

= 1378 logements soit un nombre équivalent à celui attendu par le SCOT (1320 logements pour Revel en 2030).

Compte tenu de la réalité des évolutions urbaines (dureté foncière, temps longs,...) :

On peut faire l'hypothèse réaliste que 100 % de tous les potentiels d'accueils ne seront pas urbanisés à l'horizon 2030, en particulier dans les dents creuses.

Le potentiel offert par les zones AUo (environ 170 logements) ne pose pas de problème majeur de prévision, et ces zones ne devront pas être dans l'immédiat ouvertes à l'urbanisation (COS nul).

Le PLU est donc cohérent avec les prévisions du SCOT et affiche une évolution qualitative en termes de maîtrise de l'urbanisation.

Ces prévisions d'accueil sont cohérentes avec les capacités d'assainissement de la Commune. Le système d'assainissement collectif comprend 2 stations de traitement (Vaure avec une capacité nominale de 16 000 équivalents habitant et Dreuilhe d'une capacité nominale de 400 équivalents habitant). Actuellement, la capacité disponible de la station de Vaure s'élève à 3 500 équivalents habitant environ. Avec les actions entreprises (cf chapitre I, volet santé publique, paragraphe eaux usées) et une augmentation de la capacité de la station à 20 000 équivalents habitants, la station de Vaure est en mesure d'avoir à l'horizon 2015 une capacité résiduelle de 6 000 équivalents habitants pour répondre aux perspectives de développement à court et moyen terme.

III - Exposé des motifs pour la répartition des zones et pour le règlement

Zones	PLU 2007		PLU 2e révision	
	ha	%	ha	%
Ua	52,02	1%	30,77	1%
Ub	319,78	9%	29,43	1%
Uc	256,54	7%	419,59	12%
Ud	24,44	1%	170,47	5%
Ue	0,00	0%	22,12	1%
UI	0,00	0%	8,42	0%
Ux	116,45	3%	118,29	3%
U (total)	769,23	22%	799,09	22%
AU	52,43	1%	37,83	1%
AUo	55,96	2%	7,72	0%
AUX	0,00	0%	14,14	0%
AU (total)	108,39	3%	59,68	2%
U & AU	877,62	25%	858,77	24%
N	746,26	21%	509,56	15%
Nh	0,00	0%	18,16	0%
Nt	4,26	0%	6,27	0%
Ae	0,00	0%	19,39	1%
Ah	0,00	0%	73,50	2%
Aj	0,00	0%	2,43	0%
As	0,00	0%	97,74	3%
A	1933,60	54%	1975,91	55%
A & N	2684,11	75%	2702,96	76%
TOTAL	3561,73	100%	3561,73	100%
REVEL (périmètre)	3561,73		3561,73	

Le bilan de la révision du PLU montre que le droit des sols protège plus de superficie de terres agricoles et naturelles que le PLU précédent : les zones A et N ont augmenté de 18.8 ha par rapport au PLU de 2007, suite au reclassement des zones constructibles en zones agricoles ou naturelles.

EXPOSE DES MOTIFS : REPARTITION DES ZONES

Zone	Secteurs	Destination de la zone	Caractéristiques	Zonage PLU 2007	Du PLU 2007 au PLU 2012	Orientations PADD
U	Ua	Bastide et noyaux historiques des hameaux	Centralités principales : habitat ancien à valeur patrimoniale, bâtiments généralement implantés en ordre continu et en limite du domaine public. Hauteur maximale autorisée en R+3.	Ua	Le nouveau secteur Ua reprend les contours de la bastide, comme cela était le cas au POS (meilleure adéquation avec les caractéristiques du bâti) + affinement des contours sur les hameaux. Dans la bastide, règles spécifiques pour le commerce.	Conforter la structuration des espaces urbains et maîtriser le développement de l'habitat. Pérenniser et développer l'attractivité économique du territoire.
	Ub	Zone de transition vers les faubourgs	Zone de transition dont le bâti ancien n'a plus les mêmes caractéristiques que celles du centre ancien bâtiments en alignement, hauteur plus importante, forte densité, couverture en tuiles canal. Hauteur maximale autorisée en R+2.	Ub et Uc	Comme pour la zone Ua, le PLU opère un retour vers le zonage du POS sur le secteur autour de la bastide (zonage plus précis au niveau de cette zone de transition) et du hameau de Couffinal.	Conforter la structuration des espaces urbains et maîtriser le développement de l'habitat.
	Uc	Secteurs péricentraux	Urbanisation à caractère d'habitat plus récent. Bâtiments généralement implantés en ordre discontinu et en recul du domaine public. Hauteur maximale autorisée en R+2.	Ub, Uc, AU	Mise à jour des zones AU qui ont été urbanisées. Homogénéisation de la réglementation. Une partie de la zone Ux de 2007, est une zone mixte comportant une part importante d'habitat, elle a donc été classée en Uc	Conforter la structuration des espaces urbains et maîtriser le développement de l'habitat.
	Ud	Secteurs urbains de densité faible et de hauteur limitée	Urbanisation de densité plus faible qu'en zone Uc, où les secteurs d'assainissement autonome sont plus fréquents et aux caractéristiques particulières (urbanisation diffuse, contreforts,...). Les hauteurs de bâti y sont limitées à R+1.	Uc, Ud	Mise à jour des zones AU qui ont été urbanisées. Soustraction du secteur de Ponce. Certains terrains du PLU 2007 ont été déclassés en zone N ou A.	Protéger la qualité de l'environnement et protéger les espaces naturels.
	Ue	Quartiers verts de St Ferréol	Urbanisation d'habitat en périphérie du lac de Saint Ferréol, de très faible densité urbaine et au caractère paysager très fort (constructions dans de grands parcs privés)	Ud	Mise en place de règles paysagères particulières pour identifier ce secteur.	Protéger la qualité de l'environnement et protéger les espaces naturels.
	Ui	Les Moulins du Roy	Equipements sportifs et de loisirs situés en zones urbanisées à l'amont de la Rigole de la Plaine.	Ub	Mise en place de règles paysagères particulières pour identifier ce secteur.	Protéger la qualité de l'environnement et protéger les espaces naturels.

AU	AU	Zone d'urbanisation future à court et moyen terme	Zone à vocation principale d'habitat faisant l'objet d'orientations particulières d'aménagement et d'une réglementation particulière pour certains secteurs	AU, AUo, Uc	Les secteurs AU ont été mieux définis, pour une meilleure adéquation entre les 3 critères localisation géographique / phasage de l'urbanisation / nécessité d'organiser l'urbanisation.	Conforter la structuration des espaces urbains et maîtriser le développement de l'habitat.
	AUo	Zone d'urbanisation future à long terme	Secteurs à vocation principale d'habitat dont la réalisation de l'urbanisation est différée	AU, AUo, Ud, A	Les secteurs AUo ont été mieux définis, notamment par rapport à l'adéquation localisation géographique / phasage de l'urbanisation. A Dreuilhe les terrains constructibles et d'urbanisation future correspondent mieux à la géographie du hameau.	Conforter la structuration des espaces urbains et maîtriser le développement de l'habitat. Protéger la qualité de l'environnement et protéger les espaces naturels.
	AUX	Zone d'urbanisation future à moyen terme	Zone vocation principale d'activités, commerces et services devant faire l'objet d'opérations d'ensemble. Le secteur situé en entrée de ville est conditionné par la servitude L 123-2-a	Ux, AUo	Le phasage de l'urbanisation a été mieux défini sur le secteur de la Pomme par l'instauration d'une zone AU devant faire l'objet d'opérations d'ensemble. En entrée de ville, la servitude L 123-2-a induit qu'une réflexion doit être menée avant ouverture à l'urbanisation.	Maîtriser le développement économique.

N	N	Zone naturelle	Zone naturelle associée aux contreforts de la montagne noire, permettant le maintien de l'activité agricole, pastorale et forestière	N, A	La zone N a été mieux définie par rapport à la réalité de sa qualité paysagère (en rapport avec la modification de la zone A).	Protéger la qualité de l'environnement et protéger les espaces naturels. Pérenniser et développer l'attractivité économique du territoire.
	Nt	Zone naturelle intégrant des activités culturelles, liées à l'exploitation fluviale ou touristiques	Secteurs ponctuels de la zone Naturelle de vocation très spécifique (touristique, culturel, loisirs)	N	Meilleure identification de ces secteurs dont l'activité nécessite une réglementation adéquate	Protéger la qualité de l'environnement et protéger les espaces naturels. Pérenniser et développer l'attractivité économique du territoire.
	Nh	Extensions limitées de l'habitat situé en zone naturelle	Secteurs d'habitat limité en milieu naturel.	N	Meilleure identification de ces secteurs à vocation principale d'habitat non liés aux exploitations agricoles, qui doivent pouvoir évoluer de façon limitée	Protéger la qualité de l'environnement et protéger les espaces naturels.

A	A	Zone Agricole	Zone à valeur agronomique regroupant les sièges d'exploitation, dans lesquels certains bâtiments peuvent changer de destination	A, N	Mise à jour par rapport au diagnostic de la Chambre d'Agriculture et meilleure adéquation avec la réalité agronomique du territoire. Les centres équestres dont l'activité se limite à la pension de chevaux ont été classés en zone A, les autres en zone N.	Protéger la qualité de l'environnement et protéger les espaces naturels. Pérenniser et développer l'attractivité économique du territoire.
	As	Zone Agricole stricte	Zone agricole dont la valeur paysagère justifie l'interdiction totale d'implantation de constructions.	N	Remplacement de la partie de la zone N située entre les voies principales de communication et la Rigole de la Plaine, formant un glacis au pied des contreforts de la montagne noire.	Protéger la qualité de l'environnement et protéger les espaces naturels.
	Aj	Jardins familiaux	Zone agricole destinée à réaliser des jardins familiaux	A	Adaptation réglementaire à cette vocation spécifique	Protéger la qualité de l'environnement et protéger les espaces naturels.
	Ae	Zone à destination d'équipements publics d'intérêt collectif en application de l'article L 123-8 tous situés dans un contexte naturel	Secteur correspondant à l'aérodrome, aux stations de traitement des eaux et à l'aire d'accueil des gens du voyage.	A	Meilleure identification de ces secteurs d'intérêt public dont les contraintes nécessitent une réglementation adéquate	Protéger la qualité de l'environnement et protéger les espaces naturels.
	Ah	Extensions limitées de l'habitat situé en zone agricole	Secteurs d'habitat limité en contexte agricole	N	Meilleure identification de ces secteurs à vocation principale d'habitat non liés aux exploitations agricoles mais en contexte agricole, et qui doivent pouvoir évoluer de façon limitée	Protéger la qualité de l'environnement et protéger les espaces naturels. Pérenniser et développer l'attractivité économique du territoire.

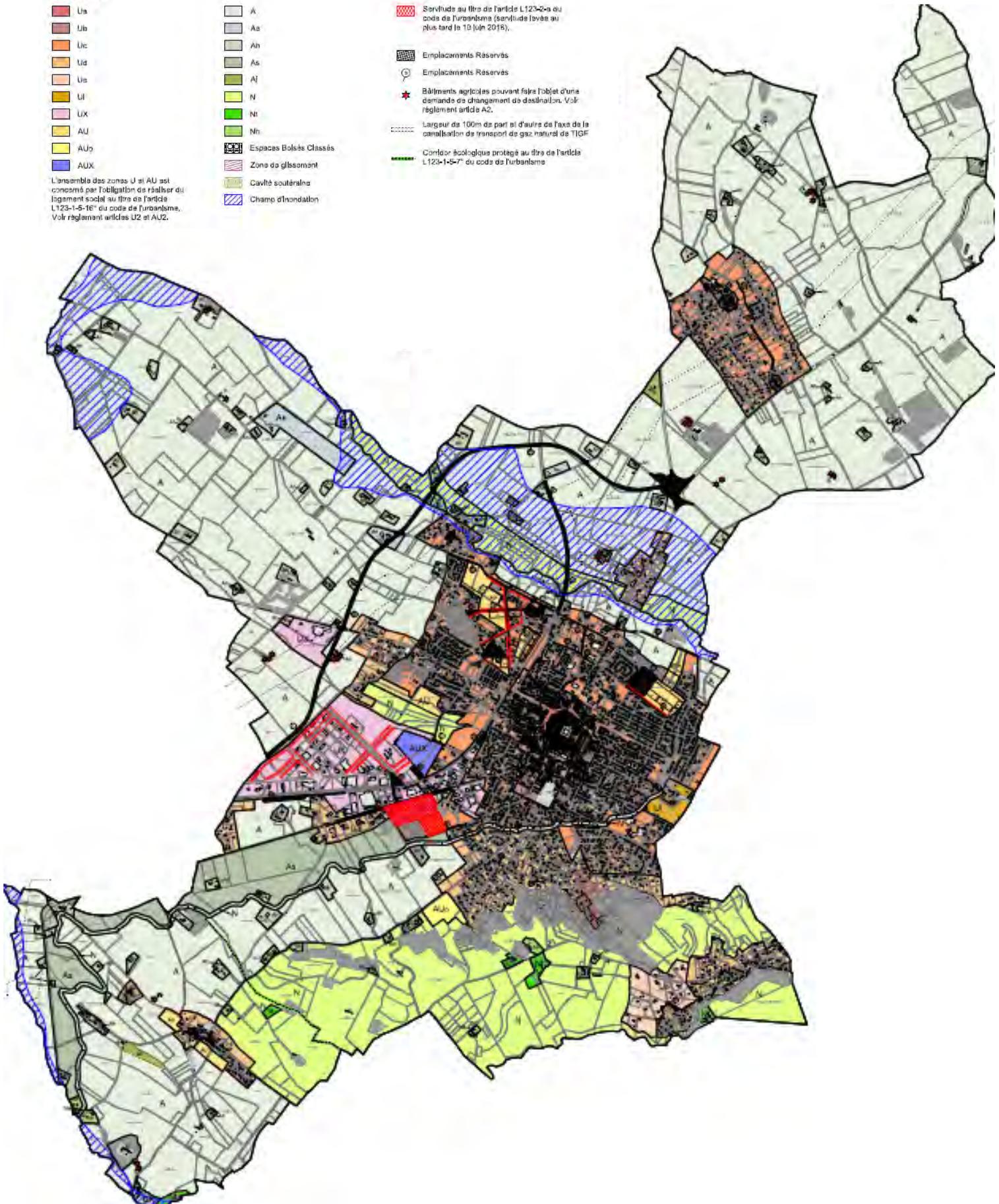
LEGENDE

- Ua
- Ub
- Uc
- Ud
- Ue
- Uf
- Ux
- AU
- AUz
- AUX

L'ensemble des zones U et AU est concerné par l'obligation de réaliser du logement social au titre de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme. Voir règlement articles U2 et AU2.

- A
- Aa
- Ah
- As
- At
- N
- Ni
- Ni
- Espaces Boisés Classés
- Zone de glissement
- Cavité souterraine
- Champ d'inondation

- Servitude au titre de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme (servitude levée au plus tard le 19 juin 2016).
- Emplacements Réservés
- Emplacements Réservés
- Bâtimens agricoles pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. Voir règlement article A2.
- Largeur de 100m de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de gaz naturel de TIGF
- Contour écologique protégé au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme



EXPOSE DES MOTIFS : REGLEMENT

Le règlement se compose de deux parties, la première regroupant un ensemble de règles qui s'appliquent à toutes les zones et ne sont donc pas répétées dans chacune de celles-ci. Les règles édictées dans chaque zone et secteurs s'ajoutent donc à ce premier corps de règles.

Règles communes à toutes les zones

REGLES	MOTIFS
Rappels : démolitions, clôtures, permis de construire et d'aménager, coupes et abattages d'arbres en EBC	Rappels du Code de l'Urbanisme pour des situations fréquemment rencontrées en termes d'utilisation et d'occupation du sol
Desserte des terrains par les voies	Assurer une bonne accessibilité des terrains
Entrées de Ville (L 111-1-4)	Rappel du Code de l'Urbanisme
Cas de lotissements ou de divisions en propriété ou en jouissance	Maîtriser les implantations des constructions à l'intérieur d'une opération privée, dans laquelle les règles doivent s'appliquer (et non pas seulement en périphérie de l'opération)
Sécurité des accès et des voies publiques	Garantir une conception géométrique et technique prenant en compte la sécurité (usagers, services)
Règles d'implantation	Maîtriser l'implantation des constructions y compris par rapport aux voies privées
Hauteurs des constructions	Définir la hauteur
Aspect extérieur : recommandations et objectifs de conception, clôtures, couvertures en zone agricole	Intégrer les recommandations de la Charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais ainsi que les objectifs de Haute Qualité Environnementale dans les projets. Adapter la réglementation des clôtures aux contraintes inhérentes aux sites. Uniformiser les toitures en zone agricole (couvertures métalliques notamment).
Dispositions spéciales en matière d'obligations de réalisation d'aires de stationnement	Favoriser la construction de logements locatifs
Dispositions sur la préservation ou le remplacement des arbres	Principe de préservation du patrimoine végétal.

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

	REGLES	MOTIFS
U	Constructions à usage industriel, carrières, gravières, et sauf secteur UI parcs résidentiels de loisirs et terrains de caravanage Règle d'exclusion des ERP dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de gaz naturel de TIGF	Interdiction des activités non compatibles avec la vocation principale d'habitat, avec élargissement des possibilités pour la zone UI (zone de loisirs) Protection par rapport aux risques sur les conduites de gaz, telles qu'indiquées par TIGF.

UX, AUX	<p>Les constructions à usage agricole ou forestier</p> <p>Les carrières et gravières</p> <p>Les parcs résidentiels de loisir</p> <p>Les terrains de campings</p> <p>Les terrains de caravanage</p> <p>Les parcs d'attraction</p>	Interdiction des activités autres que celles correspondant à la vocation principale d'activités économiques, la vocation d'habitat étant encadrée par l'article 2.
AU	<p>Les constructions à usage industriel</p> <p>Les constructions à usage agricole ou forestier</p> <p>Les carrières et gravières</p> <p>Les parcs résidentiels de loisir</p> <p>Les terrains de campings</p> <p>Les terrains de caravanage</p> <p>Les parcs d'attraction</p> <p>Les dépôts de véhicules (plus de 10 véhicules hors circulation)</p>	Interdiction des activités non compatibles avec la vocation principale d'habitat, sur des terrains voués à être urbanisés sous forme maîtrisée (opérations d'ensemble)
AUo	Toutes constructions (sauf exceptions limitées article 2)	Zone d'urbanisation future donc non constructible à court terme
A	<p>Toutes constructions en secteur As</p> <p>Toutes constructions en A (sauf exceptions limitées article 2)</p> <p>Exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>En Aj, toute construction autres qu'abris jardins</p> <p>En Ae, toute construction autre que celles en relation avec les équipements publics existants</p> <p>En Ah toutes constructions sauf celles mentionnées en article 2</p>	<p>Préserver les cultures comme élément de paysage, pour ces terrains situés en contrebas de la Rigole de la Plaine, entre celle-ci et les infrastructures principales situées en contrebas par rapport à la Rigole. Toute construction viendrait perturber cette perception.</p> <p>Secteur réservé aux jardins familiaux</p> <p>Limitation de la constructibilité conforme à la zone A définie par le Code de l'Urbanisme</p> <p>Autorisation de ces services d'intérêt général (transformateurs par exemple).</p> <p>Secteur destiné aux jardins familiaux</p> <p>Secteur regroupant les équipements publics (aérodrome, stations d'épuration, aire d'accueil des gens du voyage) situés dans l'environnement des zones agricoles.</p> <p>Prise en compte des poches d'habitat existant dans l'environnement agricole</p>
N	<p>Toutes constructions (sauf exceptions limitées article 2)</p> <p>Règle d'exclusion des ERP dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de gaz naturel de TIGF</p>	<p>Zone la plus limitative pour la constructibilité, mais tenant compte de la réalité de son caractère habité et de la nécessité de pouvoir y maintenir l'activité agricole et forestière (application de l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>Protection par rapport aux risques sur les conduites de gaz, telles qu'indiquées par TIGF.</p>

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

	REGLES	MOTIFS
Toutes zones	Ouvrages techniques nécessaires à la mise en place des réseaux d'intérêt collectif non soumis aux articles 3 à 14	Faciliter les interventions techniques d'intérêt général.
	Conditions de recul par rapport aux ruisseaux	Limitation du risque par rapport aux crues des ruisseaux
	Conditions concernant la zone inondable	Même en l'absence de PPR inondation prescrit, prendre toutes les précautions par rapport à ce risque (préconisations similaires)
	Conditions concernant le retrait et gonflement des argiles	Le PPR a simplement été prescrit, il n'y a donc pas de zonage de risques. La cartographie des aléas rendue publique par l'Etat est donnée à titre informatif (elle a été réalisée au 25 000 et comprend donc des marges d'interprétations importantes). Ce risque impactant chaque terrain de façon différente, le règlement incite chaque pétitionnaire à vérifier les conditions techniques de bonne constructibilité par rapport à ce risque.
	Conditions concernant la zone de bruit	Conditions prescrites par le décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif aux infrastructures de transports terrestres.
	Conditions concernant les glissements de terrain	Ces conditions concernent le secteur de St Roch sur lequel des glissements de terrain ont été recensés par l'inventaire départemental des risques mouvements de terrain.
U	Conditions générales de compatibilité de voisinage	La zone U autorise certaines activités comme le commerce où l'artisanat qui doivent rester compatibles avec la vocation principale d'habitat. En zone UC, exception et faite sous condition pour la vocation industrielle, du fait de la présence de l'entreprise Fontes Réfractaires.
	Conditions de compatibilité avec les orientations d'aménagement	Possibilité donnée par le Code de l'Urbanisme pour maîtriser les projets sur des secteurs à enjeux, dans un rapport de compatibilité avec les orientations pour atteindre les objectifs de qualité urbaine
	Condition de limitation des reconstructions	Protection par rapport à la récurrence de certains risques
	Conditions sur les terrassements et murs de soutènement	Prévention par rapport à un risque pour autrui pouvant être induit par le projet
	Conditions sur les activités agricoles ou forestières	Limitation des activités de ce type en milieu urbain (règle de réciprocité).

	Condition sur les ICPE	Limitation pour compatibilité de voisinage avec la vocation principale d'habitat
	Condition de réalisation de logements aidés par de prêts de l'Etat	Intégration des obligations de réalisation de logements dits « sociaux » pour les opérations importantes. Le seuil de 1500 m ² de surface de plancher correspond, sur Revel, à la réalisation d'environ 15 logements, seuil au dessous duquel les opérations intégrant de l'habitat social ne sont pas estimées réalisables dans des objectifs de montage financier raisonnables pour les aménageurs ou les constructeurs.
	Conditions sur l'assainissement pluvial concernant les opérations d'ensemble	Le seuil de 4000m ² pour l'unité foncière correspond au seuil défini par le schéma d'assainissement pluvial, à partir duquel l'imperméabilisation des sols est considérée comme particulièrement impactante.
	Ua : conditions sur les occupations des rez-de-chaussée de certaines rues de l'hyper centre bastide	Pérennisation du commerce, les équipements et les services dans la bastide
	Uc et AUX : conditions de gel de l'urbanisation dans le secteur de Beauséjour	Attente de la réalisation d'un projet qualitatif prenant en compte notamment les critères d'accessibilité et de sécurité, par l'instauration de la servitude L123-2-a. A la date d'approbation du PLU, l'absence de constructions dans le périmètre de la servitude justifie qu'il n'y ait pas de précisions dans le règlement sur la limitation des travaux autorisés.
	Ud : conditions pour les constructions situées en zone de glissement de terrain	Précautions prises par rapport au risque
UX, AUX	Conditions sur l'habitat	Limitation de cette vocation aux logements de fonction
	Condition de compatibilité avec les orientations d'aménagement	Rappel dans le règlement de cette obligation pour atteindre les objectifs de qualité urbaine
	Condition de limitation des constructions annexes	Limitation de surfaces pour les constructions situées situés sur la partie avant des parcelles.
	Conditions sur l'assainissement pluvial concernant les opérations d'ensemble	Le seuil de 4000m ² pour l'unité foncière correspond au seuil défini par le schéma d'assainissement pluvial, à partir duquel l'imperméabilisation des sols est considérée comme particulièrement impactante.
	Condition de recul par rapport aux fossés	Précaution par rapport aux fossés pluviaux répertoriés par le Schéma Pluvial
AU	Condition de surface d'assiette minimale pour les opérations d'ensemble	Le seuil de 5000m ² est considéré comme celui à partir duquel l'urbanisation est suffisamment importante (équivalent 10 logements individuels) pour constituer une opération où la réalisation de

		logement social reste viable pour l'opérateur, et donc garantie pour la commune.
	Condition de réalisation de logements aidés par prêts de l'Etat	Intégration des obligations de réalisation de logements dits « sociaux » pour les opérations importantes. Le seuil de 1500 m ² de surface de plancher correspond, sur Revel, à la réalisation d'environ 15 logements, seuil au dessous duquel les opérations intégrant de l'habitat social ne sont pas estimées réalisables dans des objectifs de montage financier raisonnables pour les aménageurs ou les constructeurs.
	Condition de réalisation d'opérations d'ensemble	Obligation de procéder à une urbanisation basée sur un projet global cohérent.
	Condition sur les ICPE	Limitation pour compatibilité de voisinage avec la vocation principale d'habitat
	Condition de recul par rapport aux fossés	Précaution par rapport aux fossés pluviaux répertoriés par le Schéma Pluvial (protection des fossés)
	Conditions sur l'assainissement pluvial concernant les opérations d'ensemble	Le seuil de 4000m ² pour l'unité foncière correspond au seuil défini par le schéma d'assainissement pluvial, à partir duquel l'imperméabilisation des sols est considérée comme particulièrement impactante.
AUo	Conditions sur les ouvrages techniques et les affouillements et exhaussements du sol.	Faciliter les interventions techniques d'intérêt général. Permettre l'aménagement de voirie.
A	Conditions sur les ouvrages techniques et les affouillements et exhaussements du sol	Faciliter les interventions techniques d'intérêt général. Permettre l'aménagement de voirie.
	Conditions de limitation de l'habitat en A	Protection de la vocation agronomique en prenant en compte les besoins des exploitants. Toutes les constructions sont interdites sauf les constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
	Conditions dans la zone inondable	Restriction augmentée par rapport au risque, dans cette zone qui n'a pas vocation principale d'habitat. Précautions d'implantation pour les bâtiments autorisés
	Condition d'autorisations d'autres activités	Localisation géographique protégeant l'activité agronomique en prenant en compte les besoins de diversification et de développement des exploitants

	Limitation des changements de destination	Mise en valeur et pérennisation de l'habitat vernaculaire patrimonial en y favorisant un usage, en référence à un inventaire précis de ces bâtiments.
	Conditions de protection de l'exercice de l'agriculture	Règle de réciprocité pour la compatibilité de voisinage entre habitat et activités agricoles
	Aj, Ah et Ae : Elargissement de la constructibilité aux vocations spécifiques de ce secteur	Mise en cohérence de ces vocations ponctuelles et spécifiques avec leur environnement : Aj concerne les jardins familiaux, Ah l'habitat ponctuel et Ae les équipements publics implantés dans un environnement agricole. En Ae, a superficie autorisée de 800 m ² pour les extensions a été déterminée en fonction des projets identifiés à l'heure de l'élaboration du PLU (construction d'un hangar pour l'aérodrome et éventuelles extensions de bâtiments pour la STEP de Vaure).
	Règle d'exclusion des ERP dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de gaz naturel de TIGF	Protection par rapport aux risques sur les conduites de gaz, telles qu'indiquées par TIGF.
N	Conditions et limitation de la constructibilité Secteur Nh	Protection du milieu naturel avec prise en compte de son caractère habité, activités limitées et compatibles avec le caractère naturel, paysager voire agricole de la zone. La limitation de la constructibilité est définie de façon stricte.
	Conditions de constructibilité en zone inondable	Limitation encore plus restrictive qu'en zone U
	Nt : Elargissement de la constructibilité aux vocations spécifiques de ce secteur	Mise en cohérence de ces vocations ponctuelles liées au tourisme et à l'exploitation fluviale et spécifiques avec leur environnement naturel

ARTICLE 3 : Accès et voirie

	REGLES	MOTIFS
U UX AU AUX	Dimensionnement des accès	La largeur minimale correspond au minimum d'un sens unique courant en zone U. Cette largeur minimale est augmentée en zone Ux (véhicules de largeur exceptionnelle pouvant être liés aux activités industrielles).

	Obligation de compatibilité avec les orientations d'aménagement	Rappel dans le règlement de cette obligation pour atteindre les objectifs de réalisation de maillage des modes doux de déplacements en termes de connexions.
	Conditions de constructibilité liées au dimensionnement des voies publiques ou privées	Imposer des largeurs minimales garantissant de bonnes conditions de circulation et des parcours piétons suffisants et sécurisés. Les voies en impasse sont limitées (favorisation du maillage).
U AU	Seuil des opérations pour les obligations de dimensionnement des accès et voiries	Le seuil de 8 lots correspond à une densité pour laquelle la forme urbaine va nécessiter organisation de voirie sur un mode linéaire. En dessous de ce seuil l'organisation urbaine peut se structurer autour d'espaces collectifs plus resserrés aux usages partagés. Cette distinction à partir du nombre de lots doit permettre la réalisation d'opérations mieux implantées dans leur environnement proche, tout en maintenant certaines obligations de cohésion : liaisons douces, accès des moyens de lutte contre l'incendie, sécurité routière,...
A N	Caractéristiques des accès et voiries	Rappel des bonnes conditions de conception des accès et voiries

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

	REGLES	MOTIFS
Toutes zones	Raccordement au réseau d'eau potable	Mesure de salubrité
	Raccordement au réseau public d'assainissement	Mesure de salubrité
	Conditions de réalisation de l'assainissement individuel	Conditions limitatives et mesures de précautions (validité techniques)
	Conditions sur les eaux usées et non domestiques	Protection du milieu naturel
	Raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales et conditions de rejet dans le milieu naturel	Protection du milieu naturel

ARTICLE 5 : Superficie des terrains constructibles

	REGLES	MOTIFS
U, A, N	Taille minimale des terrains dans le cas d'un assainissement autonome	Cette règle assure les bonnes conditions de réalisation d'un assainissement autonome. A St Ferréol (Ue) la superficie minimale correspond également à la préservation du caractère paysager spécifique à l'identité de cette zone.
Autres zones	-	Desservies par l'assainissement collectif

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

	REGLES	MOTIFS
Toutes zones	Retraits par rapport aux ruisseaux et fossés	Protection des cours d'eau et système pluvial Les distances sont augmentées en zones A et N par rapport à la Rigole de la Plaine et au Laudot, pour éviter un impact paysager des constructions aux abords de ces cours d'eau
Toutes zones	Retraits par rapport aux voies	Sécurité par rapport aux départementales notamment dans la perspective d'élargir les voies existantes, avec augmentation du retrait en zone A et N (impact paysager) Le retrait des constructions par rapport aux voies est diminué dans les zones AU du fait d'une meilleure maîtrise dans les opérations d'ensemble.
Toutes zones	Conditions d'implantations différentes	Favoriser les évolutions du bâti déjà existant (en les limitant), et l'expression architecturale. Règle moins contraignante pour les ouvrages les plus courants nécessitant d'être implantés dans les parties non occupées par les constructions principales (piscine, abris jardin).
U, UX, AUX, AU	Application de la règle à tous les niveaux de la construction	Constituer des fronts bâtis homogènes, clarification de la règle qui ne s'applique pas uniquement aux rez-de-chaussée.
U	Eléments non concernés par les règles d'implantation	Favoriser l'expression architecturale et les améliorations énergétiques. Les constructions édifiées en dessous du TN n'impactent pas l'organisation des constructions en surface.
U	Règles d'implantation spécifiques sur Ua	Préserver les caractéristiques de la bastide : bâti aligné sur le domaine public, avec exceptions sous conditions
U	Règles d'implantation sur Ub, Uc, Ud et Ue	Hors motifs de sécurité par rapport aux départementales et à la voie ferrée, les implantations reprennent les caractéristiques du tissu environnant.
U, AU	Retraits et alignements spécifiques définis graphiquement et obligation de compatibilité avec les orientations d'aménagement	Rappel dans le règlement de cette obligation pour atteindre les objectifs de réalisation de qualité urbaine. Les retraits et alignements imposés graphiquement correspondent au dégagement du front bâti ou à l'organisation de celui-ci le long de voies structurantes dans les secteurs d'orientations particulières : La Ponce : <ul style="list-style-type: none"> - le long des ER n°14 à 16 et le long du chemin Vert pour affirmer le statut de voie primaire, - le long du chemin des Prairies pour conforter cet axe piéton principal menant au projet de parc urbain, - en entrée de quartier au sud (structuration de la tête d'îlot) - par rapport à la voie ferrée pour organiser une façade urbaine structurante - par rapport au chemin de l'Albarel qui a vocation à devenir une voie structurante en liaison avec le projet de contournement Peyssou : le long du chemin de Peyssou, voie structurante qui desservira à terme un équipement de quartier

U, AU	Règles sur les constructions dépassant 3 niveaux	Permettre une mise en retrait de la façade à partir du R+2, afin de favoriser une qualité d'habitat dans les typologies d'habitat collectif (terrasses, aspect architectural)
AUo, AUX	Conditions d'implantations des ouvrages nécessaires aux services publics	Implantation peu contraignante permettant de favoriser des aménagements d'intérêt général
UX	Retraits et alignements spécifiques définis graphiquement et obligation de compatibilité avec les orientations d'aménagement	Dégager le front bâti ou organiser celui-ci le long de voies structurantes. Ces objectifs sont issus de l'étude spécifique menée conjointement à la révision du PLU sur l'extension de la zone d'activités économique de la Pomme. Sur les voies principales l'objectif est d'organiser une structuration forte de l'espace avec des bâtiments tous alignés, sauf pour les locaux de gardiennage qui sont associés à l'entrée de la parcelle. Sur les voies de moindre importance, l'objectif est d'organiser deux plans de façade urbaine : un premier plan comprenant les volumes bas (obligations de retrait) et un deuxième plan sur lequel les grands volumes seront alignés.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

	REGLES	MOTIFS
Toutes zones	Retraits par rapport aux ruisseaux et fossés	Cf motifs article 6
	Conditions d'implantations différentes	Cf motifs article 6
	Eléments non concernés par les règles d'implantation	Cf motifs article 6
U	Règles d'implantation spécifiques sur Ua	Préserver les caractéristiques de la bastide : bâti en ordre continu, avec exceptions sous conditions, avec exceptions dans le cas d'un linéaire trop important sur une seule parcelle (simple mitoyenneté)
U, AU	Règles d'implantation sur AU, Ub, Uc, Ud et Ue	Règles de retrait minimum (prospect), augmenté pour les bâtiments de plus grande hauteur de bâti autorisé ponctuellement en secteurs d'orientations particulières.
U, UX, AUX, AU	Application de la règle à tous les niveaux de la construction	Constituer des fronts bâtis homogènes, clarification de la règle qui ne s'applique pas uniquement aux rez-de-chaussée.
U, AU, AUX	Retraits et alignements : obligation de compatibilité avec les orientations d'aménagement et / ou retraits et alignements spécifiques définis graphiquement	Rappel dans le règlement de cette obligation pour atteindre les objectifs de réalisation de réalisation de qualité urbaine. Les retraits et alignements imposés graphiquement correspondent au dégagement du front bâti ou à l'organisation de celui-ci le long de voies structurantes dans les secteurs d'orientations particulières : La Ponce : <ul style="list-style-type: none"> - le long des ER n°14 à 16 et le long du chemin Vert pour affirmer le statut de voie primaire, - le long du chemin des Prairies pour conforter cet axe piéton principal menant au projet de parc urbain, - en entrée de quartier au sud (structuration de la tête d'îlot) - par rapport à la voie ferrée pour organiser une façade urbaine

		<p>structurante</p> <ul style="list-style-type: none"> - par rapport au chemin de l'Albarel qui a vocation à devenir une voie structurante en liaison avec le projet de contournement Peyssou : le long du chemin de Peyssou, voie structurante qui desservira à terme un équipement de quartier
AUo, A, N	Conditions d'implantations des ouvrages nécessaires aux services publics	<p>Implantation peu contraignante permettant de favoriser des aménagements d'intérêt général.</p> <p>Les mêmes règles que celles du RNU s'appliquent pour les autres constructions en N et A. Aucune autre construction n'est autorisée en AUo.</p>
UX, AUX		Cf motifs article 6
N	Conditions d'implantations concernant les annexes	Limitation encore plus forte de la constructibilité dès lors que celle-ci impacte la limite séparative.

Articles 8 et 9 : non réglementés.

Le seul secteur réglementé est le secteur Aj pour laquelle limitation de l'emprise au sol de chaque construction à 10m² concerne uniquement les abris de jardin (seules constructions autorisées sur ce secteur destiné à l'aménagement de jardins familiaux).

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

	REGLES	MOTIFS
U, N	Conditions de dérogations aux règles générales de hauteur	Favoriser un développement de l'urbanisation dans des cas spécifiques et limités où le dépassement de hauteur normalement autorisé restera cohérent avec le contexte dans lequel s'insère la construction
U, AU, N	Règles spécifiques à chaque zone	<p>Hauteurs identiques au tissu existant en Ua (habitat traditionnel de cœur historique en R+3), Ub (faubourgs en R+2), Ud, Ue et Uf (tissu diffus en R+1).</p> <p>Uniformisation de la hauteur entre Uc et Ub (R+2), et les secteurs d'opérations d'ensemble (AU), favorisant globalement une densification du tissu urbain.</p> <p>En Uc et en AU, autorisation de dépassement de hauteur, uniquement sous condition et dans des secteurs très localisés faisant l'objet d'orientations d'aménagement : l'objectif est de proposer des possibilités de densités tout en garantissant la qualité urbaine et l'intégration des typologies de collectifs en cœurs de quartiers.</p> <p>En AU, règles de limitation de hauteur (R+1) en limite des quartiers riverains d'habitat. L'objectif est l'obligation de graduer les densités et les volumétries dans les opérations d'aménagement.</p> <p>En N, R+2 autorisé en lien avec les hauteurs existantes et la constructibilité très limitée n'autorisant, dans les constructions nouvelles, que les extensions et les annexes aux constructions existantes. Ajustement de la règle dans les secteurs en pente (contreforts de la Montagne Noire).</p>

UX, AUX	Limitation de hauteur sous conditions d'implantation des constructions	Seules les constructions implantées en limites ou dans les parties avant de parcelles ont leur hauteur limitée, sous conditions. La limitation des hauteurs concernées par les retraits des documents graphiques correspond à l'objectif d'un double plan de façade (cf motif article 6 zone Ux). L'absence de limitation de hauteur pour les autres constructions permet de développer l'accueil de bâtiments industriels et de renforcer l'attractivité économique de la zone. Ces bâtiments soumis à des contraintes fortes d'alignement sur les axes principaux vont en renforcer la structuration visuelle.
A	Règles de hauteurs pour les constructions d'habitation	Limitation à R+1 correspondant à la hauteur courante d'une maison individuelle. L'absence de limitation de hauteur pour les autres constructions permet de développer l'accueil de bâtiments agricoles.
	Limitation à 3m en Aj	Cette hauteur correspond à celle d'un abri jardin, seules constructions autorisées en Aj.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

	REGLES	MOTIFS
U, UX, AU, AUX	Locaux et installations techniques	Intégration esthétique des éléments techniques qui doivent faire partie intégrante de la conception d'ensemble
U, AU	Matériaux de constructions destinés à être recouverts	Eviter les aspects de constructions inachevées
U, AU	Interdiction de l'usage du blanc pur	Le blanc pur n'est pas compatible avec l'architecture locale.
U, AU	Toitures	Respect des pentes traditionnelles de la région dans le cas des toitures à 2 pentes. Dans la bastide, la tuile canal ou similaire est imposée par requête de l'Architecte des Bâtiments de France.
U, AU	Mouvements de terrain	Limitation des exhaussements et affouillements du sol, afin de ne pas créer de reliefs non cohérents avec les caractéristiques des sites dans lesquels les projets s'implantent.
U	Matériaux de couverture	Spécificité de la zone de la bastide (Ua) pour préserver de l'image patrimoniale
U, AU	Clôtures	Limitation de la hauteur totale pour des raisons de sécurité et d'intégration paysagère en zone U Transition avec les zones naturelles et les espaces verts collectifs en zone Ux
UX, AUX	Traitement des façades latérales	Obligation de traiter toutes les façades, dans une zone à vocation principale industrielle
UX, AUX	Masque des dépôts et stockages	Intégration paysagère, image de la zone
A,N	Règles générales	Respecter la Charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais

ARTICLE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

	REGLES	MOTIFS
U	Stationnement des deux roues	Favoriser les équipements de stationnements deux roues pour inciter à l'usage de ce mode doux de déplacements
U, AU, UX, AUX	Stationnements véhicules	<p>Pas d'obligations de stationnements dans la bastide pour favoriser les réhabilitations du bâti traditionnel (compatible avec la densité de commerces et de services mais également avec l'offre en stationnement en périphérie directe du centre ville)</p> <p>En Ub, les ratios imposent une place de stationnement par construction dont la surface de plancher est susceptible de constituer un petit logement (20 m²), puis une place supplémentaire à partir d'une surface de plancher correspondant à un T2/3 (80 m²), la tranche suivante correspondant à un T4 (130 m²).</p> <p>En Uc et Ud, les seuils sont légèrement abaissés pour mieux correspondre aux typologies attendues (plus de densité donc plus de besoins en stationnement). Ces mêmes règles sont reprises en AU.</p>
N	Stationnements en Nt	Rappel des obligations dans un secteur susceptible d'accueillir des visiteurs.

ARTICLE 13 : Espaces libres, aires de loisirs et de plantations

	REGLES	MOTIFS
U	Plantations existantes d'intérêt particulier	Maintien et protection
U	Plantations en limite des zones N et A	Assurer la transition entre paysages urbains et paysages naturels et agricoles
U, UX, AU, AUX, N	Plantation des aires de stationnement	<p>En zone U, ratio permettant d'implanter 1 arbre en position centrale par rapport à 4 stationnements (sans obligation d'un tel positionnement, les plantations pouvant être regroupées).</p> <p>Ce ratio est augmenté en zone AU (opérations d'ensemble).</p> <p>Obligation de végétaliser les stationnements en zone Ux également (verdissement de la zone) et en N (respect du caractère naturel).</p>
U	Obligations de plantations dans les opérations visant la réalisation de plusieurs bâtiments	<p>Intégration des ouvrages techniques de gestion de l'eau aux opérations d'ensemble, afin d'éviter la présence de bassins non traités paysagèrement (éviter notamment les bassins simplement protégés par un grillage).</p> <p>Obligation d'une conception cohérente des plantations sur les voies ouvertes à la circulation motorisée et sur les circulations douces</p>
U, AU	Obligation des plantations sur les voies de desserte des opérations visant à la réalisation de plusieurs bâtiments	Assurer un traitement paysager minimal satisfaisant pour les aménagements

U	Plantations de la bande libre dans le cas où la voirie n'a qu'un seul trottoir	L'article 3 donnant les conditions de réalisation des voiries permet de ne réaliser qu'un seul trottoir. Dans cette hypothèse, pour éviter un traitement trop minéral sur le côté ne comportant pas de trottoir, l'article 13 exige de prévoir un espace libre suffisant et devant accueillir des plantations.
U, AU	Obligation de compatibilité avec les orientations d'aménagement	Rappel dans le règlement de cette obligation pour atteindre les objectifs de réalisation d'une trame verte
U, UX, AUX, AU	Obligations de réalisation d'un certain pourcentage de la superficie du tènement foncier en espaces verts	Ces pourcentages, différents selon les secteurs, obligent à réaliser une certaine partie en surfaces non imperméabilisées, en relation avec les densités attendues. Ainsi plus le tissu urbain est dense moins les obligations de réalisation de superficies d'espaces verts sont importantes. Pour les opérations d'habitat importantes la règle oblige à concevoir une certaine superficie d'espaces verts d'un seul tenant, afin de réaliser les objectifs de création d'espaces verts de proximité. Zone Ux : éviter une imperméabilisation trop importante et végétaliser les parcelles
UX	Positionnement des bassins de rétention sur la rue principale	Eviter que les bassins soient positionnés à l'avant des parcelles ce qui pourrait impacter négativement l'image de la zone
A, N	Obligation de respecter les recommandations de la Charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais	Introduction de cette obligation dans le règlement
A, N	Règles spécifiques de protection et de remplacement sur la servitude L123-1-5-7°	Protection du corridor écologique identifié dans la trame Verte et Bleue du SCOT
A, N	Renforcement des talus en simple terre par des plantations	Eviter l'érosion, protéger les milieux

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols

Dans les zones Ua, Ub et Uc l'urbanisation est fortement contrainte par l'ensemble du règlement écrit et graphique ainsi que par les orientations d'aménagement, qui déterminent ensemble le droit à construire. Dans ce cadre, afin de favoriser la densité, le règlement n'indique pas de COS maximal dans ces zones.

Les COS de la zone Ud restent importants pour l'habitat et les commerces et services, avec une incitation à développer les commerces et services dans ces quartiers (COS supérieur)

Dans le secteur Ue le COS est faible car la superficie des parcelles est importante et le caractère paysager doit être préservé.

En zone UX, seul le COS des commerces et bureaux est réglementé : même s'il offre des capacités importantes, la vocation privilégiée de la zone est plutôt celle de l'artisanat et de l'industrie (vocations pour lesquelles il n'y a pas de COS maximal donc l'occupation maximale est permise). Les mêmes règles sont reprises en zone AUX : pour le secteur d'entrée de ville, la levée de la servitude L 123-2-a après réalisation d'une étude permettra d'introduire le cas échéant des règles de COS spécifiques à ce site (par voie de modification du document d'urbanisme).

Le règlement de la zone AU offrant des capacités à construire importantes, le choix a été fait de plafonner le COS, avec une augmentation dans les secteurs de possibilités de densités plus importante incitant à la réalisation de celles-ci (strictement localisées dans les documents graphiques).

En AUo, le COS est nul car ces zones d'urbanisation future constituent une réserve de potentiel d'accueil de l'urbanisation à long terme, qui s'effectuera par voie de modification du PLU.

Le COS des zones A et N ne sont pas réglementés, afin de pouvoir laisser toute latitude au développement des activités agricoles. Pour les autres constructions ou extensions autorisées, le règlement est suffisamment restrictif et la délimitation d'un COS maximal n'aurait pas d'effet (d'autant plus qu'il serait calculé sur la base de terrains de très grandes superficies). Cette suppression du COS pour les zones A et N correspond à une mise en cohérence avec les dispositions de l'article R123-10 du code de l'Urbanisme, qui précise que le règlement peut fixer un COS dans les zones U et AU.

EXPOSE DES MOTIFS DES AUTRES ELEMENTS INSCRITS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Motif
1	Déviations de la RD 622	Conseil Général	Reconduction
2	Elargissement du chemin de l'Albareil (VC 28)	Commune	Voie structurante vers le futur point d'accès au contournement
3	Elargissement du chemin Vert	Commune	Voie structurante du quartier de La Ponce
4	Réalisation d'un chemin de promenade - voie verte en Berny	Commune	Requalification du délaissé de la voie ferrée - maillage modes doux
5	Elargissement du chemin de Bénizy	Commune	Reconduction
6	Elargissement du chemin des Bordes	Commune	Reconduction
7	Elargissement du chemin du Petit Train (VC 103)	Commune	Reconduction
8	Réalisation d'un équipement sportif	Commune	Complémentarité des équipements à proximité du groupe scolaire
9	Elargissement du chemin de la Roumigièrre	Commune	Reconduction
10	Aménagement d'un carrefour - route de Castres / chemin de la Rouminguièrre	Commune	Reconduction
11	Réalisation d'un équipement public de quartier - chemin de Peyssou	Commune	Reconduction avec réduction de l'emprise foncière
12	Elargissement du chemin de Peyssou	Commune	Reconduction
13	Réalisation d'un jardin public - la Poudrette	Commune	Projet d'équipement de quartier avec requalification de l'étang de la Poudrette
14	Réalisation d'un chemin piéton - la Poudrette	Commune	Mise en place d'un maillage des modes doux
15	Réalisation d'une voie de liaison - la Ponce	Commune	Maillage des quartiers, mise en place d'une trame urbaine cohérente
16	Aménagement d'une placette - route de Vaure	Commune	Mise en place d'une trame urbaine cohérente, espaces publics d'articulation
17	Elargissement du chemin de la Landelle Haute	Commune	Reconduction
18	Elargissement du chemin des Prairies	Commune	Voie structurante de liaison piétonne du quartier de La Ponce
19	Réalisation d'un bassin de rétention et de stationnements - rue des Jardiniers	Commune	Mise en place du Schéma Pluvial. Amélioration de l'offre en stationnements
20	Aménagement de la liaison entre la RD622 et le chemin de la Pomme	Commune	Sécurisation de futur carrefour. Amélioration du maillage et de l'entrée de la zone de La Pomme.
21	Aménagement du chemin de la Badorque	Commune	Sécurisation dans la perspective d'une augmentation de trafic liée à l'accueil d'urbanisation sur les terrains limitrophes
22	Aménagement d'un bassin de rétention - la Poterie	Commune	Mise en place du Schéma Pluvial.

23	Aménagement d'un bassin de rétention - Belesta	Commune	Mise en place du Schéma Pluvial.
24	Correction du virage chemin de l'Hies	Commune	Reconduction
25	Correction du virage et élargissement du chemin de l'Hies	Commune	Reconduction
26	Aménagement d'une piste cyclable le long de la RD 622	Commune	Mise en place du Schéma cyclable
27	Aménagement d'un bassin de rétention à St Ferréol	Commune	Mise en place du Schéma Pluvial.
28	Aménagement d'un carrefour à Couffinal - rue des Pyrénées	Commune	Sécurisation
29	Aménagement d'un chemin piéton	Commune	Maillage des modes doux
30	Aménagement d'une voirie de connexion	Commune	Maillage des quartiers, mise en place d'une trame urbaine cohérente
31	Aménagement d'un rond point - av. de Castenaudary / av. du coude prolongée	Commune	Sécurisation
32	Extension des services techniques	Commune	Amélioration des équipements
33	Aménagement d'un bassin de rétention	Commune	Mise en place du Schéma Pluvial.
34	Aménagement d'un bassin de rétention	Commune	Mise en place du Schéma Pluvial.

La servitude L 123-2-a

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Code de l'urbanisme prévoit à l'article L123-2-a que le plan local d'urbanisme puisse instituer des servitudes consistant « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».

Cette servitude est appliquée sur des terrains situés en entrée de ville sur le secteur dit de « Beauséjour », entre la route de Castelnaudary et le chemin de la Badorque. Le PLU de 2007 classe ces terrains :

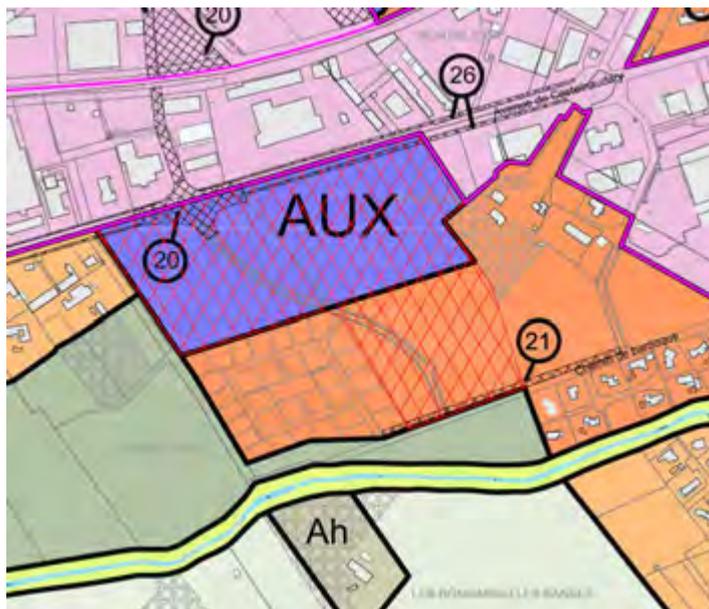
- à 50% en zone AUo (le long de la route de Castelnaudary). La vocation de ce secteur est le développement de l'artisanat, des commerces et des services.
- à 50% en zone AU ouverte à la construction (le long du chemin de la Badorque). Un lotissement de 33 lots accueillant des maisons individuelles a depuis été réalisé dans la partie ouest de ce terrain. Au regard de l'évolution du trafic lié à cette urbanisation nouvelle sur le chemin de La Badorque un ER pour son élargissement a été positionné dans la révision du PLU (ER n°21).

Conjointement à la réalisation de ce lotissement, le tracé d'une voie de liaison entre le chemin de la Badorque et l'avenue de Toulouse a été entériné. Cette voie débouche sur le point le plus favorable à la réalisation d'un carrefour sécurisé sur l'avenue de Toulouse (dénommé carrefour « Beauséjour »). L'aménagement de ce carrefour, avec une branche de raccordement vers la zone d'activités de La Pomme, est programmé par l'ER n°20. Un ER pour une piste cyclable bilatérale complète les aménagements (ER n°26).

Lors de la révision du PLU un travail a été engagé sur les orientations d'aménagement de ce secteur. Afin de traiter qualitativement l'entrée de ville, la mise en place d'une contre allée permettant une desserte sécurisée des activités et un traitement paysager a été envisagée entre le futur carrefour Beauséjour et le giratoire actuel (avenue de Castelnaudary vers le centre ville, impasse du Forum vers les supermarchés, chemin de Beauséjour vers la zone d'activités de La Pomme). Cependant dès le début des réflexions le Conseil Général a alerté la Ville sur la nécessité de réaliser des études d'aménagement plus approfondies, au regard de la complexité du carrefour existant.

La Ville a ainsi décidé de mettre en place une servitude permettant d'engager les études nécessaires sur l'ensemble du secteur de Beauséjour, la partie sud étant également fortement impactante sur les aménagements de maillage à prévoir sur l'ensemble du secteur. Ces servitudes seront levées 5 ans après la date d'approbation du présent PLU, soit le 19 juin 2018.

-  Servitude L-123-2-a (servitude levée au plus tard 5 ans après l'approbation du présent document)
-  Emplacements Réservés
-  Emplacements Réservés

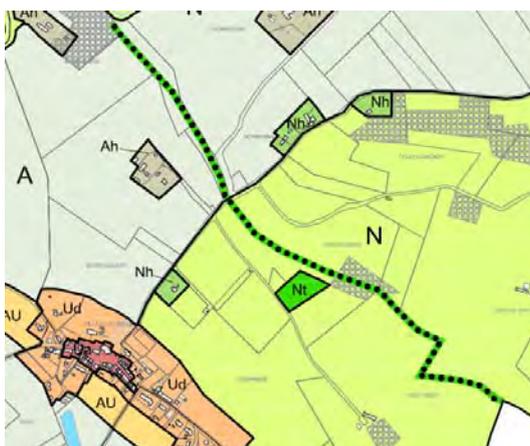


La servitude L 123-1-5 7°

Le Code de l'urbanisme prévoit à l'article L123-1-5-7° que le plan local d'urbanisme puisse instituer des servitudes consistant « à identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, le PLU protège un corridor écologique identifié dans la Trame Verte et Bleue du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Lauragais, constitué par un cortège végétal continue allant de la limite sud de la commune à la Rigole de la Plaine, au travers des contreforts de la Montagne Noire. Il traverse les zones A et N du PLU.

-  Corridor écologique protégé au titre de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme



Les périmètres de risques

Les champs d'inondation ont été reconduits du PLU de 2007. En l'absence de PPR prescrit, la connaissance du risque implique que le PLU prévoit de prendre les précautions nécessaires pour ne pas aggraver le risque et mettre en place les règles limitant la constructibilité dans ces zones.

Les autres périmètres de risques connus (glissement de terrain à St Roch et cavité souterraine à Dreuilhe) ont également été reportés, selon les directives de l'Etat, et font l'objet d'une limitation spécifique de la constructibilité.

Les espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés ont été reconduits, avec une seule exception : la suppression de la protection en EBC d'un alignement d'arbres situé sous la ligne à Haute Tension au niveau du domaine « Les Lattes » (incompatibilité).

Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination

Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination sont repérés aux documents graphiques, sur le plan général et dans un inventaire détaillé intégré au règlement graphique. Le PLU de 2007 prévoyait d'accorder cette possibilité à tous les bâtiments de la zone agricole. La révision du PLU propose une vision plus ciblée des possibilités de diversification des revenus agricoles, afin de mieux protéger le patrimoine et le paysage et de ne pas compromettre la 1^{ère} vocation de la zone agricole : sa vocation agricole.

Cet inventaire résulte des travaux de repérage de la Chambre d'Agriculture, complétés par un relevé sur site. Il justifie de l'intérêt patrimonial des bâtiments ciblés (architecture vernaculaire), et repère les bâtiments ou parties de bâtiments qui font l'objet de cette réglementation spécifique.

Ont été exclus de cette possibilité de changement de destination les bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial ou architectural, et les bâtiments situés dans les périmètres de distance aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les prescriptions graphiques particulières

Le règlement écrit renvoie à certaines prescriptions graphiques particulières du règlement : alignements, retraits, polygones délimitant des hauteurs maximales (avec indication de ladite hauteur). Ces prescriptions graphiques ont pour objet de déterminer la forme urbaine, en fonction d'un contexte spécifique et de la configuration particulière voulue pour les implantations et les gabarits des constructions d'un site d'enjeu.

Elles sont complétées par des orientations particulières d'aménagement avec lesquelles les projets doivent être compatibles. La mise en place de certaines dispositions d'implantations par voie réglementaire implique que les

projets leur soient conformes. Ces règles sont donc issues d'une volonté de maîtrise de la forme urbaine. Le détail des motifs qui ont présidé au choix de ces règles est indiqué dans le chapitre II, expliquant les projets et objectifs sur chacun de ces sites (orientations d'aménagement).

COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES PRESCRIPTIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES DU SCOT

Prescriptions du DOG		Compatibilité du PLU
P1,P2 Objectifs généraux		
Polariser l'accueil de la nouvelle population		
P3	Nombre de logements prévus Renforcement des bourgs, maîtrise des extensions urbaines Organisation qualitative du développement urbain	PADD, capacités d'accueil conformes aux objectifs du SCOT PADD, règlement écrit et graphique, orientations d'aménagement sur 70 ha Règlement écrit et graphique, orientations d'aménagement sur 70 ha
P4	Accueil de 1320 logements de plus pour Revel à l'horizon 2030	Voir chapitre bilan des capacités d'accueil, objectifs conformes
Préserver et valoriser les espaces naturels, mieux gérer les ressources et prévenir les risques		
P5	Objectifs généraux	
P6	Espaces agronomiques agricoles préservés Développement urbain réduit et dans la continuité des hameaux	Augmentation des zones A et N, avec une zone N compatible avec l'exercice de l'agriculture. Protection des milieux Réduction des enveloppes urbaines dans les hameaux
P7	Recensement des éléments remarquables en zone agricole	Inventaire
P8	Référence à la Charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais	Introduit dans le règlement
P9	Diagnostic agricole	Réalisé par la Chambre d'Agriculture sur le territoire de Revel
P10	Conforter les paysages le long des routes	Zone As de protection stricte
P11	Protections particulières pour les paysages patrimoniaux	Bastide, Rigole de la Plaine, contreforts de la montagne noire, servitudes AC
P12	Evolution de l'urbanisme et des paysages : structure urbaine création et redéploiement d'espaces vers et / ou productifs	Orientations d'aménagement basées sur la cohérence des formes urbaines Jardins familiaux, orientations d'aménagement
P13	ZNIEFF, SDAGES, agrotourisme, activités de loisirs	Zone N (secteurs Nt, Ne, contreforts de la montagne noire) et A
P14	Espaces naturels de grande qualité	Préservés. La diminution de superficie de classement en N correspond au classement d'une grande partie de cette zone en As (même niveau de protection mais reflet de la caractéristique majeure "activité agronomique")
P15	Milieux naturels sensibles	Préservés en zone N
P16	Espaces de nature ordinaire	EBC, préservation en (étang de la Poudrette), règlement
P17	Exploitation des ressources naturelles limitées dans ces espaces	Pas d'incidence
P18	Corridors écologiques verts et bleus	Bandes enherbées et reculs pour les ruisseaux, protection de la Rigole, pas d'incidence sur les corridors verts
P19	Couronne verte	Ne concerne pas Revel
P20	Autorisation et production d'énergie renouvelable	Pas de frein voir incitation
P21	Encouragement énergie photovoltaïque hors sol	Pas de contrainte de pentes de toitures dans le cas d'installations de ce type
P22	Conditions pour les implantations de fermes solaires au sol	Ne concerne pas Revel
P23	Conditions pour les projets industriels de production d'énergies renouvelables	Ne concerne pas Revel
P24	Zonages spécifiques pour les projets économiques de production d'énergies renouvelables	Ne concerne pas Revel
P25	Compatibilité avec les orientations du SDAGE Adour Garonne	Protection des milieux aquatiques, maîtrise des pollutions
P26	Collaboration avec SAGE Agout	SAGE en cours d'élaboration
P27	Gestion de l'adduction d'eau potable	Voir annexes sanitaires
P28	Gestion de l'assainissement des eaux	Schéma Communal d'Assainissement, voir annexes sanitaires
P29	Gérer les eaux pluviales	Schéma directeur de gestion des eaux pluviale
P30	Activités des carrières et gravières	Ne concerne pas Revel
P31	Considérer l'ensemble des risques connus et les moyens de prévention	Pris en compte dans le PADD, règlement écrit et graphique, annexes et documents informatifs
P32	Attention particulière portée au risque inondation	Règles de niveau PPRi, bien que celui-ci soit seulement prescrit
P33	Limitation du développement de l'habitat dans les zones à risques technologiques	Pas d'extension de l'urbanisation
P34	Limitation du risque d'érosion en protégeant les principales haies existantes	Renforcement des talus existants par la plantation de haies
P35	Limitation de la constructibilité à proximité des infrastructures routières majeures	Pas d'extension de l'urbanisation
P36	Développement des transports alternatifs	Orientations d'aménagement, densité urbaine, règlement, schéma cyclable
P37	Protection de la ressource en eau. Inventaire des sites pollués	Inventaire à titre informatif

P38	Gestion des déchets	Annexes sanitaires, règlement
-----	---------------------	-------------------------------

Conforter l'autonomie économique et a complémentarité des territoires		
P39	Politique volontariste - 1 emploi / 3,5 habitants	Développement de la zone d'activités intercommunale de la Pomme
P40	Renforcer la centralité sectorielle et les pôles d'équilibre	Développement de la zone d'activités intercommunale de la Pomme
P41	Mixité des fonctions entre l'économie et l'habitat	Règlement de la zone U permettant le tertiaire
P42	Respecter les estimations de besoins fonciers économiques mobilisables (bassin de vie de Revel : 110 ha)	Règlement écrit et graphique, orientations d'aménagement
P43	Phasage de l'offre foncière à destination économique	Servitude L123-2-a en entrée de Ville
P44	Projet qualitatif d'aménagement, chartes sur les zones d'intérêt de Pays	Orientations et règlement issu d'une étude architecturale et paysagère de développement de La Pomme
P45	Tenir compte du développement de l'hébergement touristique, y compris tourisme rural	Zone spécifiques de règlement (UI, Nt) et possibilités cadrées de développement dans les bâtiments de qualité patrimoniale
P46	Sur les pôles majeurs favoriser le développement et le maintien des commerces de détail dans le centre bourg et permettre le développement de projets de grande envergure	Règles de maintien de l'usage commercial dans la bastide, foncier disponible dans les autres secteurs
P 47	Modalités d'aménagement pour les principaux ensembles commerciaux à créer	Servitude L123-2-a
P48	Maîtrise fonctionnelle des opérations comportant une part significative de locaux commerciaux	Pas d'opération de ce type prévue
P49	Maintenir des lieux pour accueillir des marchés	Mise en valeur de la bastide
Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et en services à la population		
P50	Production de 20% minimum de logements sociaux dans les centralités sectorielles	Obligations de réalisation d'au moins 20% de logements aidés par un prêt aidé de l'état applicable à toutes les zones à vocation principale d'habitat. Typologies collectives et habitat groupé encouragé par les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement.
P51	Production de 10% minimum de logements collectifs dans les centralités sectorielles	
P52	Pourcentage de logements locatifs à atteindre	
P53	Objectifs sur l'accessibilité des logements	Obligations légales, non approfondies spécifiquement dans le PLU. Règlement : accessibilité espaces publics.
P54	Mise en œuvre des Schémas Départementaux d'accueil des gens du voyage	Reconduction de l'aire présente sur la commune
P55	Objectifs de logements du DOG : limites maximales à rechercher en priorité dans les zones urbaines	Objectifs atteints dans le PADD, orientations, règlement écrit et graphique
P56	Analyse de densification et de reconversion du tissu urbain	Diagnostic, PADD, orientations, règlement écrit et graphique
P57	Urbanisation recentrée autour du bourg et évitant les développements diffus	PADD, orientations, règlement écrit et graphique
P58	Densifier les zones d'extension ou de requalification urbaine	PADD, orientations, règlement écrit et graphique
P59	Requalifier et réhabiliter le bâti existant	Simple ou double mitoyenneté en centre bourg favorisant la densité et implantations de commerces et services en rdc
P60	Nouvelles opérations d'aménagement privilégiées dans les zones en assainissement collectif	Objectif atteint
P61	Adéquation entre prévisions et capacités d'épuration	Annexes sanitaires
P62	Limitation des constructions nouvelles autour des hameaux (1/3 de la surface pour les hameaux villages)	Les capacités d'extensions nouvelles des hameaux ont été réduites par rapport au PLU 2007.
P63	Privilégier les opérations d'ensemble et établir des orientations d'aménagement dans les zones AU	Règlement spécifique de la zone AU avec orientations d'aménagement
P64	Formes urbaines respectueuses de la Charte architecturale et paysagère	Le règlement renvoie à la Charte, jointe au dossier de PLU
P65	Accroissement de l'offre en services et équipements structurants dans les polarités	Règlement favorable à cet accroissement. ER pour des équipements.
P66	Équipements à proximité des transports en commun	TC et équipements en centre ville
P67	Développement des équipements de santé et de transports en priorité dans les pôles d'équilibre	Règles favorables au maintien de l'hôpital de Revel
P68	Implantation des équipements de préférence au centre des quartiers et des communes	ER pour équipements dans les secteurs centraux
P69	Accès aux équipements de proximité par les modes doux	Dispositions prises dans le PADD, Orientations d'aménagement, règlement écrit
Améliorer les déplacements dans le SCOT et au-delà du SCOT		
P70	Vision du réseau routier cohérente avec le projet de SCOT	Projet de contournement de Revel sur l'axe Castelnaudary Castres
P71	Limitation des extensions urbaines le long des principales voies routières	Objectif atteint
P72	Privilégier les conditions favorisant les déplacements alternatifs à l'automobile individuelle	Dispositions de densité alliée au maillage de la trame urbaine, modalités pour les modes doux
P73	Aménagement de parkings multimodaux aux abords des gares	Pas de gare en activité à Revel
P74	Intégration de la desserte en transports collectifs dans les opérations d'aménagement	Gabarits de voie adaptables
P75	Intégration des modes doux dans les principaux projets de développement	PADD, orientations d'aménagement, règlement.
P76	Accessibilité aux lieux publics, commerces, services	Intégré dans le règlement
P77	Développement de l'habitat en priorité dans le centre ville et quartiers desservis en transports collectifs	Accueil du développement dans les enveloppes urbaines existantes et en particulier dans les secteurs péricentraux à la bastide

IV - Incidences du PLU sur l'environnement

La compatibilité du PLU avec les prescriptions du DOG du SCOT induit globalement que les incidences sur l'environnement positives issues du SCOT le soient également dans le cadre du PLU. Sur certains points, le PLU peut aller plus loin que le SCOT et améliorer encore ces incidences positives.

A contrario, certaines actions ne peuvent pas directement être menées dans le PLU et vont dépendre des réalisations proprement dites : bâtiments à haute qualité environnementale, orientation, conception urbaine,...

Le tableau suivant récapitule, en fonction des thèmes principaux de l'évaluation environnementale :

- les parties du PLU qui traitent ces thèmes. Le détail de chaque partie est à consulter dans le présent rapport de présentation aux chapitres II et III.
- La correspondance avec les prescriptions du SCOT, détaillées dans le tableau de compatibilité avec le DOG au chapitre précédent
- Un rappel des incidences de ces prescriptions sur l'environnement, et leur évaluation environnementale à l'échelle du SCOT
- L'évaluation des incidences du PLU sur ces thèmes.

		Actions dans la 2e révision du PLU de Revel (cf choix retenus et exposés des motifs)					Correspondance prescriptions du SCOT	Incidences du SCOT (indices donnés dans l'évaluation environnementale du SCOT)	Incidences du PLU
		PADD	Orientations d'aménagement	Règlement écrit et graphiques	Annexes	Documents informatifs			
1	L'énergie et le climat	x	x	x				++	
1,1	Consommation d'énergie	x		x				++	
1,1,1	Développement urbain	x	x	x		x	3;4	++	
1,1,2	Urbanisme et mobilité			x			66;72;73;77	++	
1,1,3	Compacité des logements	x	x	x			51;58	+	
1,2	Production d'énergie			x			20;21	+	
2	Gestion de la ressource en eaux	x						+	
2,1	Qualité de l'eau	x						+	
2,1,1	Protection des milieux aquatiques	x		x	x		13à16;25;26;36	+	
2,1,2	Protection des captages d'eau potable						27;37	0	
2,1,3	Assainissement	x		x	x		28;60;61	++	
2,2	Alimentation en eau potable			x	x			+	
2,2,1	Consommation en eau potable						4;27	0	
2,2,2	Production de ressources en eau						absence	0	
2,3	Eaux Pluviales	x		x	x			++	
2,3,1	Récupération des eaux pluviales	x		x	x		29	++	
3	Biodiversité et milieux naturels	x						++	
3,1	Protection des espaces naturels	x		x		x	13 à 16	++	
3,2	Continuités écologiques	x		x		x	18	+	
4	Extraction de matériaux							0	
4,1	Granulat et carrières						30		
5	Pollution, risques et nuisances							+	
5,1	Pollutions								
5,1,2	Gestion des déchets	x		x	x		38	+	

THEMES DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

5,1,2	Qualité de l'air	x	x			x	36;72;73		+
5,2	Risques	x		x		x			++
5,2,1	Risques naturels	x		x		x	31;32;34		++
5,2,2	Risques technologiques								
	Installations soumises à autorisation	x		x		x	33		++
	Transprt de gaz naturel	x		x	x		33		+
	Risque de rupture de barrage	x				x	33		0
5,3	Nuisances	x		x					
	Nuisances sonores	x		x		x	35		0
6	Consommation foncière								++
6,1	Développement urbain lié à l'habitat	x	x	x					+
6,1,1	Développement urbain	x	x	x	x		3 à 5		++
6,1,2	Répartition spatiale	x	x	x			55;56;57;62		++
6,1,3	Densification, compacité des logements	x	x	x			51,52,58,59		+
6,2	Développement économique	x	x	x		x	5;42;43		+
7	Paysages	x							++
7,1	Le patrimoine bâti	x	x	x					++
7,1,1	La protection du patrimoine bâti	x	x	x			11;12;59		++
7,1,2	L'insertion paysagère des projets bâtis	x	x	x			3 à 5; 50 à 52; 55 à 59; 62 à 64		++
7,1,3	L'insertion paysagère des projets économiques	x	x	x			8;44;63;64		++
7,2	Le patrimoine non bâti	x	x	x					++
7,2,1	La préservation du paysage agri-naturel	x	x	x		x	7;10;11		++

Niveau d'impact

impact positif significatif ++

Impact positif modéré +

Impact neutre 0

Impact négatif modéré -

Impact négatif significatif --



RESUME NON TECHNIQUE

Energie et Climat

Dans un contexte territorial où le potentiel solaire est à développer, et la diversification énergétique possible mais encore peu installée, l'enjeu principal auquel peut répondre le PLU est celui de la limitation de la dépendance énergétique, par la promotion des énergies renouvelables. Le PLU de Revel permet de promouvoir les enjeux énergétiques dans les nouvelles constructions ou les réhabilitations :

- par l'introduction de règles plus souples concernant l'isolation et les installations pour l'énergie solaire ;
- par la remise en cohérence de la trame urbaine (et donc de l'orientation des bâtiments) dans des axes nord - sud facilitant les économies d'énergie et favorisant une conception durable des quartiers et des constructions.

Par les mesures favorisant la densité et le maillage, l'urbanisation économe en espace est resserrée autour du centre bourg et des villages. Avec le développement de l'emploi sur la commune (extension de la zone intercommunale de La Pomme notamment), et la mise en place d'un réseau de modes doux de déplacements, le PLU permet ainsi de réduire les déplacements motorisés et l'émission de gaz à effet de serre.

La gestion de la ressource en eau

Les outils de planification de la gestion de la ressource en eau permettent de continuer à bénéficier d'une alimentation en eau potable ne présentant pas de problème qualitatif ni quantitatif. A Revel, la qualité biologique des cours d'eau, meilleure que sur le reste du territoire, reste fragile au regard des pollutions. Le PLU participe à la protection des eaux souterraines et superficielles par divers leviers :

- une maîtrise des pollutions agricoles et domestiques (bandes enherbées, assainissement), notamment en protégeant les cours d'eau et certains exutoires (retraits, bandes enherbées);
- l'organisation du territoire en cohérence avec les capacités de production, de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Le développement urbain le plus compact est privilégié dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif;
- une compatibilité avec le SAGE ;
- par l'introduction de dispositions faisant suite à l'élaboration d'un Schéma Pluvial (protection de fossés pluviaux, ER pour des bassins de rétention, règlement).

La biodiversité et les milieux naturels, prise en compte des sites naturels plus sensibles

Revel est caractérisée par les particularités géographiques qui forment les identités paysagères du Pays Lauragais, et qui sont à préserver et à protéger. Ce sont, d'une part, les contreforts de la

Montagne Noire au couvert végétal homogène, riche d'une biodiversité à protéger et articulés au réseau hydrographique. Le PLU reconduit la préservation de ces espaces naturels remarquables, voire l'intensifie (réduction des enveloppes urbaines sur les hauts de St Ferréol). Ces dispositions, renforcées par la promotion d'un accueil des populations nouvelles dans les enveloppes urbaines déjà existantes, préservent ainsi l'intégrité des sites NATURA 2000 recensés à proximité du territoire communal.

La seconde identité paysagère du Pays Lauragais et de Revel est formée par la riche plaine agricole, au réseau hydrographique dense. Ce relief y a facilité l'installation des activités humaines et des axes de communication, qui ont peu à peu morcelé la couverture végétale. Le PLU continue de préserver les espaces boisés existants et assure une meilleure protection des espaces naturels de grande qualité, non seulement par des dispositifs de protection stricte mais également par une maîtrise de l'artificialisation du territoire.

Le PLU favorise également la promotion des espaces naturels en milieu urbain, par exemple en créant dans les nouveaux quartiers un maillage de trame verte dans les orientations d'aménagement, ou bien la mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'un parc urbain, basé sur la réhabilitation de l'étang de la Poudrette, mais également en introduisant des obligations de plantations dans le règlement.

La trame Verte et Bleue a également été prise en compte : un corridor écologique repéré dans la trame verte et bleue du SCOT est préservé par une servitude de protection au titre de l'article L 123-1-5-7° qui apparaît dans les documents du règlement (écrit et graphique). Ce corridor est constitué par un cortège végétal continu reliant la Rigole de la Plaine à la limite sud de la commune, à travers les contreforts de la Montagne Noire.

Les autres éléments de la Trame Verte et Bleue identifiés sur la commune sont des corridors « en pas japonais », constitués par des boisements groupés et discontinus. Ils font l'objet de protection (EBC ou zone N).

Extraction de matériaux

Revel n'est pas concernée par les activités de carrières ou de gravières. Cependant, de façon indirecte, la promotion de formes urbaines plus compactes induit une économie d'espace et de matériaux, avec une incidence positive en termes d'impact.

Les pollutions, risques et nuisances

Le PLU de Revel se positionne dans une logique de non aggravation des risques connus, y compris dans l'attente de prescription ou d'approbation de PPRN. Le PLU applique donc des règles de précaution, en encadrant strictement les conditions de la constructibilité dans les périmètres connus de risque : champs d'inondation, zone de glissement de terrain (périmètre et dispositions contre l'érosion des talus), cavité souterraine. Par précaution également le PLU introduit des obligations de vérification techniques par rapport au risque de retrait et gonflement des argiles, sur l'ensemble du territoire communal.

Le PLU permet également de lutter contre l'aggravation du risque inondation :

- en mettant en place un réseau de rétention et de drainage et en protégeant les exutoires
- en limitant l'imperméabilisation des sols et, de façon plus globale, l'étalement urbain.

Concernant la qualité de l'air, les contributions du PLU concernent la réduction des besoins en déplacements en véhicules motorisés (cf. paragraphe Energie et climat) et la promotion des modes doux de déplacements.

Sur le volet de la gestion des déchets, le réseau d'équipements est satisfaisant et le PLU met en place des règles permettant de prendre mieux en compte dans les opérations d'ensemble un bon fonctionnement des collectes et une bonne intégration paysagère des éléments de stockage.

Les nuisances concernent d'abord le bruit à proximité des infrastructures de transport terrestre. Au delà de l'obligation d'isolation acoustique dans les périmètres affectés, le PLU limite le développement de l'urbanisation le long des voies concernées. Les conflits de nuisances réciproques entre agriculture et habitat sont gérés par l'introduction du principe de réciprocité dans le règlement du PLU : pas de développement de l'habitat à proximité d'exploitations agricoles (périmètres) et inversement; pas de possibilité de changement de destination sous conditions pour les bâtiments agricoles de qualité patrimoniale situés à proximité d'installations classées pour la protection de l'environnement.

La consommation foncière

L'accueil de population nouvelle sans élargir les enveloppes urbaines existantes est une action majeure du PLU, qui respecte les objectifs de programmations du SCOT en ayant bien identifié les potentiels de son territoire. Les efforts fournis dans ce sens ont même abouti à réduire de 18 ha la superficie destinée aux espaces urbains pour augmenter d'autant la superficie dédiée aux espaces naturels et agricoles. Cela a été rendu possible grâce à une volonté politique forte, mais également aux réflexions menées en termes de maîtrise de l'urbanisation, des densités et de la forme urbaine, qui ont abouti à des dispositions présentes à tous les échelons du PLU : PADD, orientation d'aménagement, règlement écrit et graphique. Le PLU encourage également le réinvestissement urbain et la requalification de l'habitat, en particulier de la bastide. La consommation foncière dédiée aux espaces économiques est également mieux définie et maîtrisée (orientations, règlement, servitude L 123-2a).

L'évolution des paysages

Revel possède sur son territoire des éléments patrimoniaux identitaires prestigieux du Pays Lauragais, tels que la Rigole de la Plaine reliant le bassin de St Ferréol au Canal du Midi, ou bien la bastide et son beffroi (monument Historique). Les noyaux villageois historiques (Dreuilhe, Couffinal, Vaure) et les bâtisses implantées en milieu agricole constituent également un patrimoine représentatif de l'architecture vernaculaire. Le PLU porte une attention particulière à tous ces éléments, par le biais de :

- zones de règlement spécifiques
- référence dans le règlement à la Charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais
- inventaire des bâtiments patrimoniaux représentatifs de l'architecture vernaculaire dans les zones agricoles, soumis à des autorisations particulières pour en favoriser la réhabilitation et le maintien des usages (sous conditions réglementaires).

Les espaces naturels d'intérêt paysager sont également protégés et bien identifiés dans le PLU : les zones naturelles concernent exclusivement les secteurs où la valeur paysagère prédomine sur l'aspect agronomique, même si l'agriculture y est présente. C'est le cas notamment des contreforts de la Montagne Noire, au relief plus marqué et au couvert forestier plus dense. Les zones naturelles veillent à autoriser certaines activités strictement cadrées, et dans la condition où elles sont compatibles avec l'exercice de l'agriculture. A contrario, la zone A comporte dans le PLU une zone de protection stricte où toute construction est interdite, entre les grandes voies d'accès à la commune et la Rigole de la Plaine. Cette zone reste un paysage prioritairement agricole (glacis des cultures mettant en valeur les plantations qui accompagnent la route et la Rigole).

Le maintien de la qualité ces paysages naturels et urbains est également favorisé par une maîtrise forte de la consommation foncière et des formes urbaines (voir paragraphes précédents).

V - ANNEXES

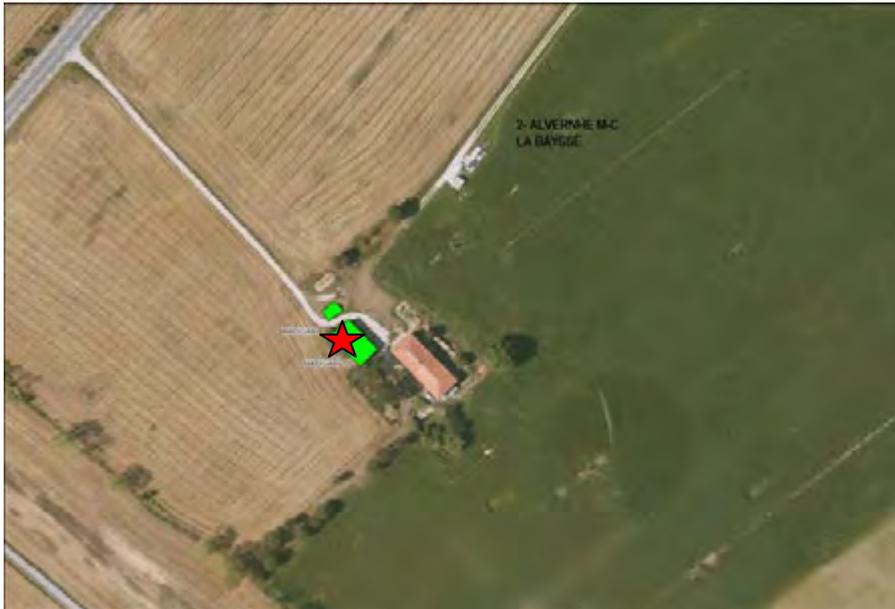
**ANNEXE 1 : INVENTAIRE DES BATIMENTS AGRICOLES REPRESENTATIFS DE
L'ARCHITECTURE VERNACULAIRE ET POUVANT CHANGER D'AFFECTATION EN
ZONE A**



Inventaire des installations agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

NUMERO D'ORDRE	NOM DE L'EXPLOITATION	N° DE LA PHOTO	JUSTIFICATION DE CHANGEMENT DESTINATION
2	LA BAYSSE	2	Hangar traditionnel du Lauragais
6	LES PUGETS	6a	Bâtiment en Pierre
		6b	Hangar traditionnel du Lauragais
		6c	Hangar traditionnel du Lauragais
7	LES PERIS	7	Corps de ferme traditionnel en pierre
9	CHÂTEAU DE COUFFINAL	9a	Corps de ferme traditionnel en pierre
		9b	Corps de ferme traditionnel en pierre
		9c	Hangar traditionnel du Lauragais
	L'ALBENQUE	9d	Petit bâtiment traditionnel
		9e	Hangar traditionnel du Lauragais
11	PLANQUETORTE	11a	Corps de ferme traditionnel en pierre
		11b	Hangar traditionnel du Lauragais
	LES PESQUIES	11c	Corps de ferme traditionnel en pierre
13	LA RUTHE	13a	Corps de ferme traditionnel en pierre
		13b	Petit bâtiment traditionnel
14	HARAS DE BEAUREGARD	14	Corps de ferme traditionnel en pierre
17	LA GRAVERIE	17a	Hangar traditionnel du Lauragais
		17b	Petit bâtiment traditionnel
		17c	Petit bâtiment traditionnel
19	PONT DE LA MAYRE	19a	Petit bâtiment traditionnel
		19b	Hangar traditionnel du Lauragais
		19c	Hangar traditionnel du Lauragais
27	MONTCAUSSON	27a	Corps de ferme traditionnel en pierre
		27b	Château
		27c	Petit bâtiment traditionnel
31	LA BOURIETTE	31a	Corps de ferme traditionnel en pierre
		32b	Corps de ferme traditionnel en pierre

2 – LA BAYSSE



repérage



photo 2

6 – LES PUGETS



repérage



photo 6a



photo 6b



photo 6c

7 – LES PERIS



repérage



photo 7

9 – CHATEAU DE COUFFINAL



repérage



photo 9a

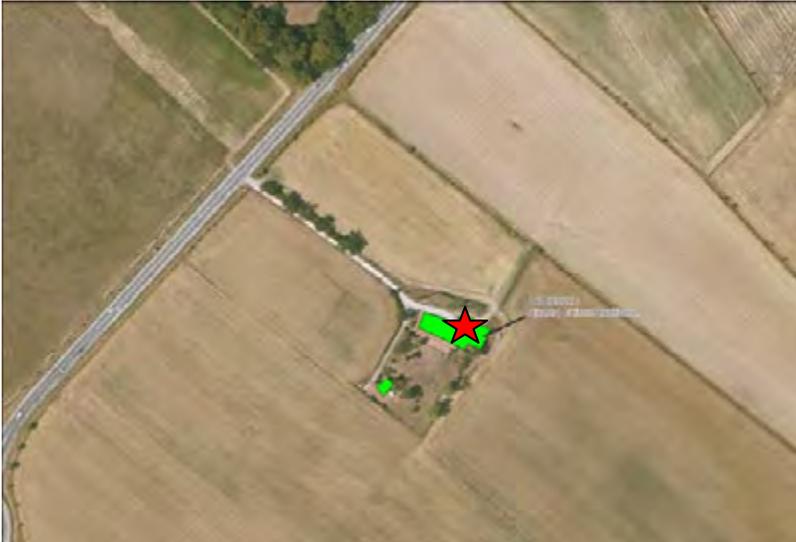


photo 9b



photo 9c

9 – L'ALBENQUE



repérage



photo 9d



photo 9e

11 – PLANQUETORTE



repérage



photo 11a



photo 11b

11 – LES PESQUIES



repérage



photo 11c

13 – LA RUTHE



repérage



photo 13a



photo 13b

14 – HARAS DE BEAUREGARD



repérage



photo 14

17 – LA GRAVERIE



repérage



photo 17a



photo 17b



photo 17c

19 – PONT DE LA MAYRE



repérage



photo 19a



photo 19b



photo 19c

27 – MONTCAUSSON



repérage



photo 27a

VILLE DE REVEL

Département de la Haute Garonne

Maître d'ouvrage:

Bureau d'études :

Commune de Revel

Urbanistes - Paysagistes - Architectes :



Ville de Revel
www.mairie-revel.fr



agence
DESSEIN DE VILLE
urbanistes paysagistes architectes

VILLE DE REVEL
Hôtel de ville 31250 Revel

DESSEIN DE VILLE
51,rue Bayard BP 20720 Toulouse Cedex 6
Tél 05 34 41 30 40 Fax 05 61 63 73 70



Révision n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

Date d'approbation : 19 juin 2013

2948

1.2

ATLAS COMMUNAL

Indice	Date	Modifications	Indice	Date	Modifications



Ville de Revel
www.mairie-revel.fr

Atlas cartographique

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DESSEIN DE VILLE



Sommaire

1. Le contexte	2
Carte n°1 : Situation	3
Carte n°2 : Contexte géographique	4
Carte n°3 : Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007	5
2. Les paysages	6
Carte n°4 : La topographie et le réseau hydrographique	7
Carte n°5 : Les grandes unités paysagères	8
Carte n°6 : Couverture végétale	9
Carte n°7 : Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique	10
Carte n°8 : Les espaces agricoles	11
3. Structure urbaine Cadre de vie	12
Carte n°9 : La structure urbaine	13
Carte n°10 : Logements, capacités d'accueil	14
Carte n°11 : Equipements, centralités, quartiers	15
Carte n°12 : Relevé des commerces dans la Bastide	16
4. Environnement Santé publique.....	17
Carte n°13 : Les servitudes d'utilité publique	18
Carte n°14 : Les nuisances sonores	19
Carte n°15 : Les risques - inondations	20
Carte n°16 : Les risques - Retrait et gonflement des argiles	21
Carte n°17 : Desserte par le réseau gaz	22
Carte n°18 : Desserte par le réseau électrique	23
Carte n°19 : Gestion des eaux - alimentation en eau potable	24
Carte n°20 : Gestion des eaux - assainissement.....	25
Carte n°21 : Gestion des eaux - eaux pluviales	26
Carte n°22 : Installations classées	27
Carte n°23 : Sites archéologiques.....	28
5. Les déplacements	29
Carte n°24 : Le réseau viaire.....	30
Carte n°25 : La structure des déplacements actuels	31
Carte n°26 : Les stationnements dans la bastide	32
6. Les prescriptions du SCOT du Pays Lauragais	33
Carte n°27 : Document d'Orientations Générales	34
Carte n°28 : Les 5 bassins de vie.....	35
Carte n°29 : Modèle de développement.....	36
Carte n°30 : Axes de déplacements à conforter.....	37
7. Le PLU 2012	38
Carte n°31 : Plan de zonage	39
Carte n°32 : Secteurs d'orientations particulières	40
Carte n°33 : Les espaces urbains	41
Carte n°34 : Les espaces agricoles.....	42
Carte n°35 : Les espaces naturels.....	43
Carte n°36 : Modes doux de déplacement.....	44

1. Le contexte

Carte n°1 : Situation



Revel dans le grand territoire



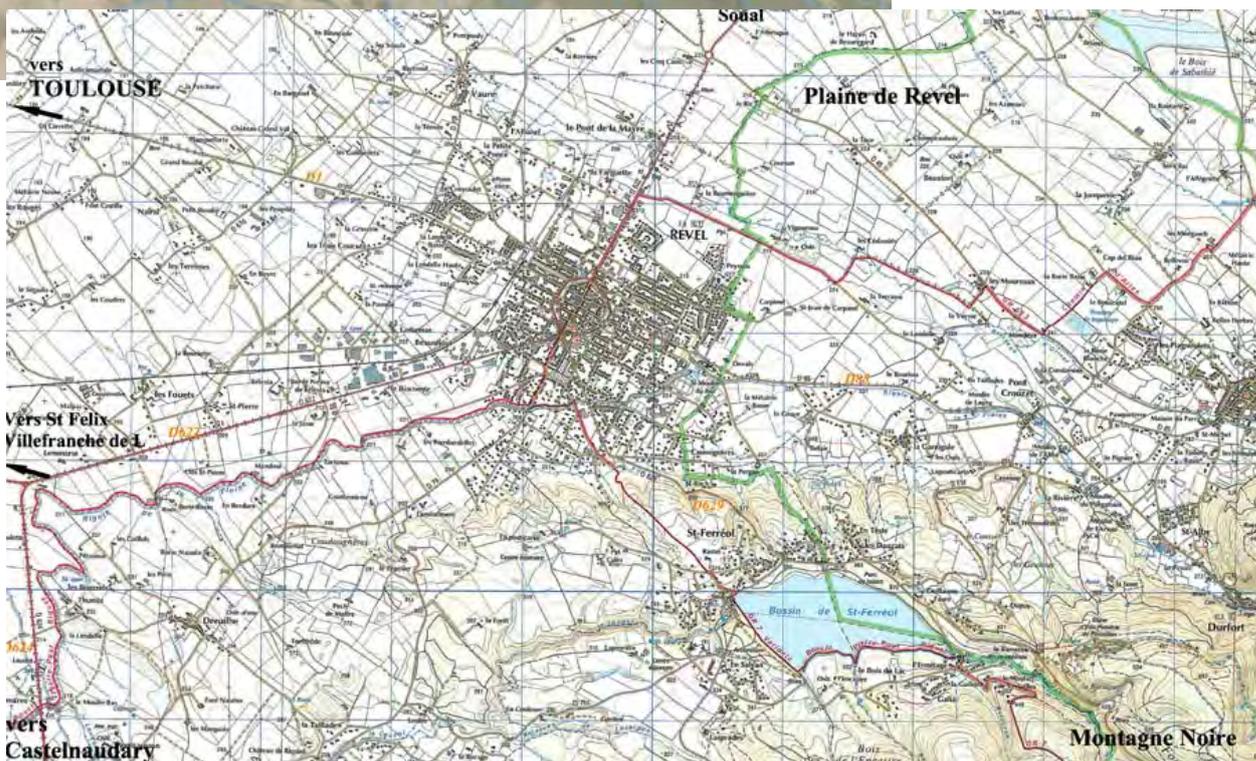
Limites administratives



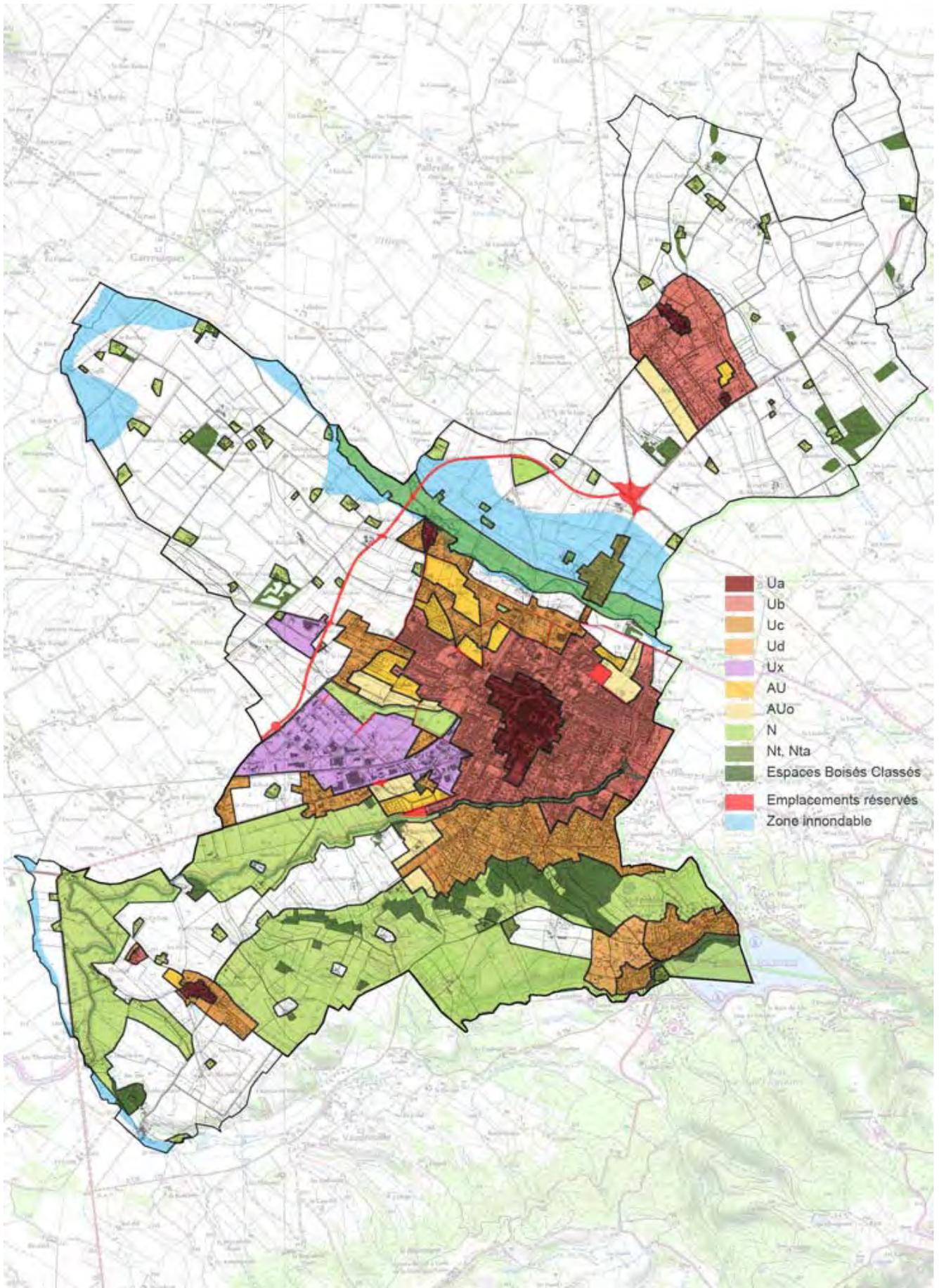
Source : Pays Lauragais, AN 1985

Revel dans le pays Lauragais

Carte n°2 : Contexte géographique

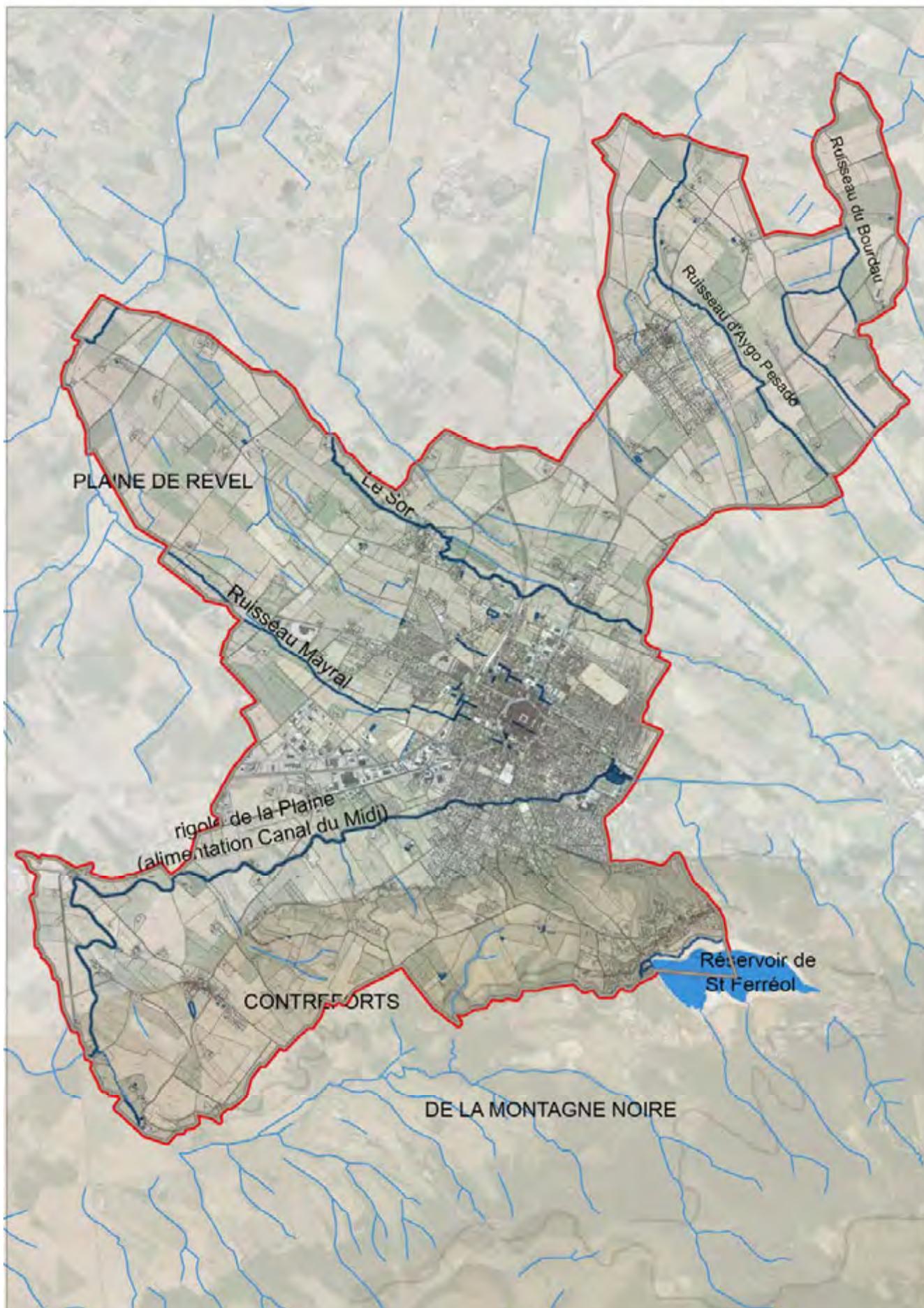


Carte n°3 : Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007

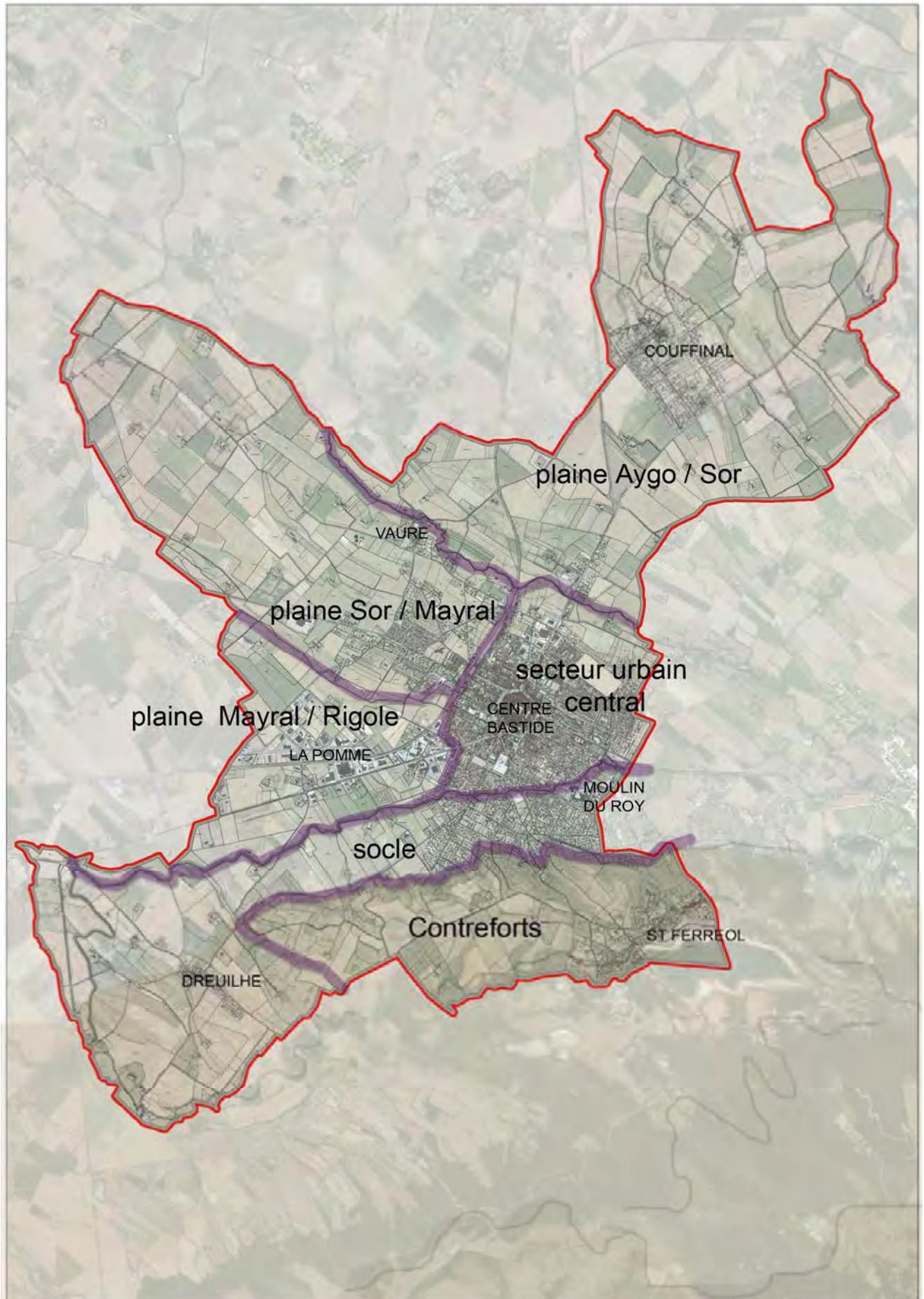


2. Les paysages

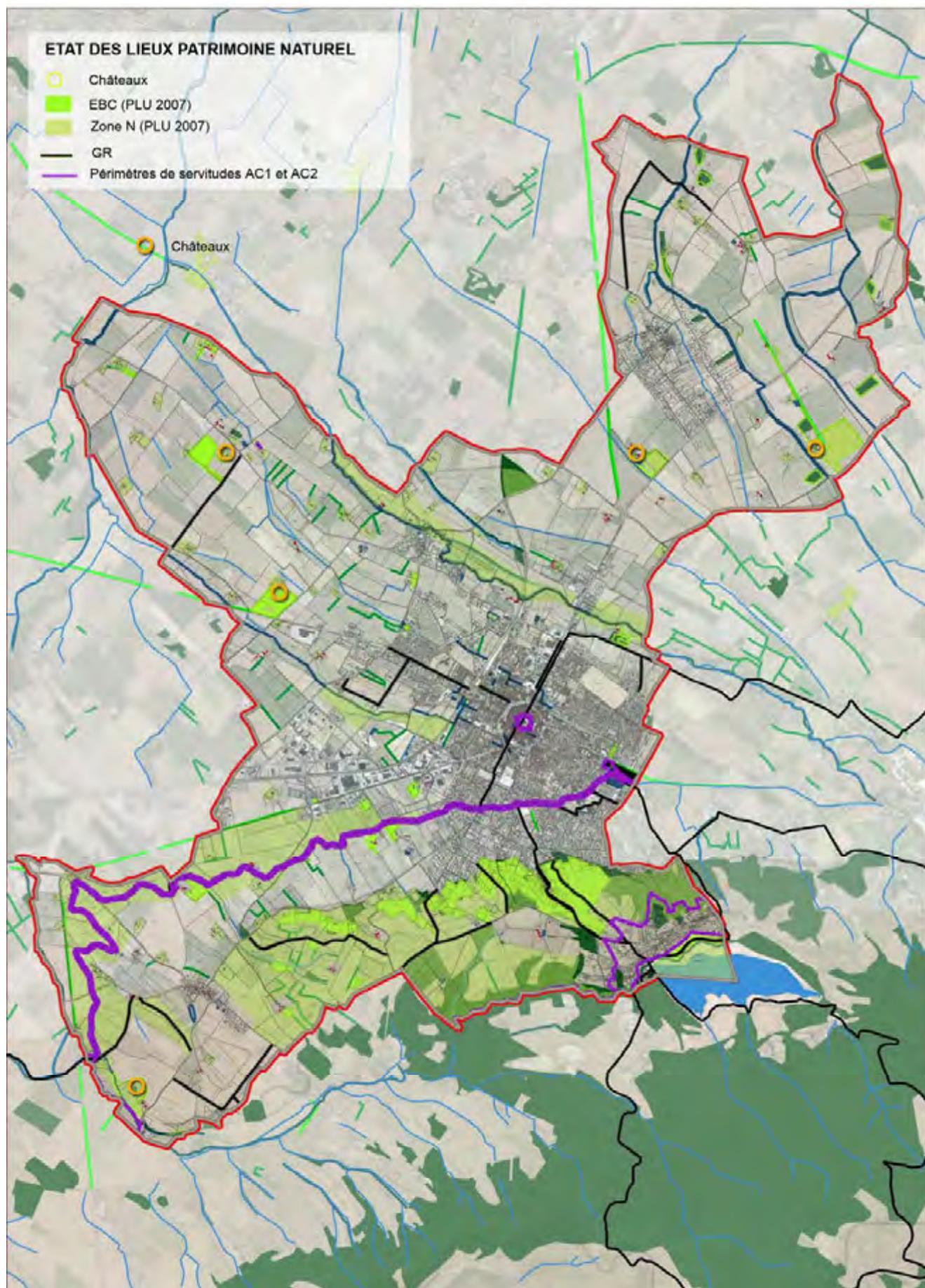
Carte n°4 : La topographie et le réseau hydrographique



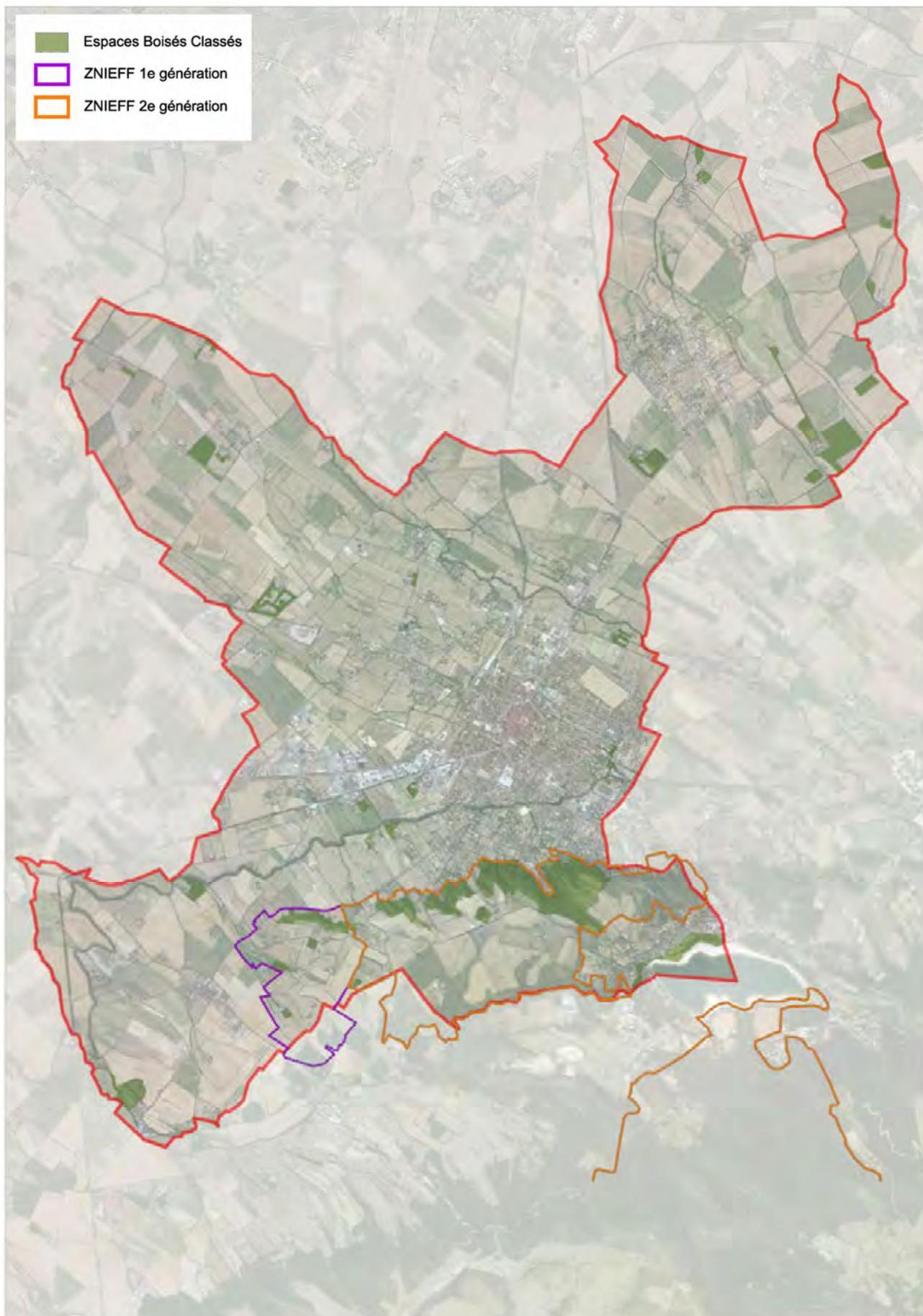
Carte n°5 : Les grandes unités paysagères



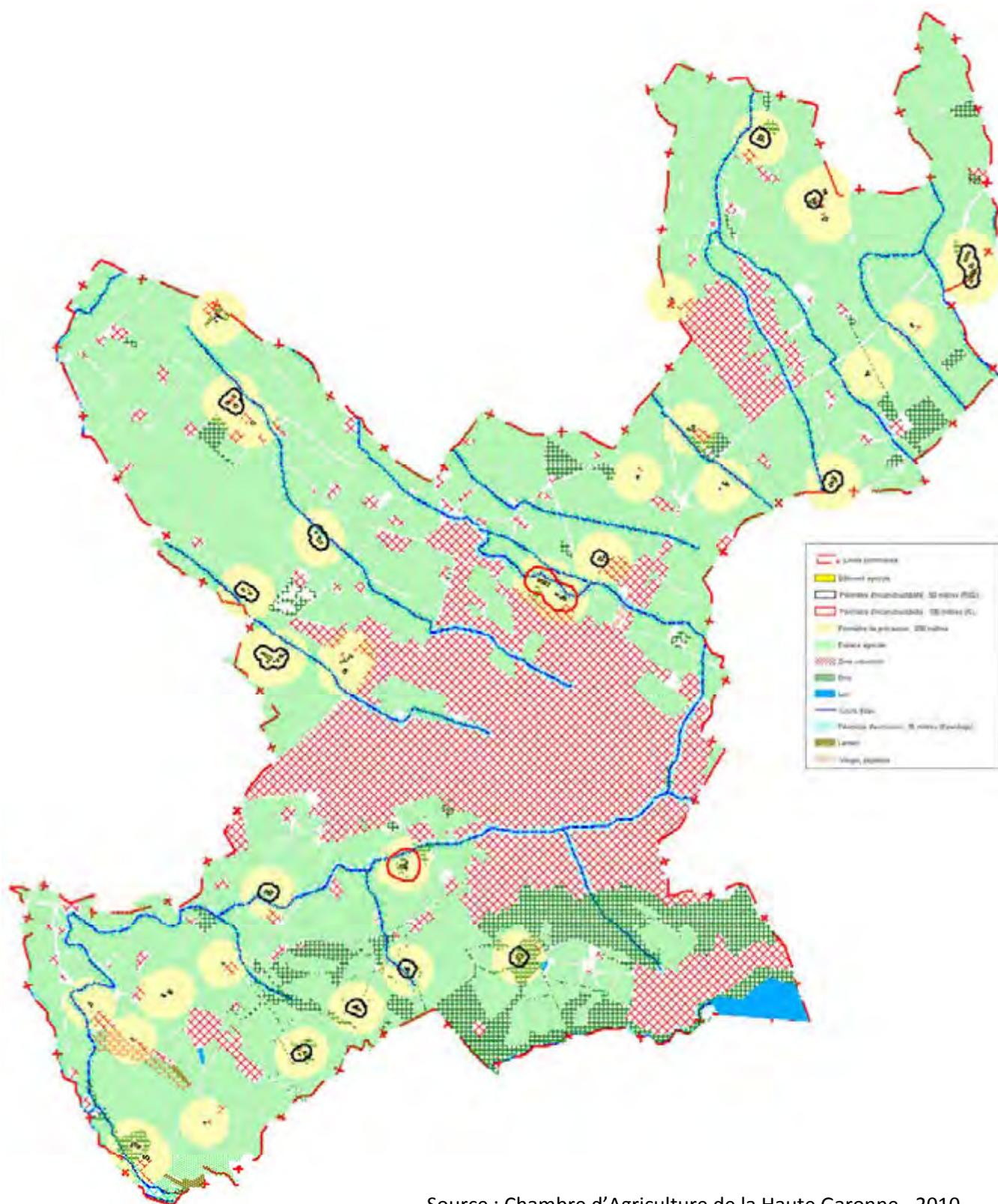
Carte n°6 : Couverture végétale



Carte n°7 : Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique



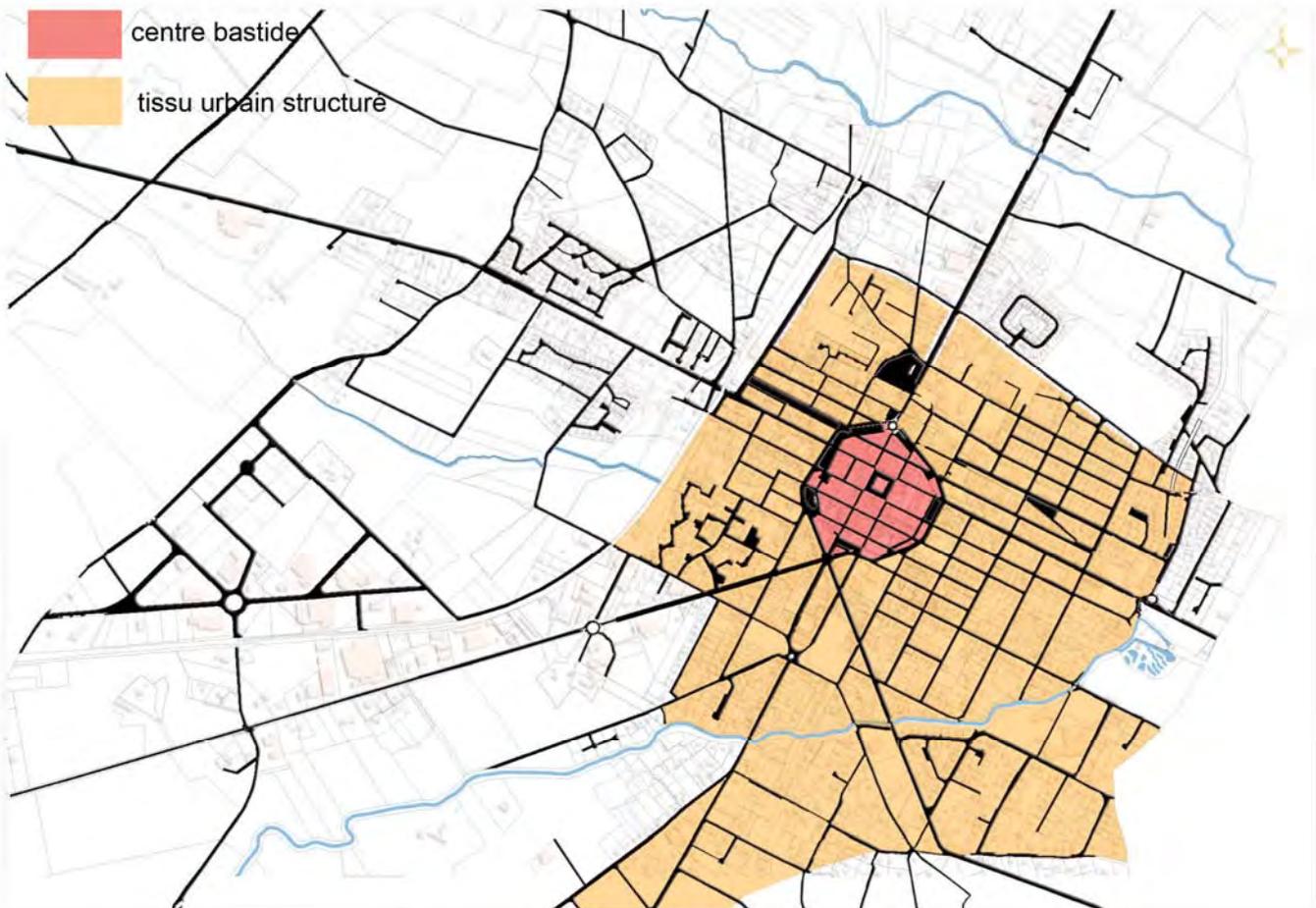
Carte n°8 : Les espaces agricoles



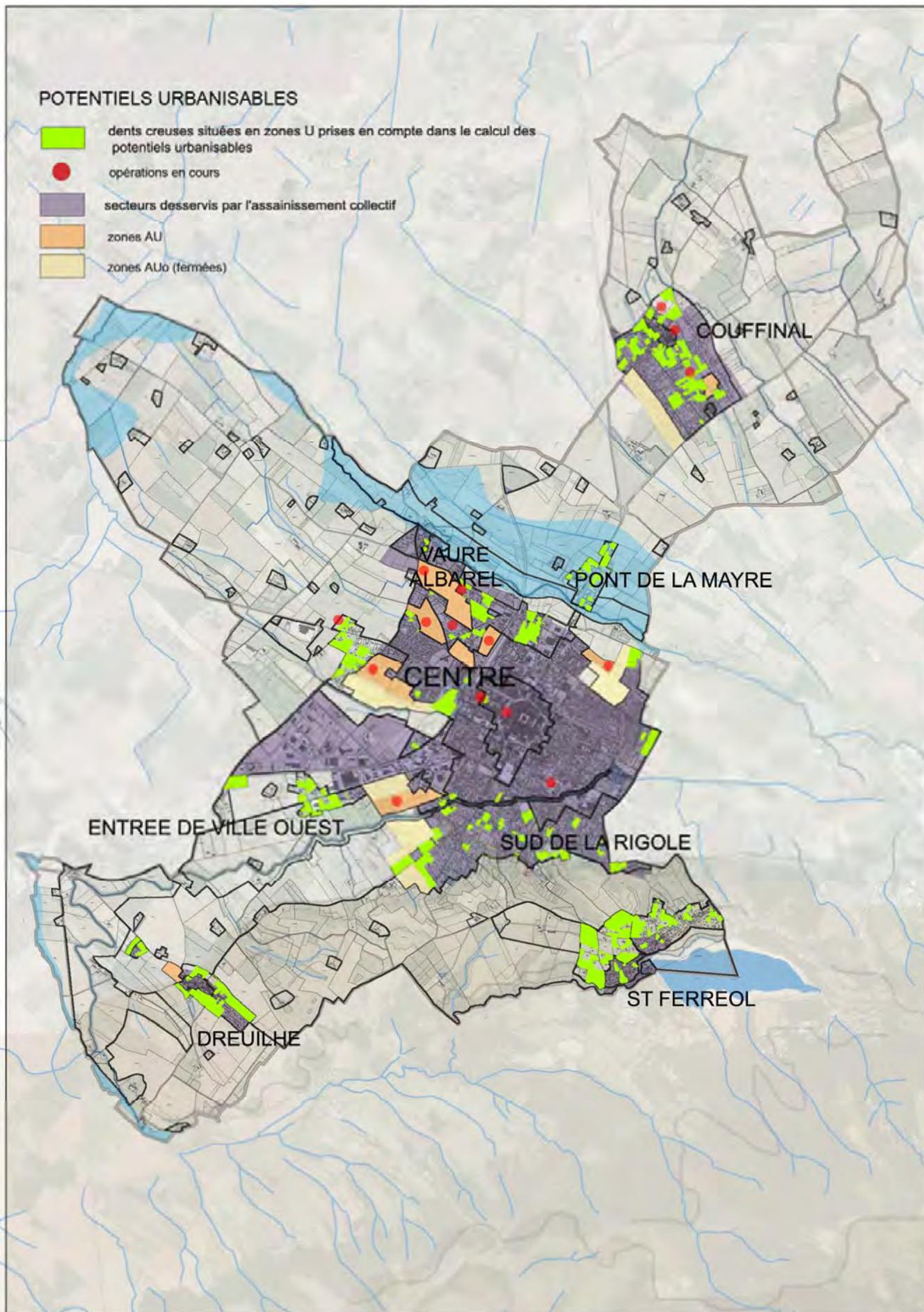
Source : Chambre d'Agriculture de la Haute Garonne - 2010

3. Structure urbaine Cadre de vie

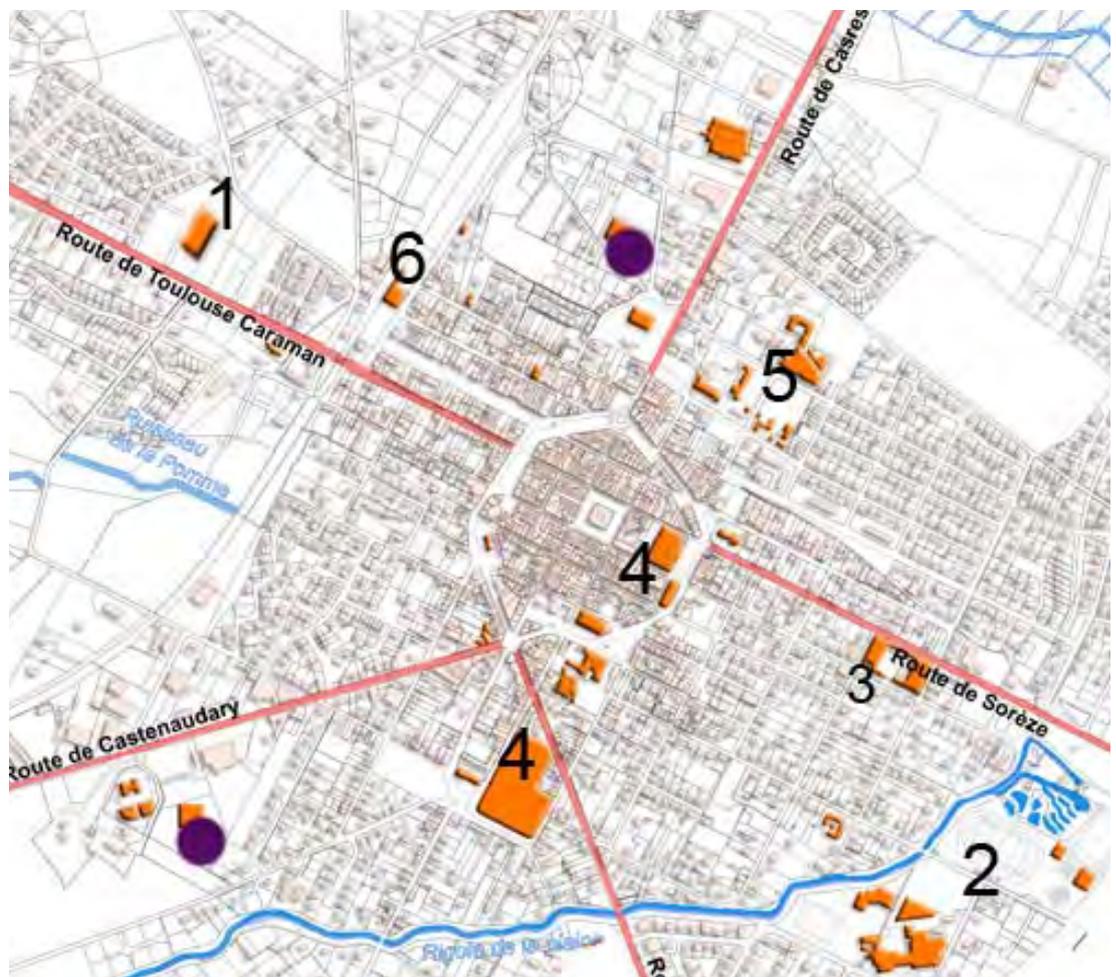
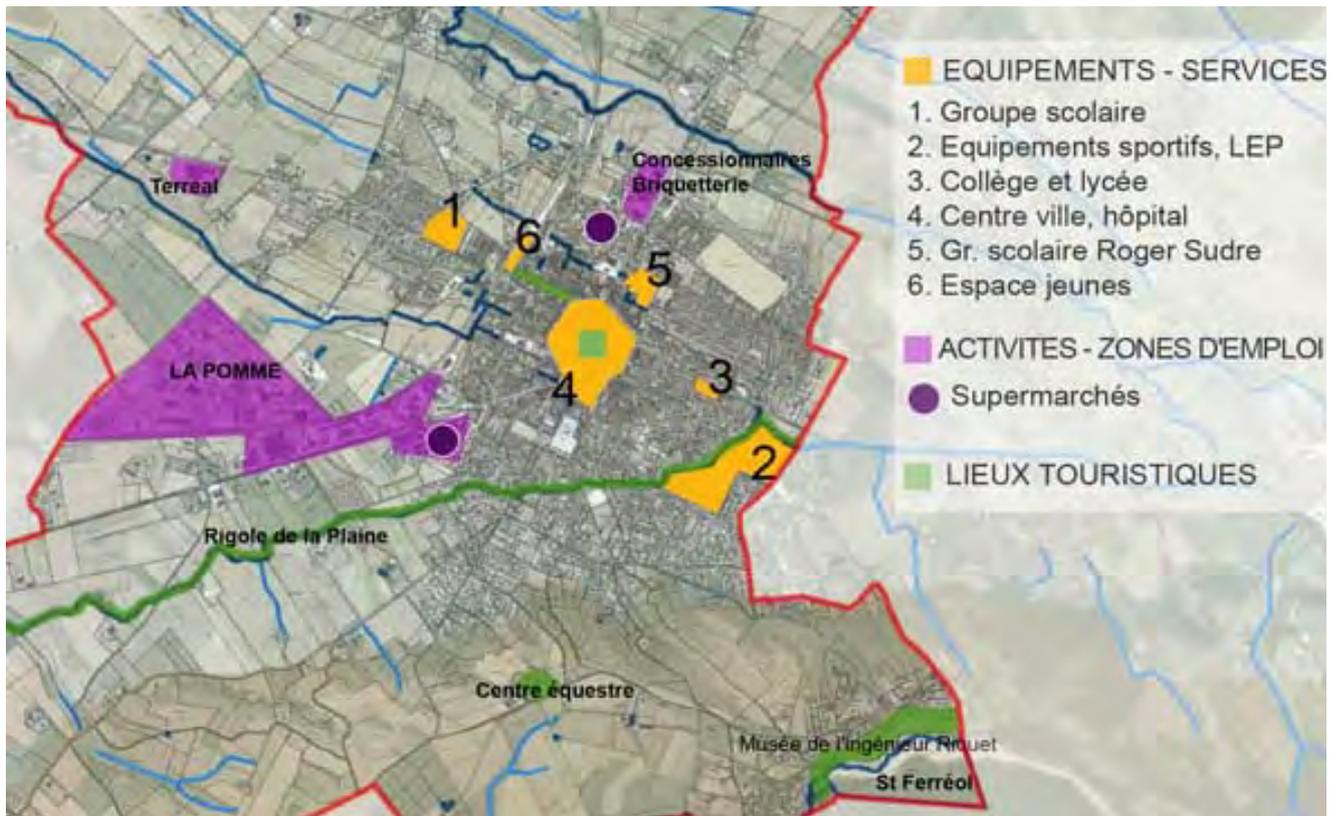
Carte n°9 : La structure urbaine



Carte n°10 : Logements, capacités d'accueil



Carte n°11 : Equipements, centralités, quartiers



Carte n°12 : Relevé des commerces dans la Bastide



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

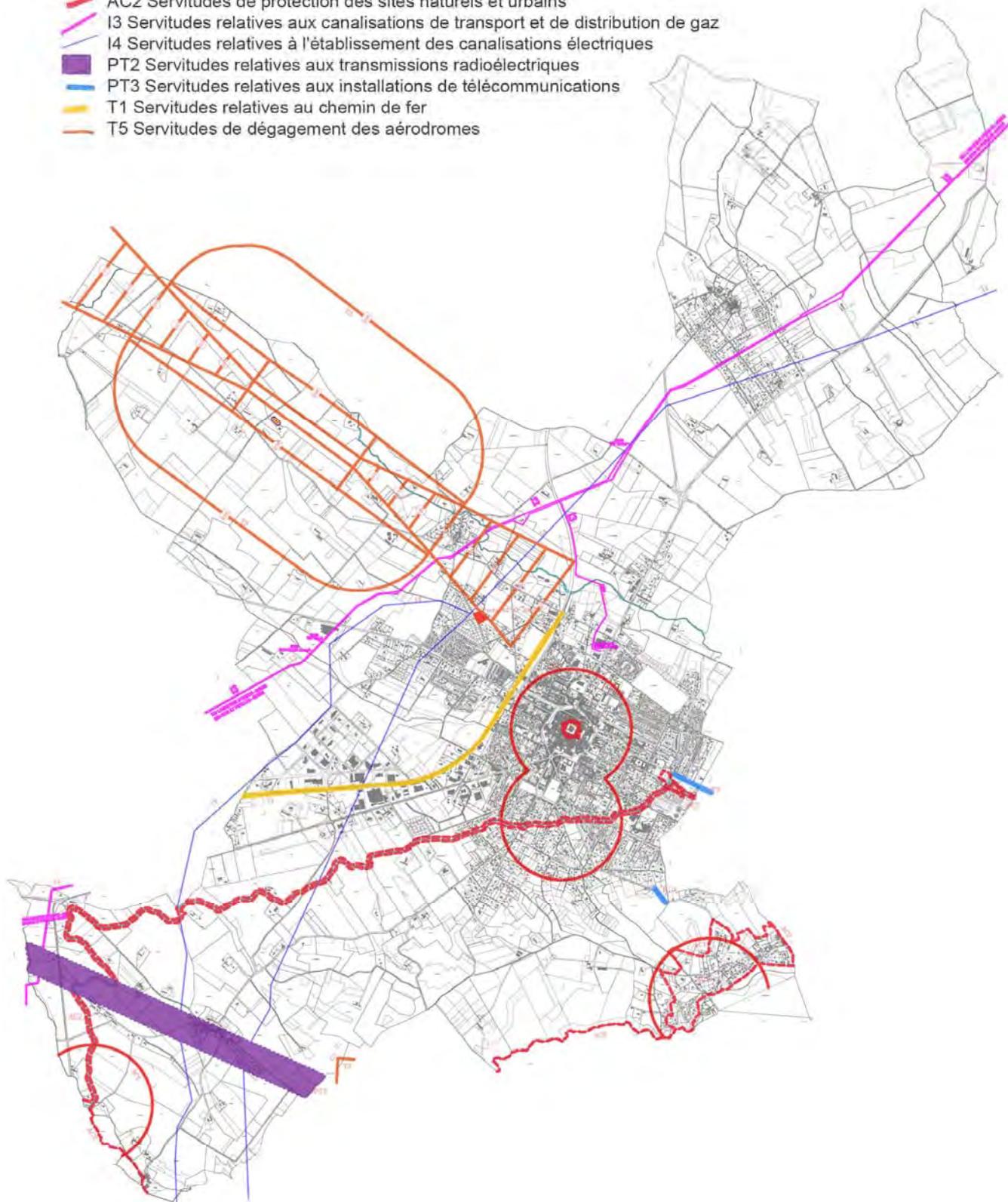
Page 1/1

- Professions libérales
- Locaux à usage commercial

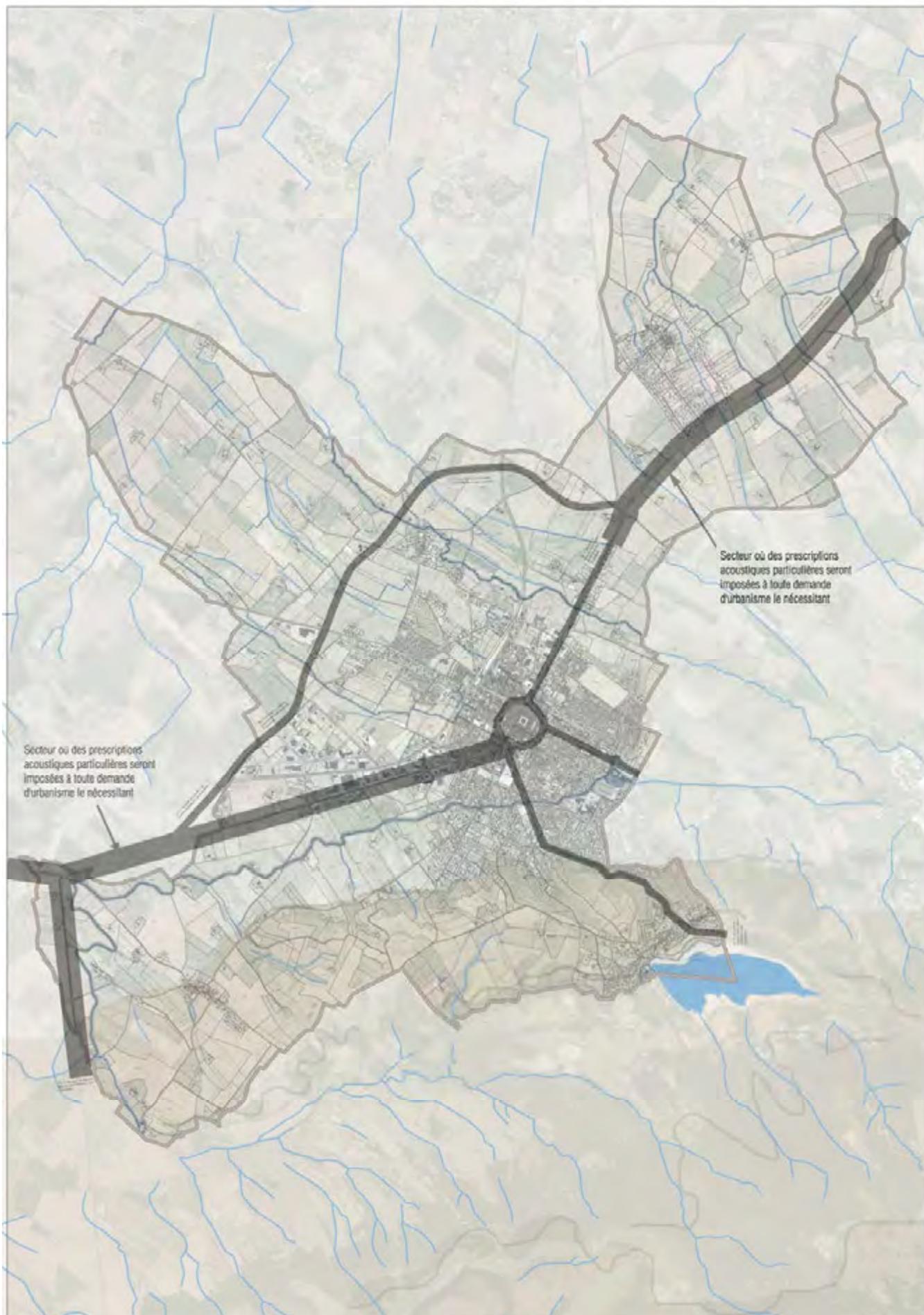
4. Environnement Santé publique

Carte n°13 : Les servitudes d'utilité publique

-  AC1 Servitude de protection des monuments historiques
-  AC2 Servitudes de protection des sites naturels et urbains
-  I3 Servitudes relatives aux canalisations de transport et de distribution de gaz
-  I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
-  PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques
-  PT3 Servitudes relatives aux installations de télécommunications
-  T1 Servitudes relatives au chemin de fer
-  T5 Servitudes de dégagement des aérodromes



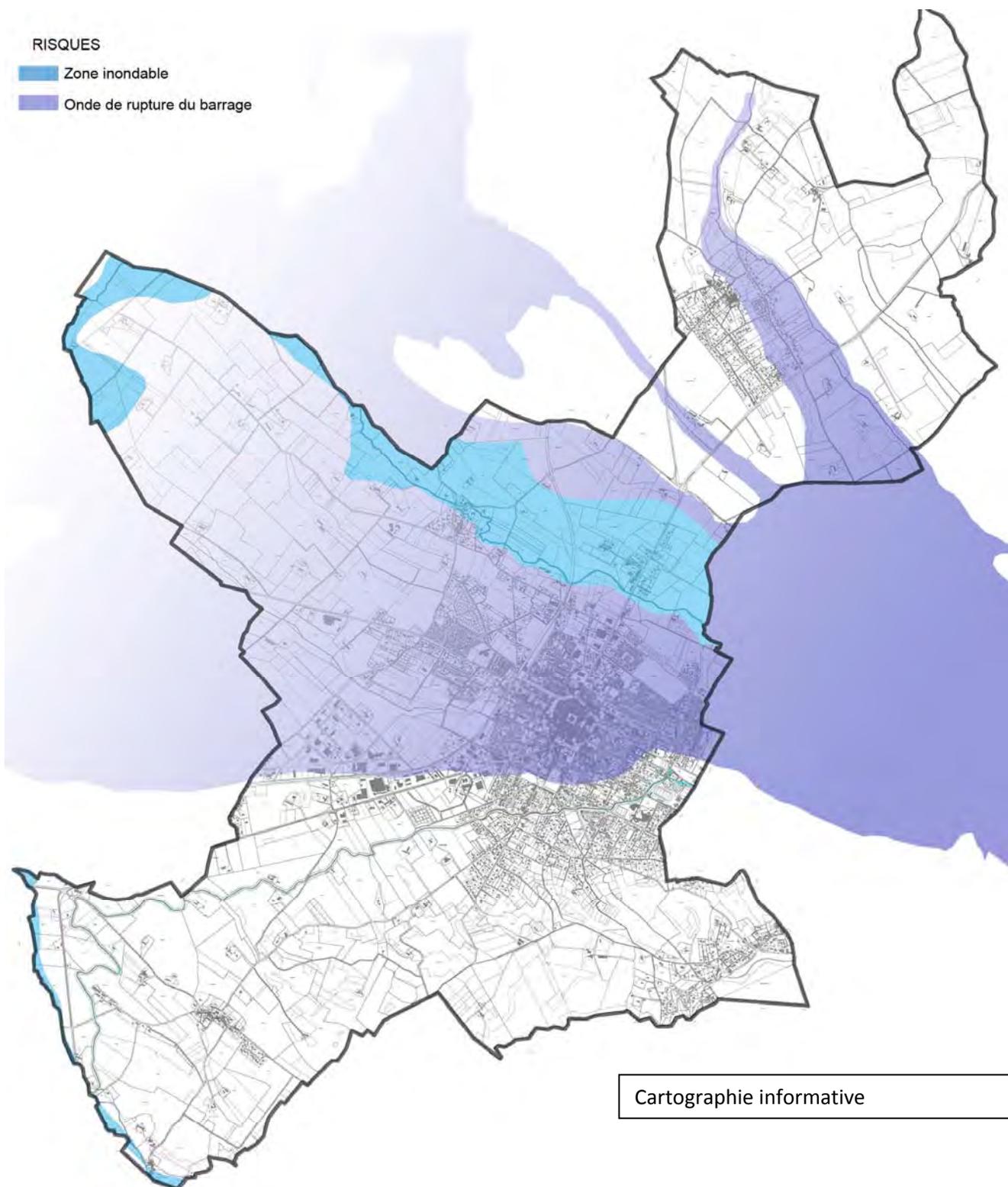
Carte n°14 : Les nuisances sonores



Carte n°15 : Les risques - inondations

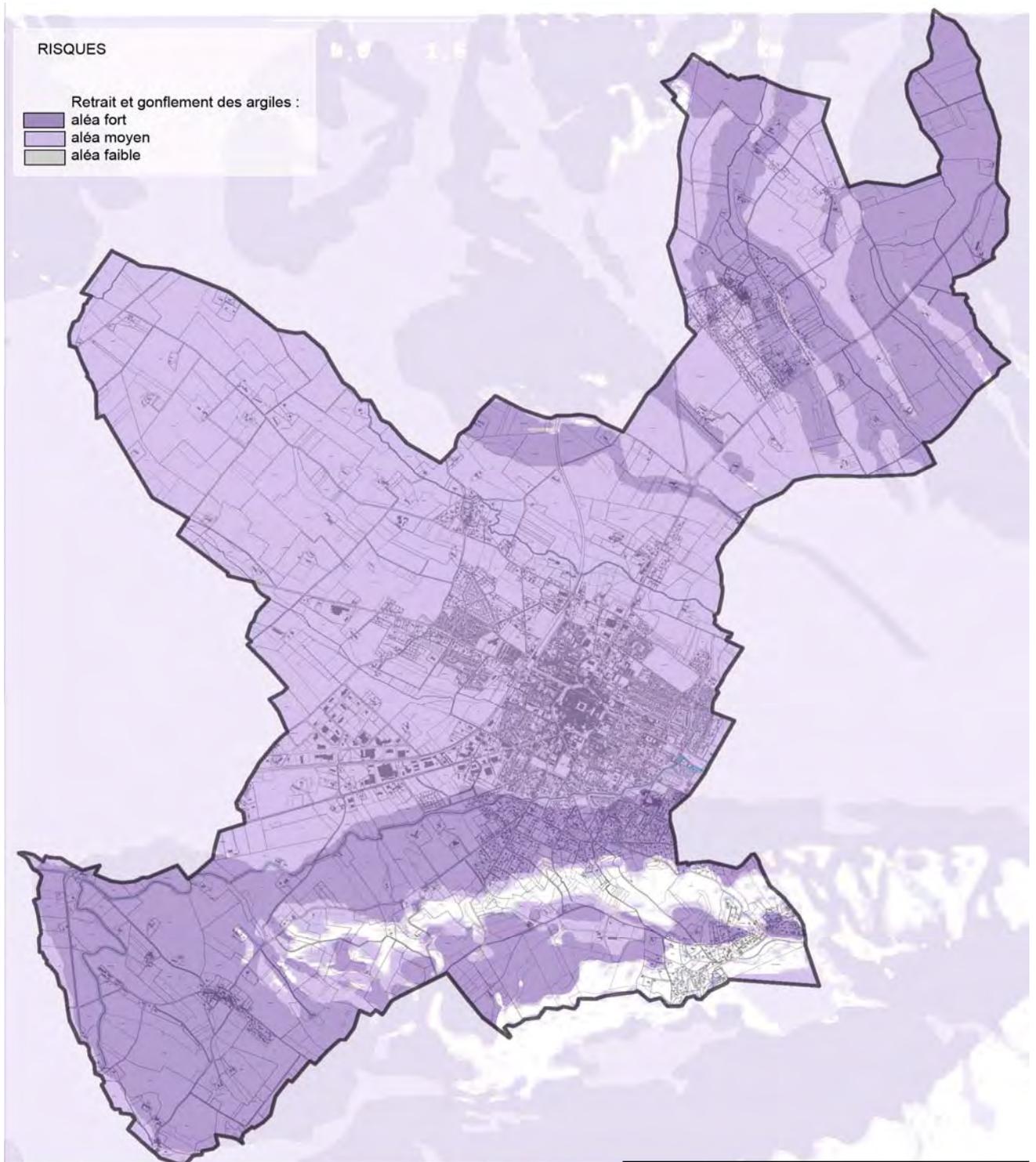
RISQUES

-  Zone inondable
-  Onde de rupture du barrage



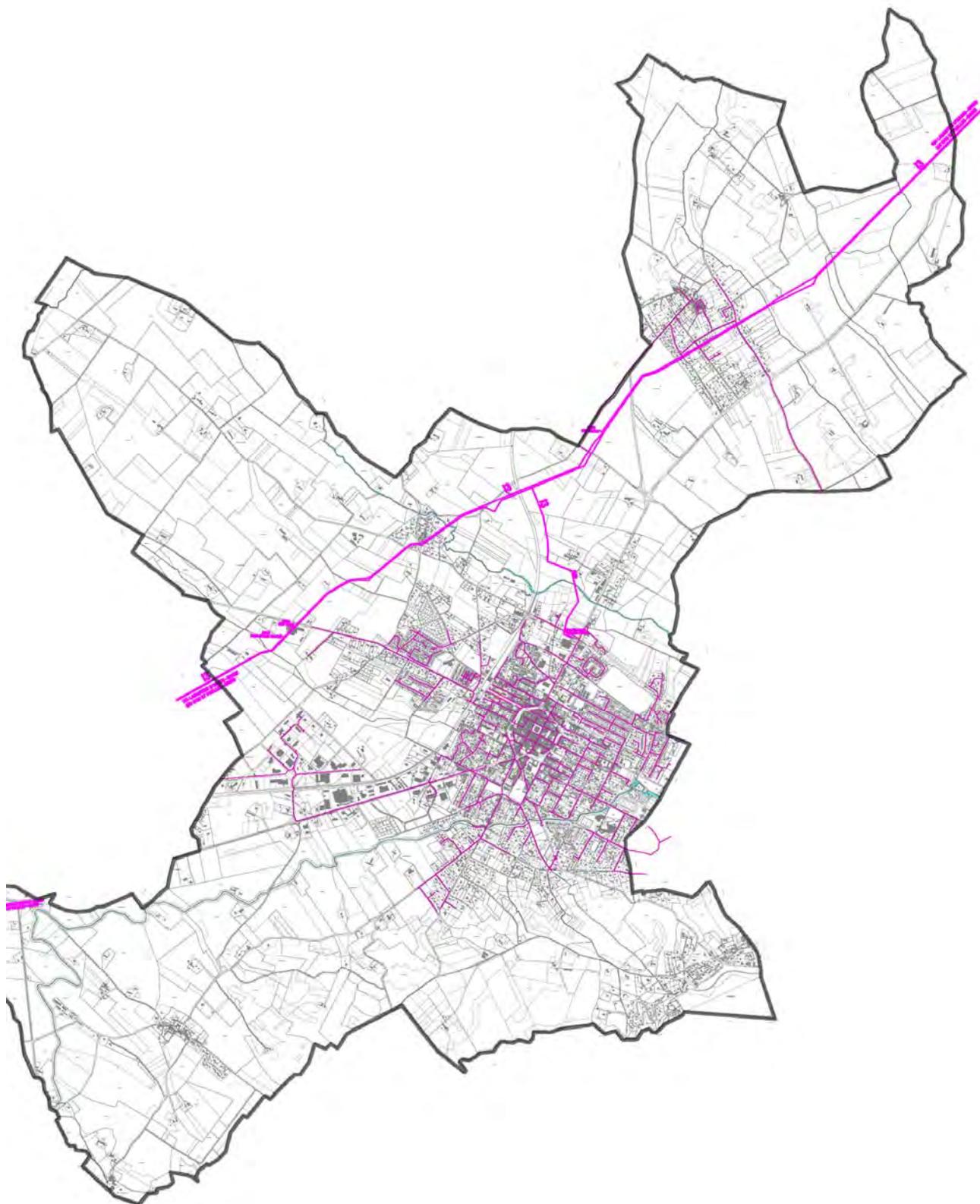
Cartographie informative

Carte n°16 : Les risques - Retrait et gonflement des argiles

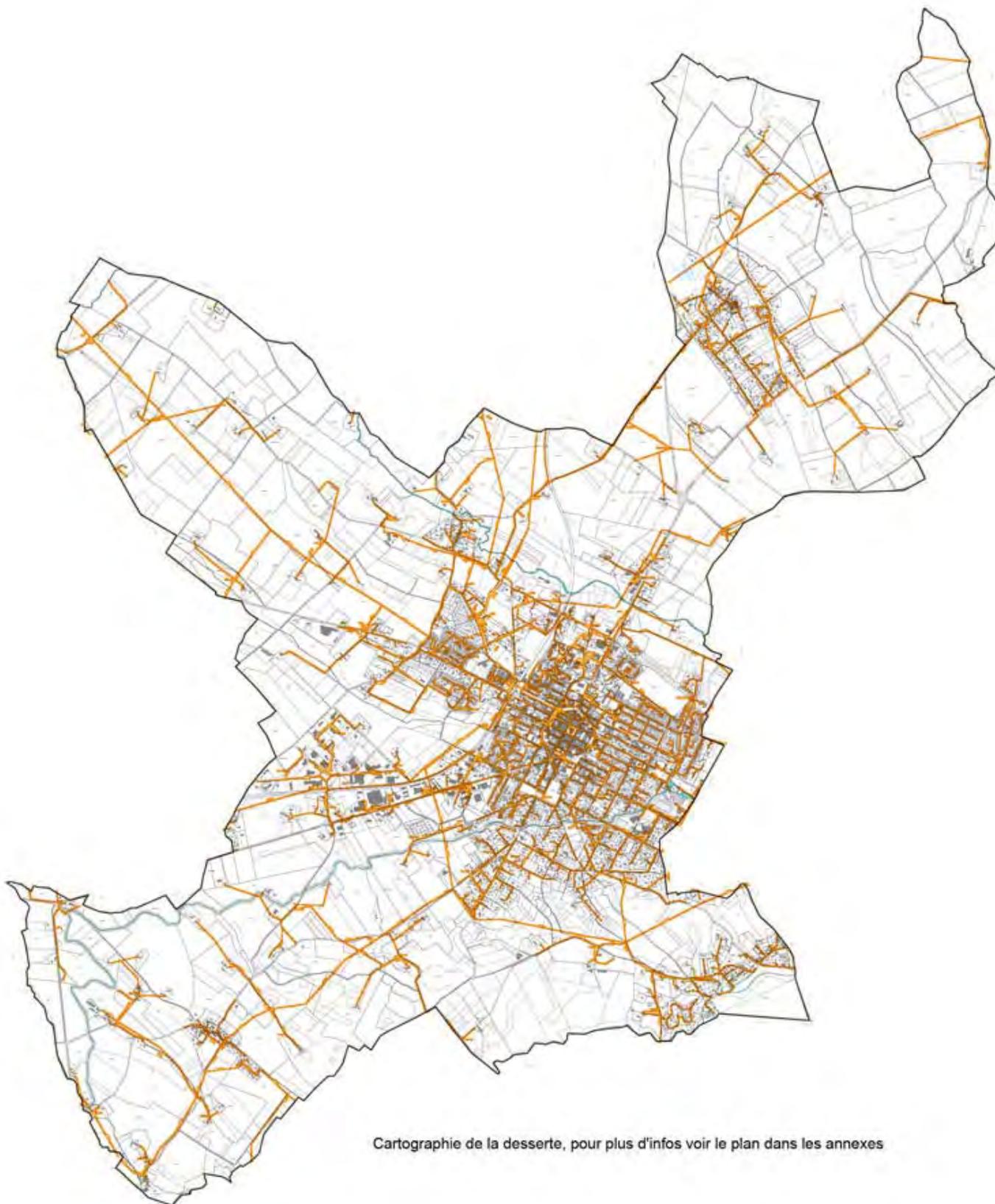


Cartographie informative

Carte n°17 : Desserte par le réseau gaz

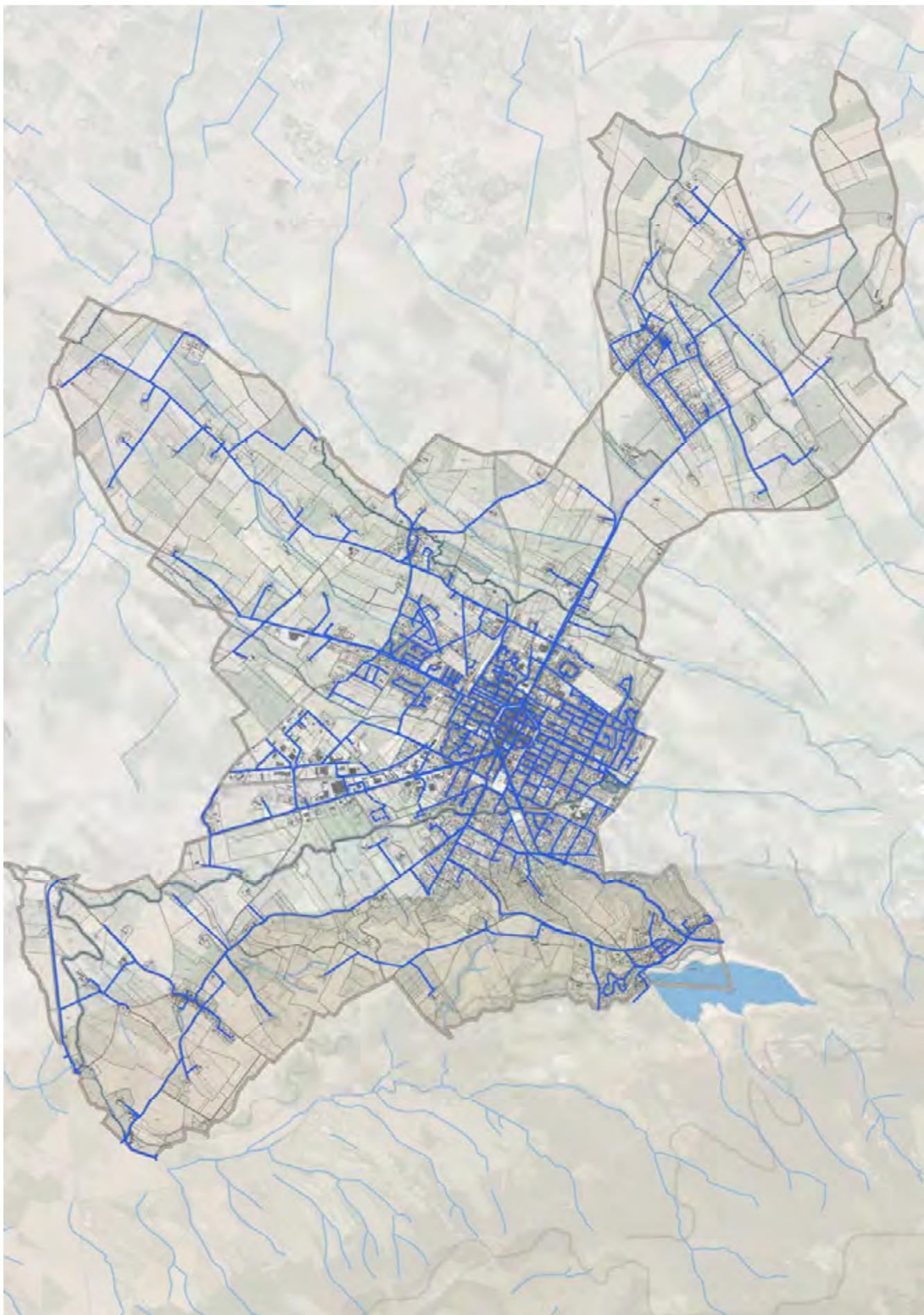


Carte n°18 : Desserte par le réseau électrique

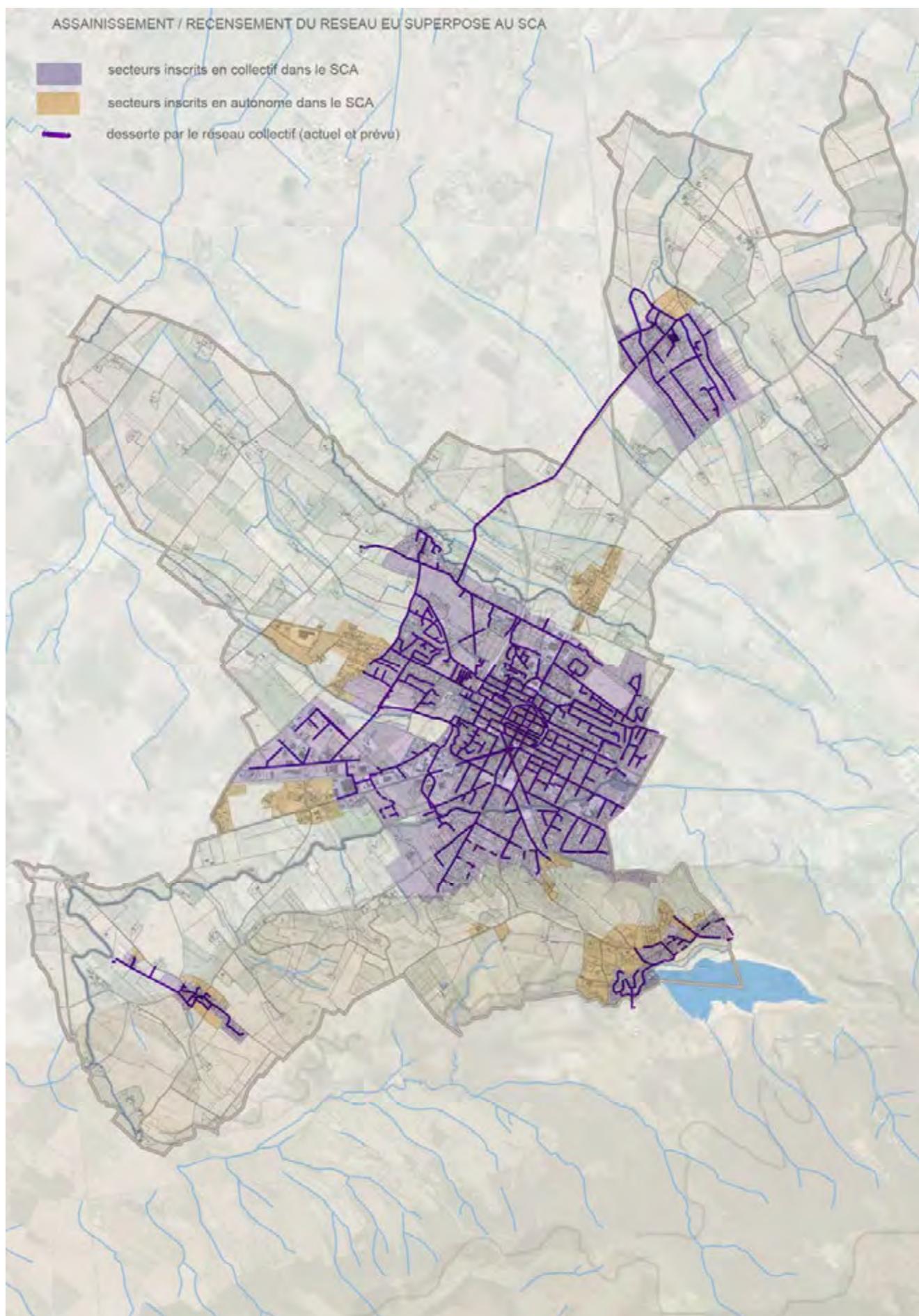


Cartographie de la desserte, pour plus d'infos voir le plan dans les annexes

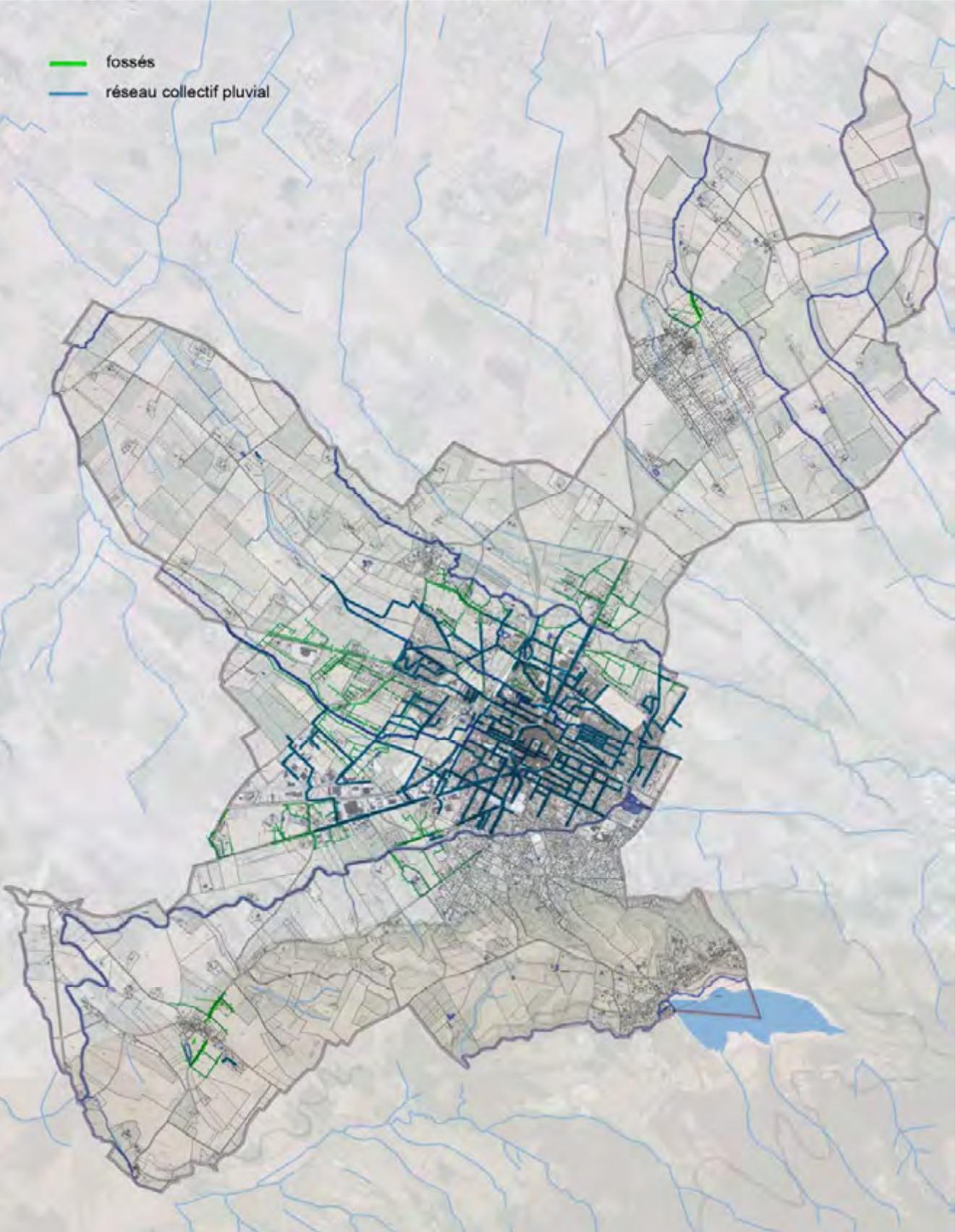
Carte n°19 : Gestion des eaux - alimentation en eau potable



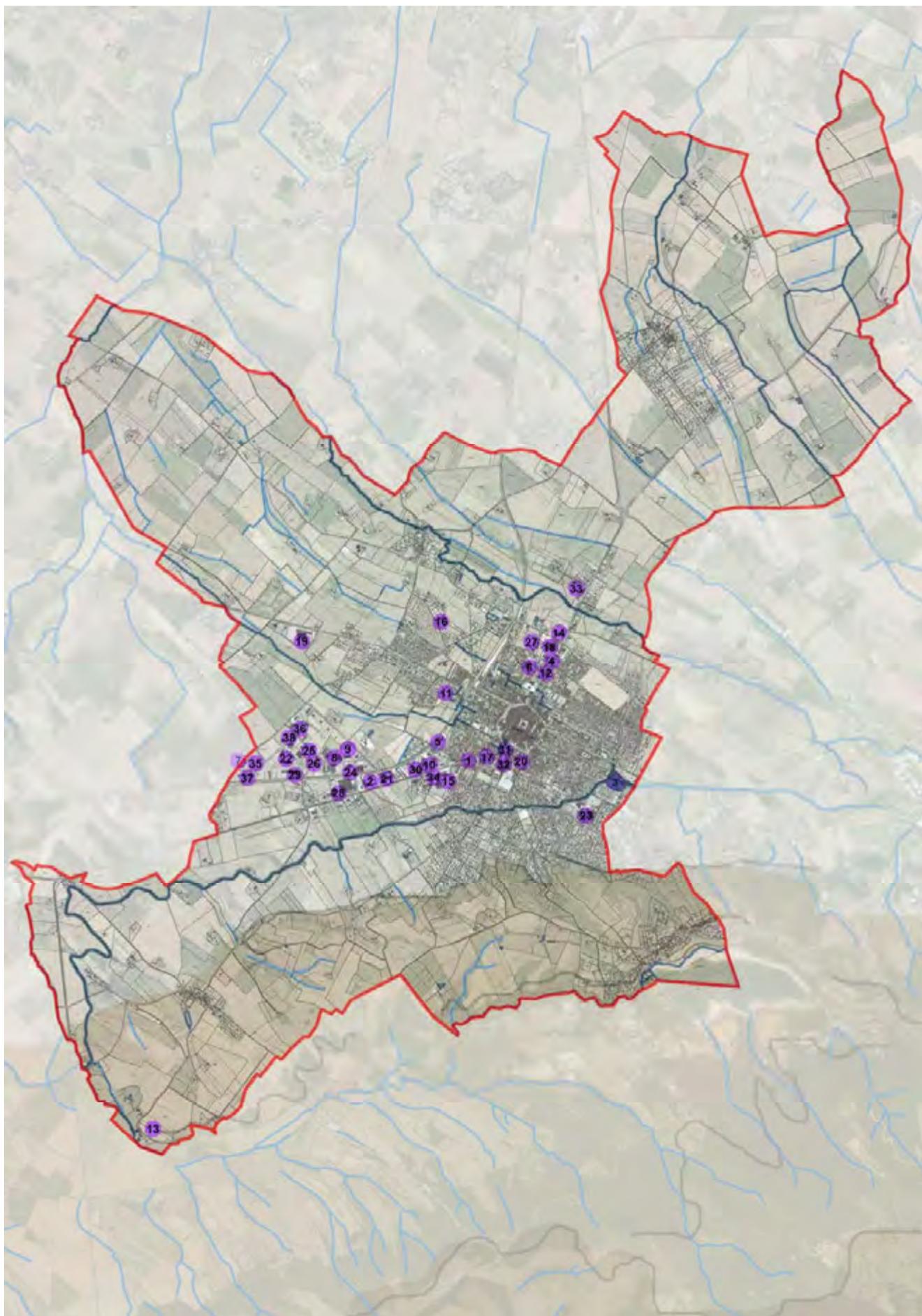
Carte n°20 : Gestion des eaux - assainissement



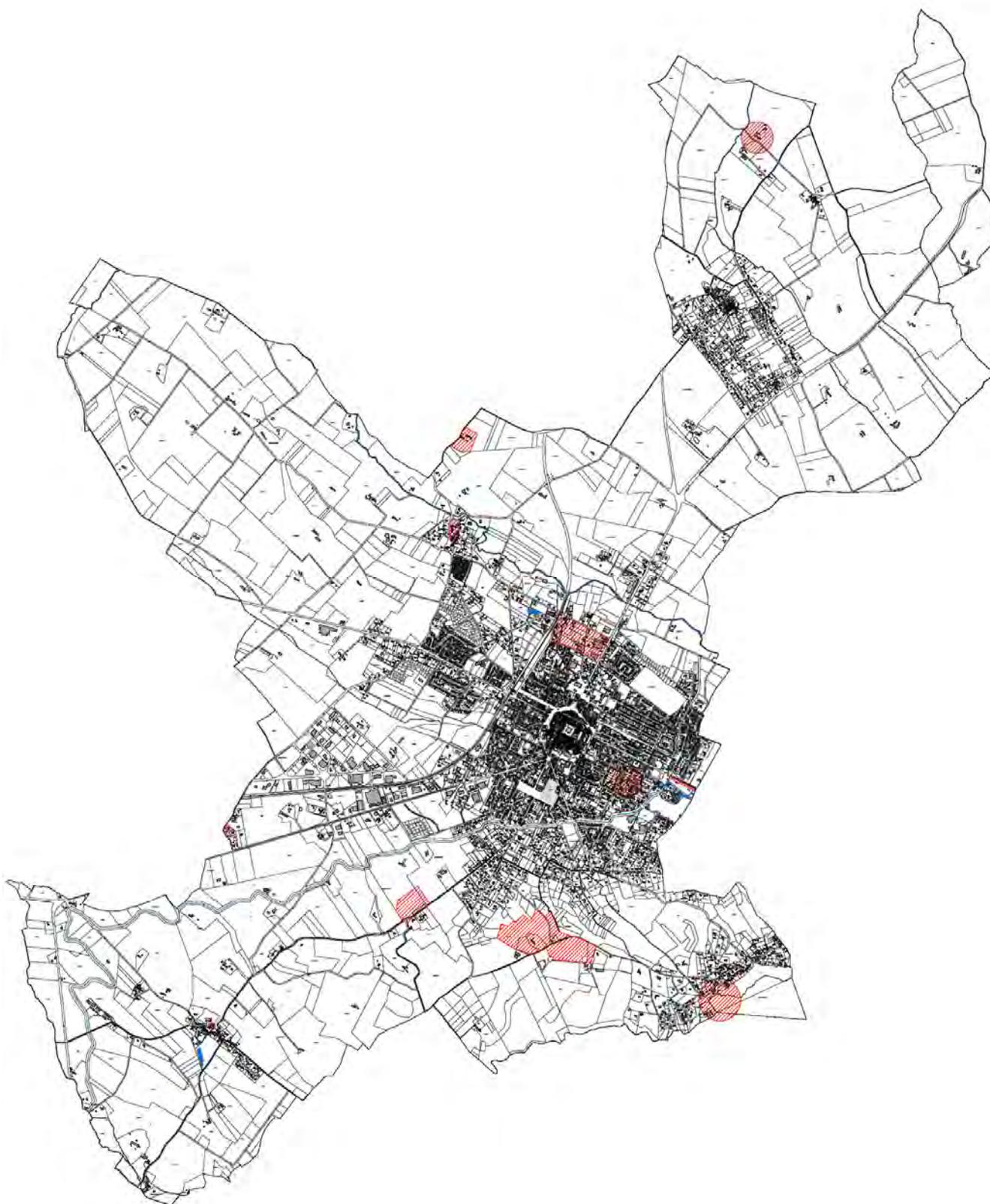
Carte n°21 : Gestion des eaux - eaux pluviales



Carte n°22 : Installations classées



Carte n°23 : Sites archéologiques



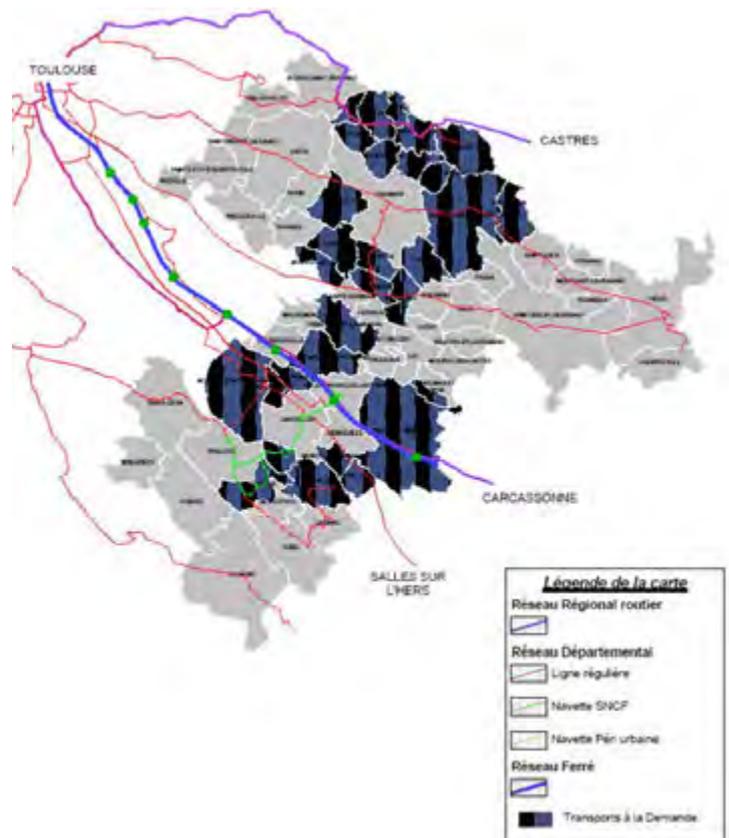
5. Les déplacements

Carte n°24 : Le réseau viaire

L'organisation du réseau viaire à l'échelle du Pays Lauragais



L'organisation de la desserte en transports en commun



Carte n°25 : La structure des déplacements actuels



Carte n°26 : Les stationnements dans la bastide

ACCESSIBILITE - CIRCULATION - STATIONNEMENT

LEGENDE

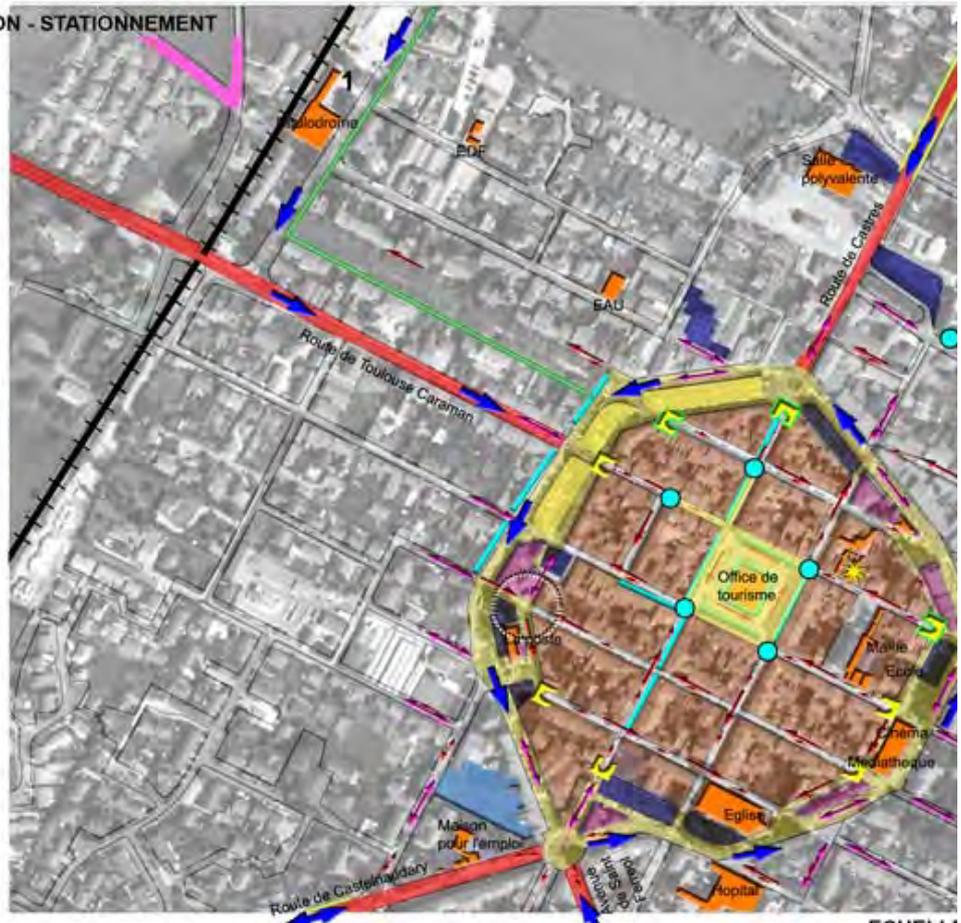
Fonctionnement en période de marché et de festivités

EXISTANT

-  Entrée historique
-  Entrée coeur de Bastide
-  Sens de Circulation
-  Zone de conflit en terme de circulation
-  Itinéraire Poids lourds
-  Piste / Bande cyclable
-  Parking Privé
-  Public
-  Zone Bleue : Stationnement temporaire
-  Equipement
-  Musée
-  Réseau Ferré de France (marchandises)
-  Aire semi piétonne en période de marché
-  Bornes accès contrôlé

PROJET

-  Pistes / Bandes cyclables
-  ER- Elargissement voies
-  Espace jeunes



Stationnements sur rue 



Stationnements tour de ville 



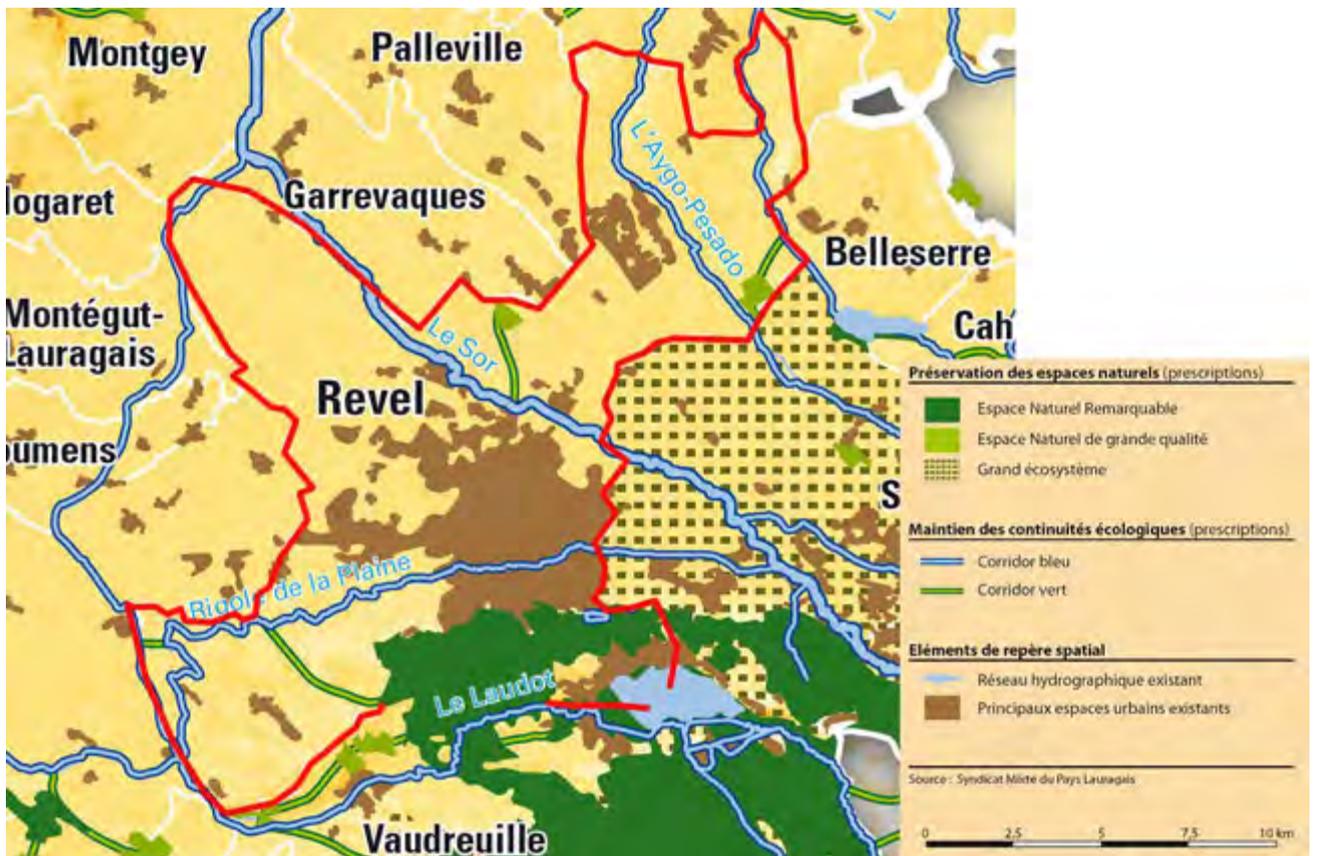
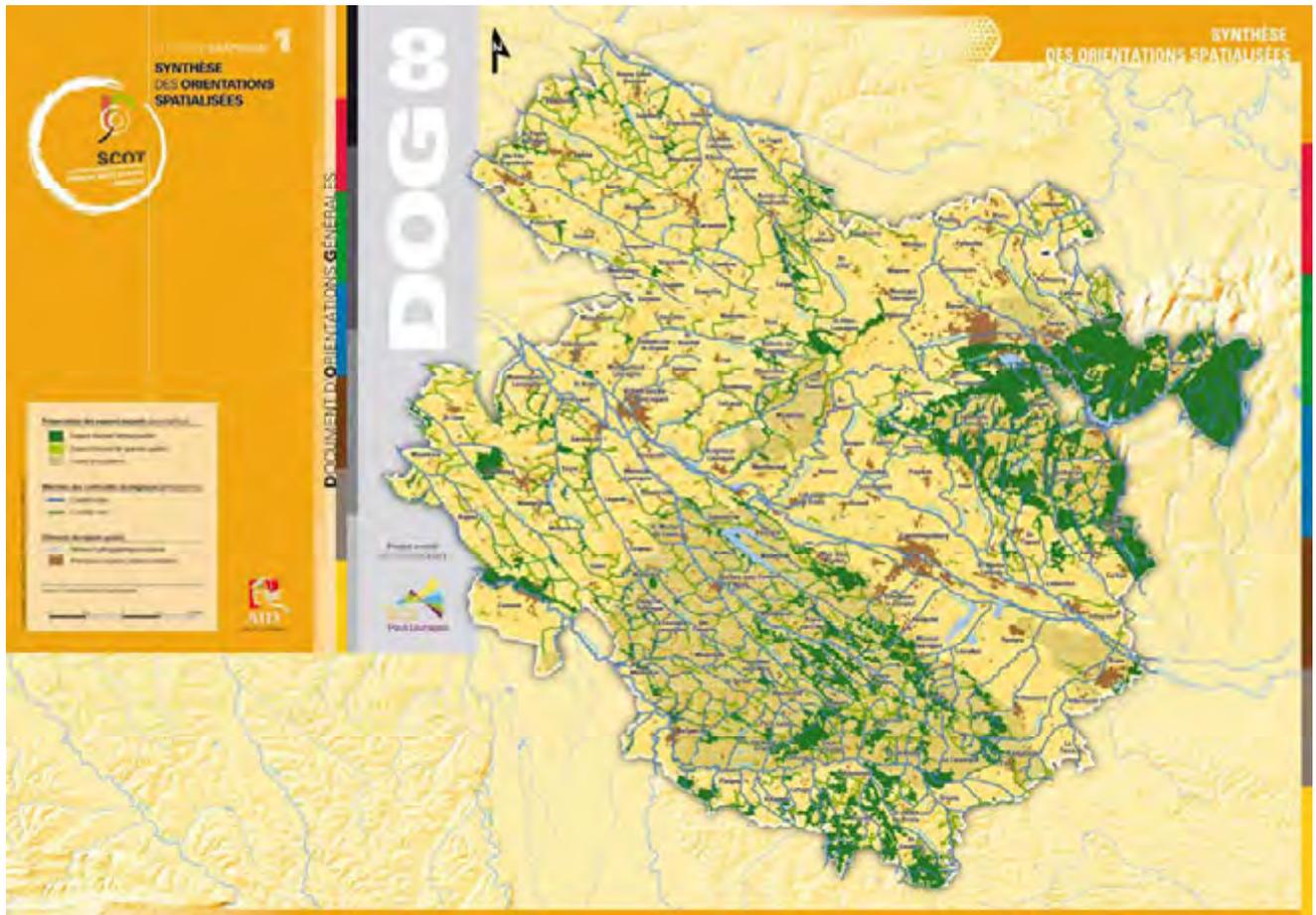
Parcs de stationnement 



Le centre ville offre 1287 places de stationnements.

6. Les prescriptions du SCOT du Pays Lauragais

Carte n°27 : Document d'Orientations Générales

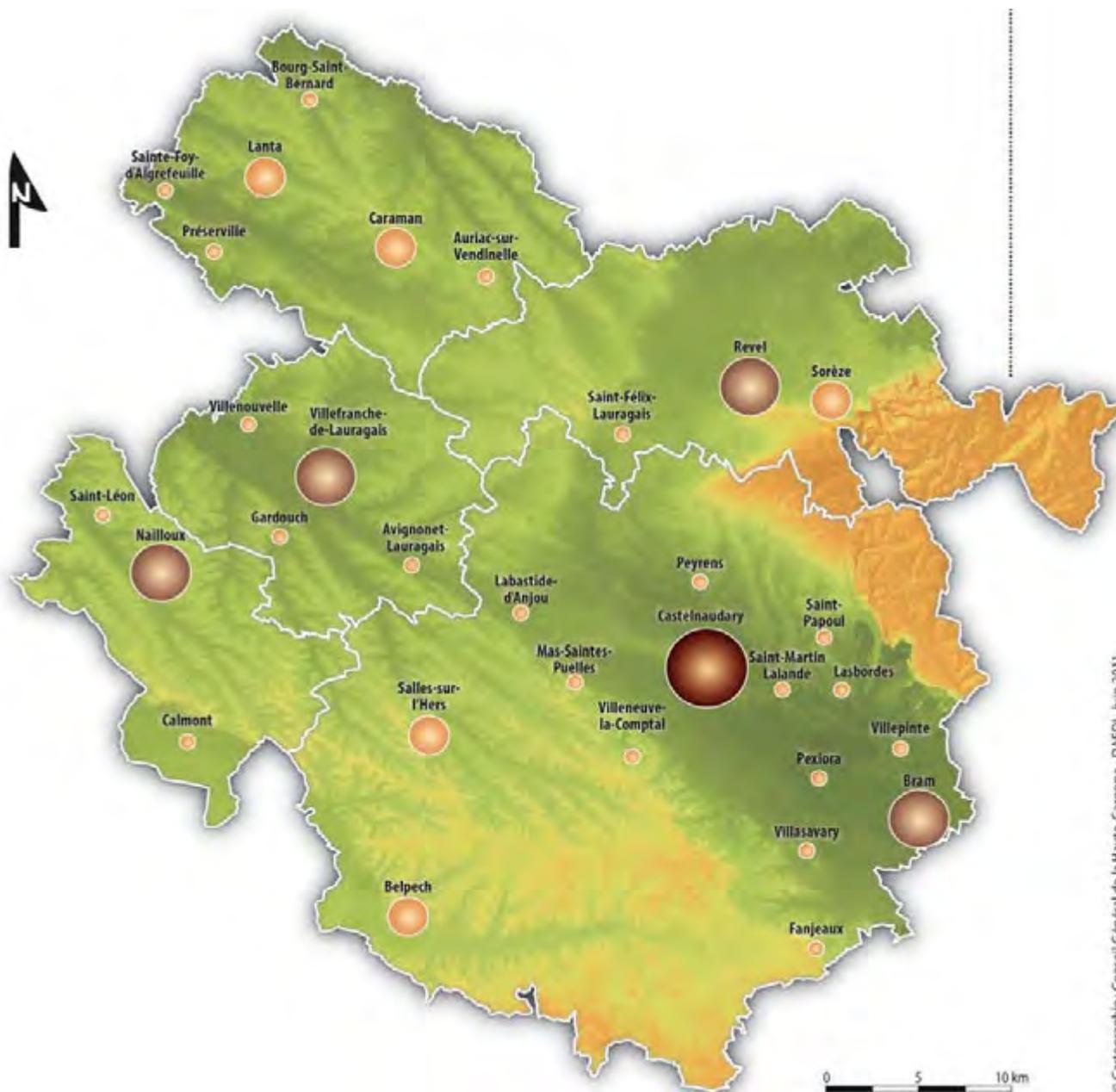


Carte n°28 : Les 5 bassins de vie



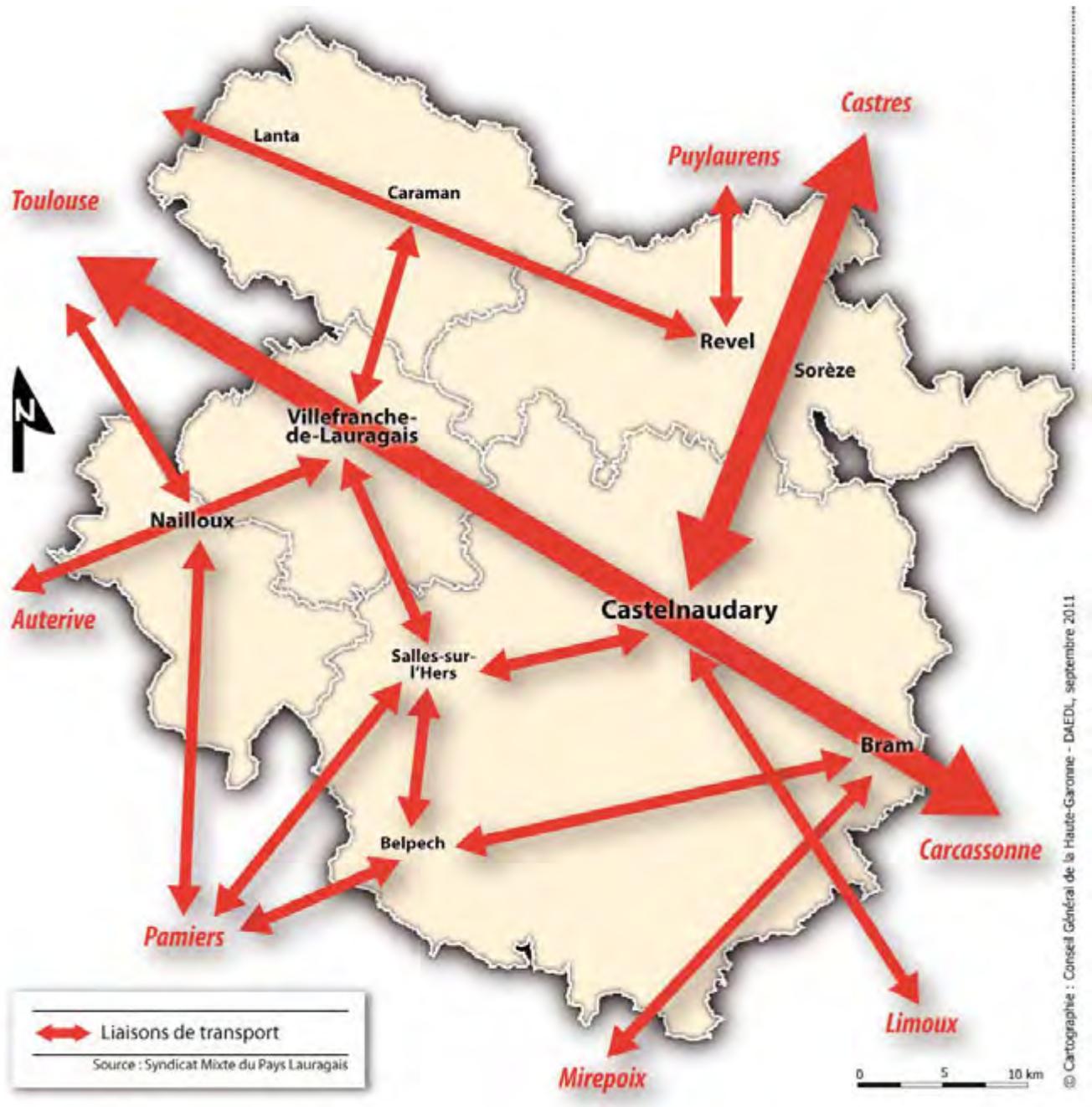
© Cartographie : Conseil Général de la Haute-Garonne - DAEDL, août 2011

Carte n°29 : Modèle de développement



© Cartographie : Conseil Général de la Haute-Garonne - DAECL, juin 2011

Carte n°30 : Axes de déplacements à conforter



7. Le PLU 2012

Carte n°31 : Plan de zonage

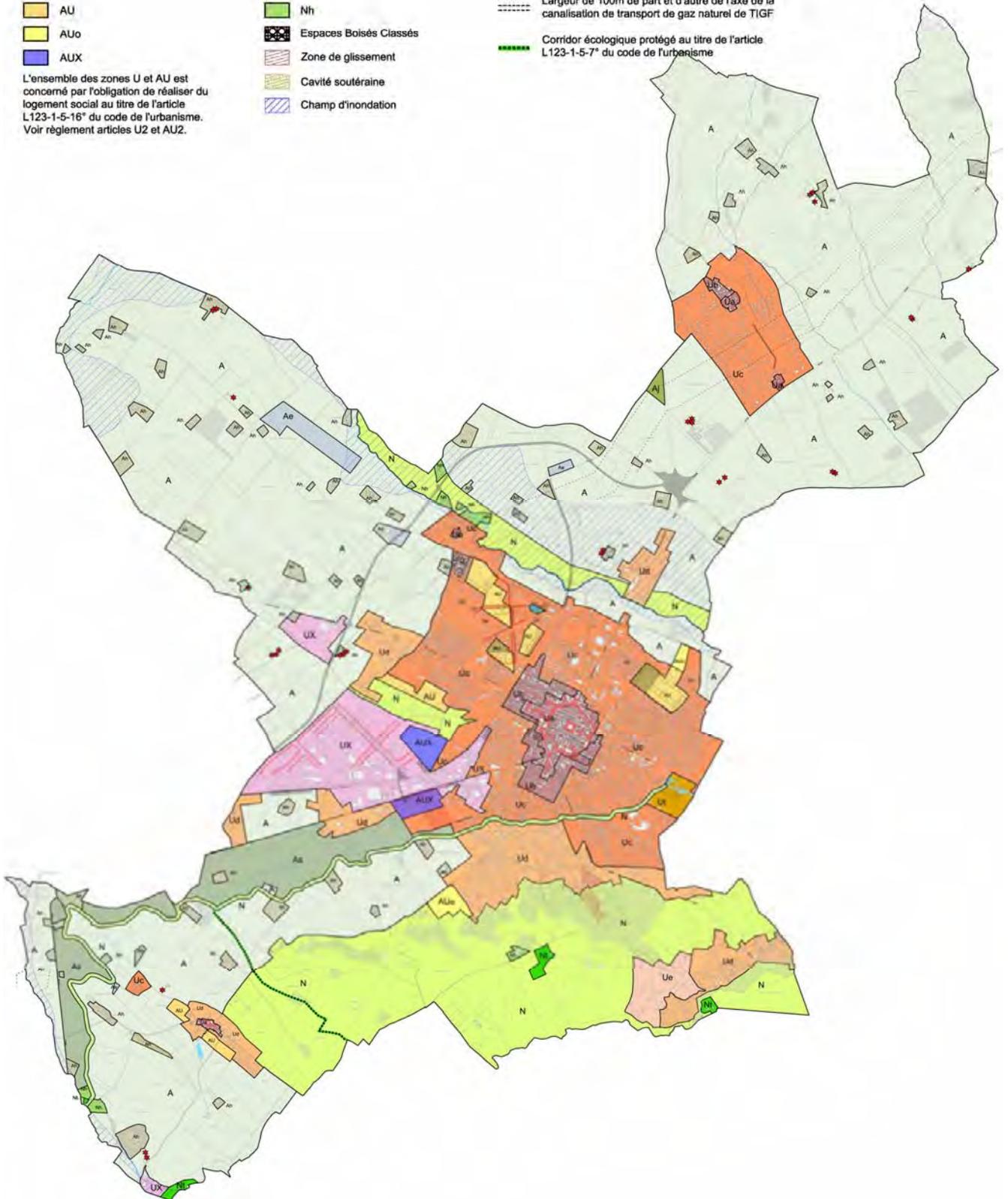
LEGENDE

- Ua
- Ub
- Uc
- Ud
- Ue
- Uf
- Uj
- UX
- AU
- AUo
- AUX

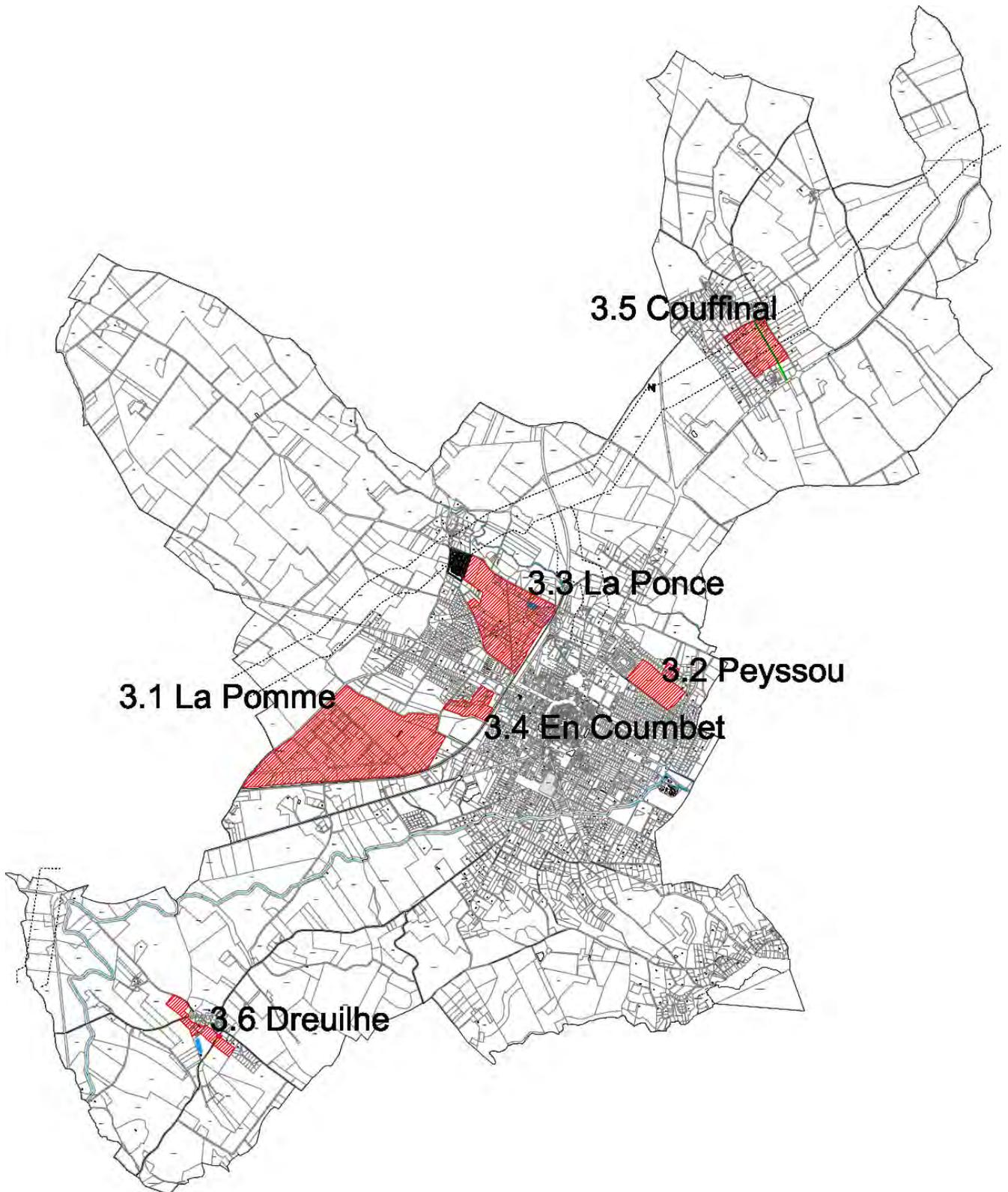
L'ensemble des zones U et AU est concerné par l'obligation de réaliser du logement social au titre de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme. Voir règlement articles U2 et AU2.

- A
- Ae
- Ah
- As
- Aj
- N
- Nt
- Nh
- Espaces Boisés Classés
- Zone de glissement
- Cavité souterraine
- Champ d'inondation

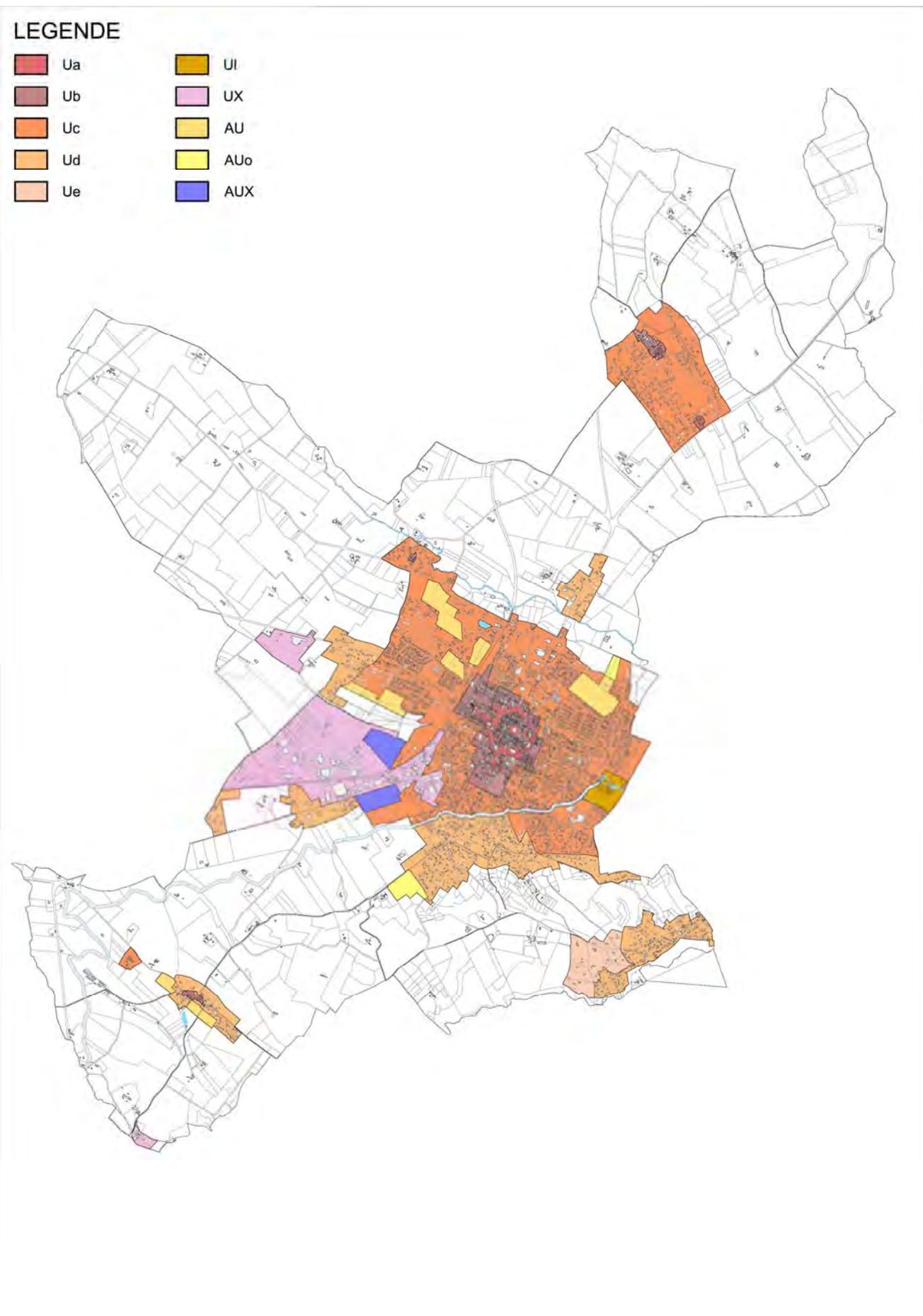
- Servitude au titre de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme (servitude levée au plus tard 5 ans après l'approbation du présent document).
- Emplacements Réservés
- Emplacements Réservés
- Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. Voir règlement article A2.
- Largeur de 100m de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de gaz naturel de TIGF
- Corridor écologique protégé au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme



Carte n°32 : Secteurs d'orientations particulières



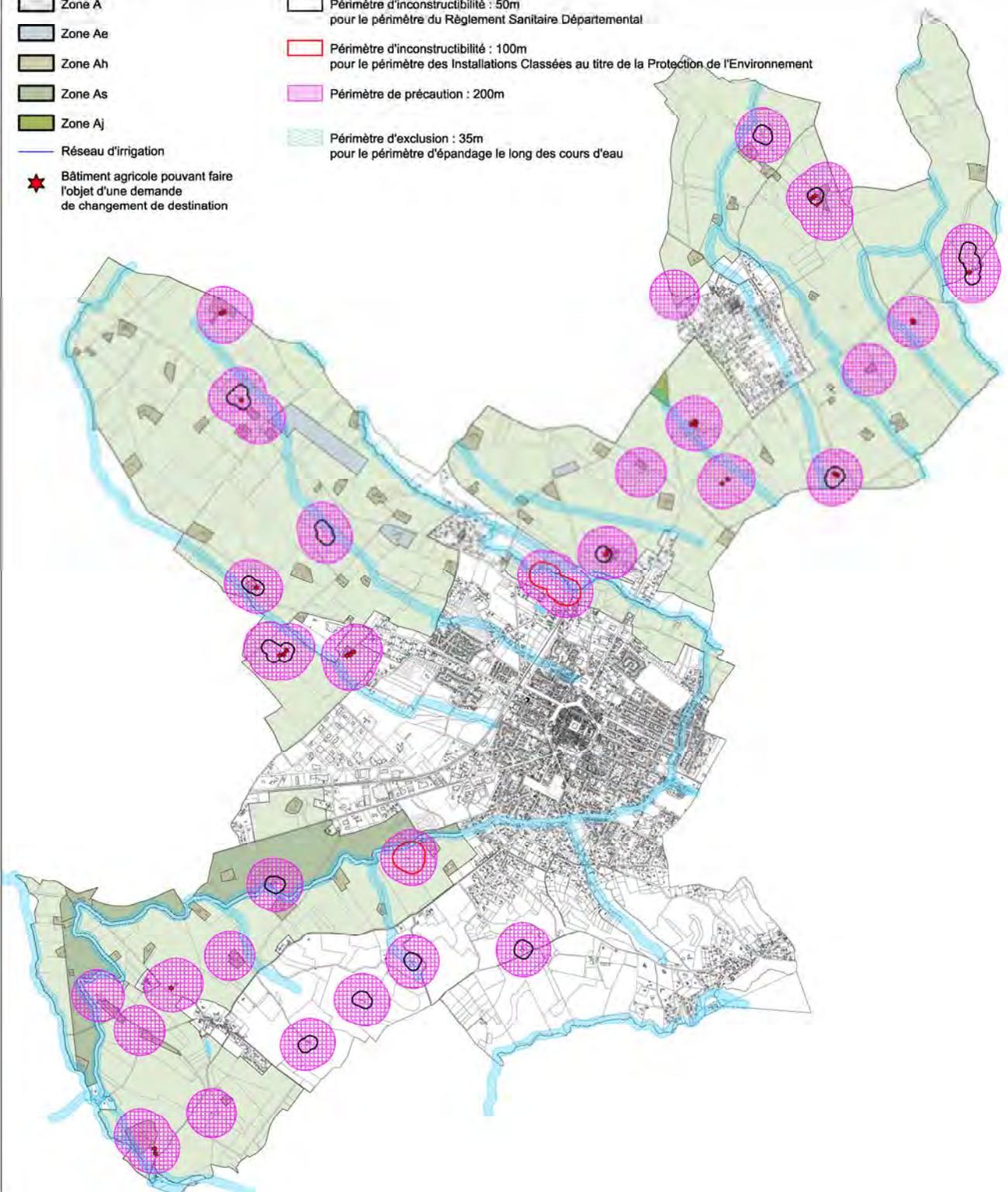
Carte n°33 : Les espaces urbains



Carte n°34 : Les espaces agricoles

LEGENDE

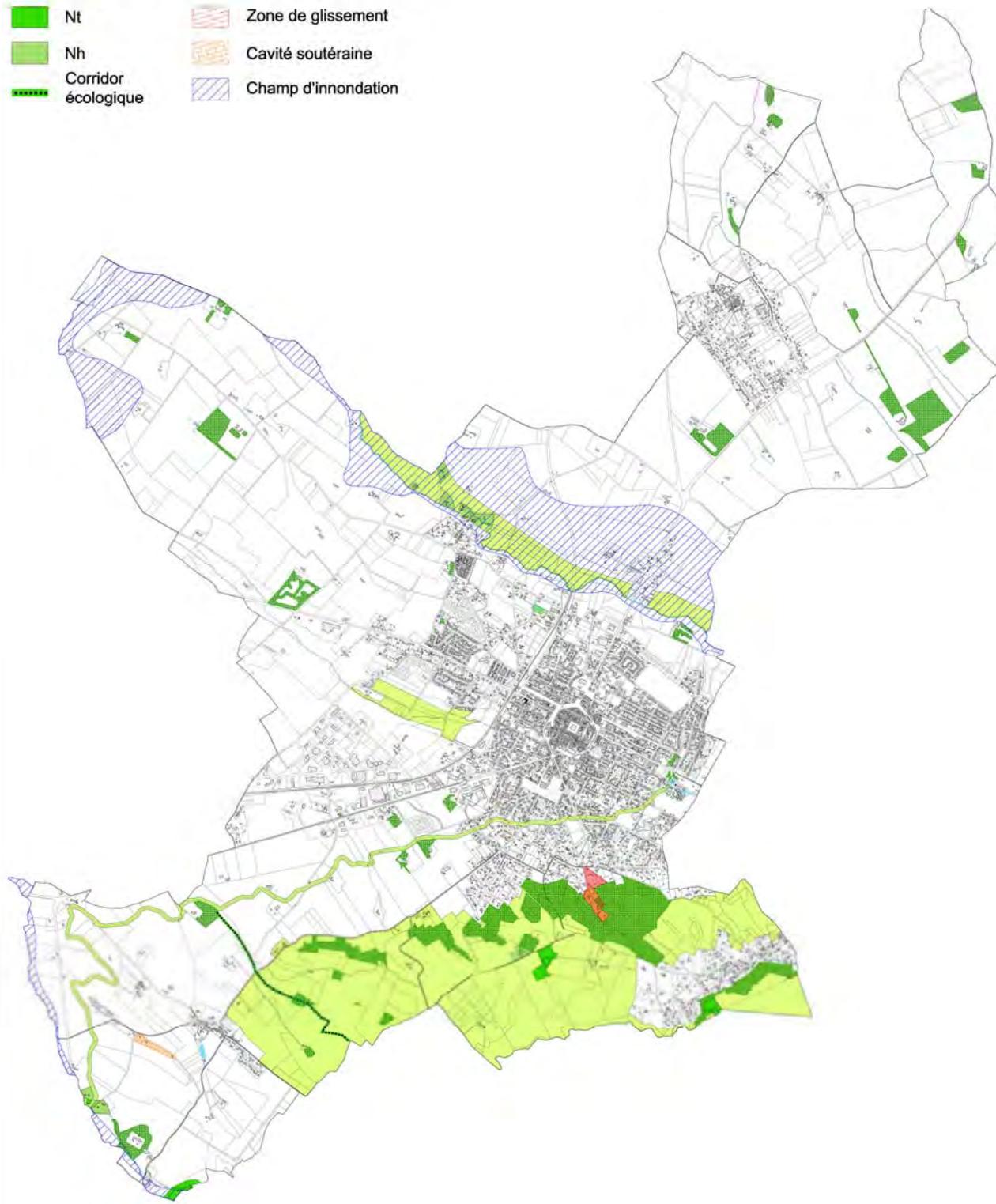
-  Zone A
-  Zone Ae
-  Zone Ah
-  Zone As
-  Zone Aj
-  Réseau d'irrigation
-  Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination
-  Périmètre d'inconstructibilité : 50m pour le périmètre du Règlement Sanitaire Départemental
-  Périmètre d'inconstructibilité : 100m pour le périmètre des Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement
-  Périmètre de précaution : 200m
-  Périmètre d'exclusion : 35m pour le périmètre d'épandage le long des cours d'eau



Carte n°35 : Les espaces naturels

LEGENDE

- | | |
|---|--|
|  N |  Espaces Boisés Classés |
|  Nt |  Zone de glissement |
|  Nh |  Cavité souterraine |
|  Corridor écologique |  Champ d'inondation |



Carte n°36 : Modes doux de déplacement

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE REVEL (31)

Document de travail 07 juin 2010



31 – LA BOURIETTE



repérage



photo 31a



photo 31b



photo 27b



photo 27c