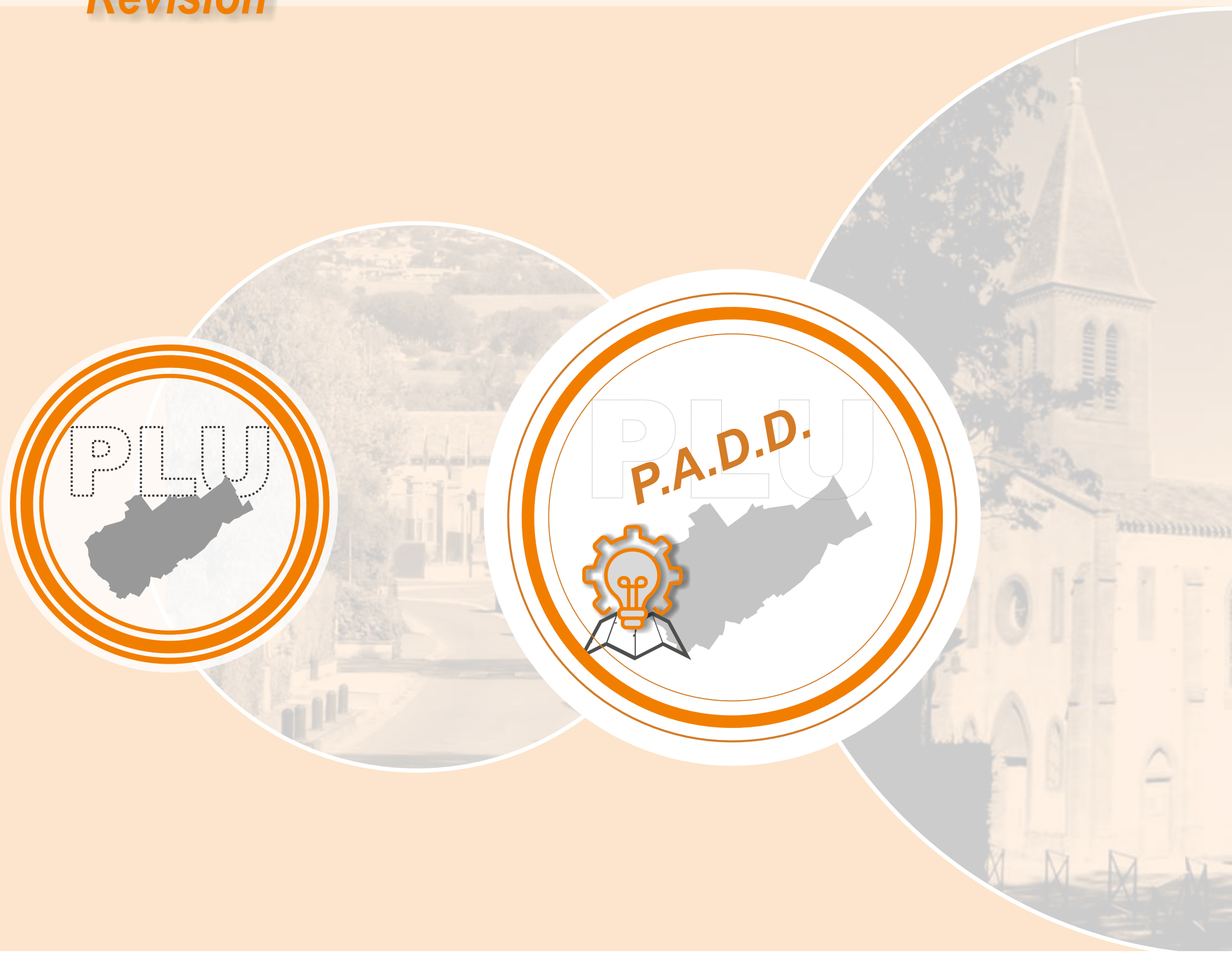
Plan Local d'Urbanisme

Révision

commune de Pechabou



Dossier N°2

La commune définit son projet d'aménagement pour les années à venir

→ Où en est-on de la révision du PLU ?.....p.2
→ La concertation autour du PADD.....p.3
→ Les enjeux pris en compte dans le PADD p.4
→ Les 4 axes du PADD.....p.5

Présentation du Projet d 'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

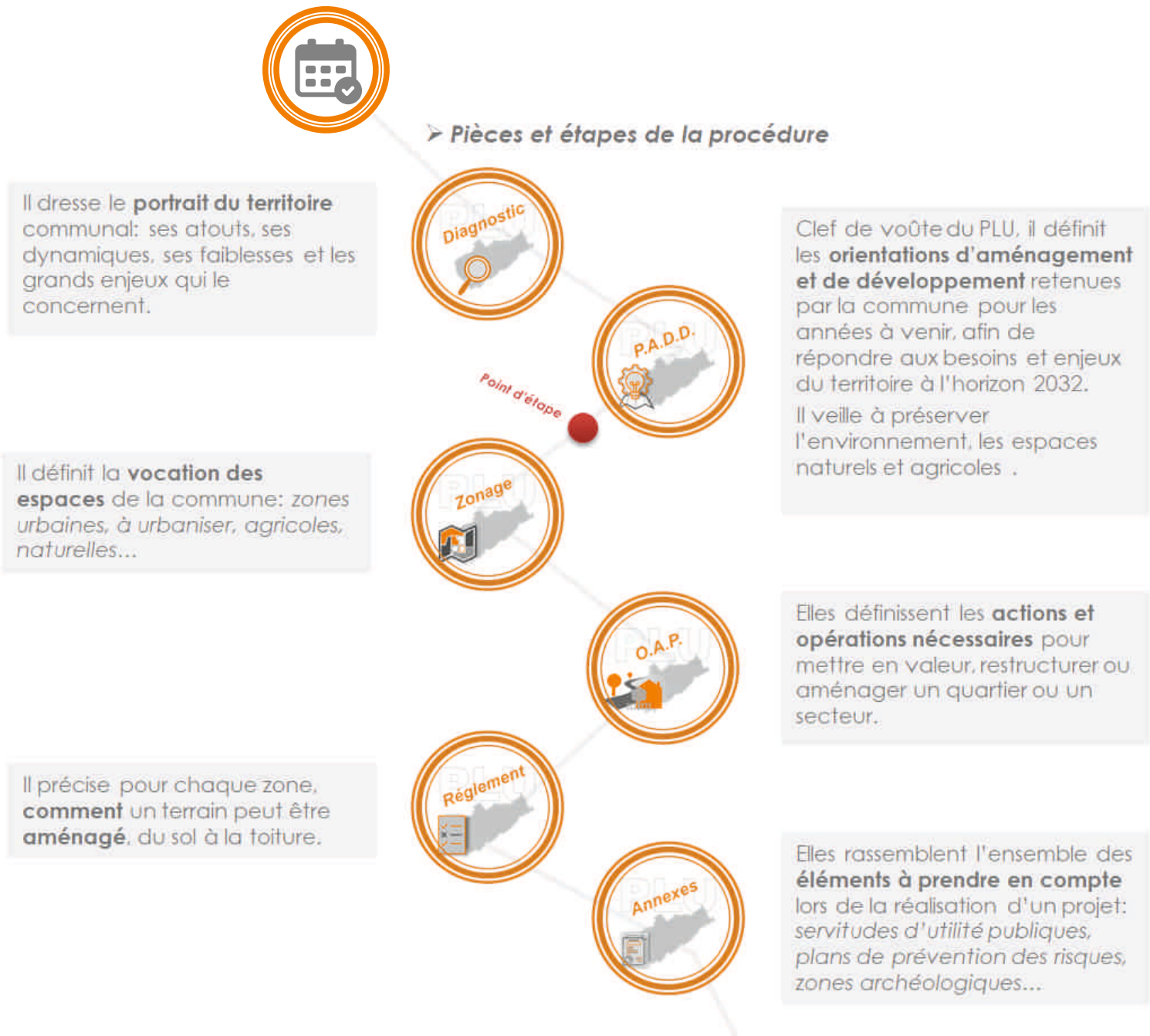
Sicoval Communauté d'agglomération du Sud-Est Toulousain

Une révision du PLU qui se poursuit

Où en est-on ?

- La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune se poursuit. Lancée à l'été 2019 avec l'appui technique du service urbanisme du Sicoval, le travail engagé a permis ces derniers mois de constituer le socle du projet d'aménagement pechabbolien par la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

- Pièce maîtresse du futur PLU, le PADD vient préciser la trajectoire à donner au développement communal et à la préservation de son cadre de vie pour les 10 prochaines années. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet d'une présentation et d'un débat en Conseil Municipal le 12 avril 2021.



> La suite de la procédure du PLU permettra, à partir des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de construire les pièces règlementaires du PLU afin d'instruire les futures demandes d'autorisation d'urbanisme.

Un PADD construit en concertation avec la population

De l'atelier participatif au débat en conseil municipal

- Faisant suite au diagnostic territorial qui avait permis en 2020 de mettre en lumière les enjeux à prendre en compte, l'élaboration du PADD a fait l'objet de plusieurs temps de concertation avec la population.

- L'organisation d'ateliers participatifs en janvier dernier a permis de discuter des éléments et orientations à intégrer au projet communal, pour tenir compte des préoccupations des habitants en matière de cadre de vie, de déplacements, d'équipements, de services et d'habitat. Ces échanges ont fait l'objet d'une synthèse consultable sur le site internet dédié à la révision du PLU.

- C'est à partir de cette concertation que les élus ont formalisé le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en définissant des axes de projet permettant de répondre aux enjeux identifiés sur la commune en matière d'aménagement du territoire.

- Le PADD formalisé a été présenté lors de la réunion publique du 27 mars 2021, où un temps de débat a permis d'échanger sur les orientations retenues par l'équipe municipale. Cette deuxième phase d'études s'est achevée par la mise en débat du projet d'aménagement lors du Conseil Municipal du 12 avril 2021.

> Une présentation du projet de PADD a été proposée aux habitants lors de la réunion publique du 27 mars 2021. Elle a permis de débattre et d'échanger sur le fond du projet et sur les orientations qui ont été définies, avant sa présentation en Conseil Municipal, le 12 avril 2021.

> L'atelier participatif a permis de réunir une trentaine de participants, habitants et élus, autour de 3 tables rondes thématiques, abordant les enjeux de cadre de vie et d'environnement, d'équipements et de services, d'habitat et de développement urbain.

Un projet pour anticiper l'avenir de la commune

Un contexte géographique entre ville et campagne

- Le diagnostic territorial réalisé sur la commune a permis de mettre en évidence de nombreux enjeux. Pechabou a connu une croissance démographique et urbaine importante depuis les années 1990 qui a progressivement contribué à transformer le village. Parmi les évolutions qu'a connues la commune, la plus notable reste le développement résidentiel au sein de la plaine qui a favorisé l'émergence d'une seconde entité urbaine, tandis que le noyau historique du village présent sur le coteau s'est étoffé par les développements successifs de nouveaux logements et des équipements publics en son centre.

- Aujourd'hui, ces deux parties de la commune s'articulent difficilement en raison de la traversée du territoire par la RD 813, axe de circulation important, au linéaire très routier, et qui parcourt le territoire communal sur un axe nord-ouest / sud-est. L'organisation de la commune et sa localisation sur le territoire en font un lieu de passage et de transit entre l'agglomération toulousaine et le Lauragais.

- La dynamique urbaine observée a favorisé l'extension des espaces bâtis sur des surfaces importantes d'espaces agricoles et naturels, qu'il conviendra à l'avenir de maîtriser. De façon plus récente, la commune a assisté à un renforcement des processus de densification urbaine. Plusieurs dents creuses ont été urbanisées et des opérations de plus grande envergure se sont également développées au sein des tissus urbains du coteau (rue du Serrat, avenue d'Occitanie). La situation de la commune, au sein d'une agglomération toulousaine aux dynamiques démographiques soutenues, a accentué les phénomènes de pression foncière, sans que le document d'urbanisme puisse disposer d'outils pour les encadrer efficacement.

- Malgré l'inscription de la commune dans le périurbain toulousain, le territoire communal présente encore de larges espaces agricoles, couvrant près de la moitié de la superficie de la commune. Ils sont ponctués d'espaces naturels plus diffus prenant la forme de bosquets, de haies, de friches, de petits boisements implantés sur des terrains moins propices aux activités agricoles, et participant au maintien d'une biodiversité du quotidien. Les paysages associés à ces espaces contribuent à l'identité de la commune, territoire de transition entre la ville et la campagne.

Enjeux

- L'urbanisation face aux caractéristiques climatiques, hydrographiques et géologiques du territoire.

- Les continuités écologiques et les espaces de nature favorables à la biodiversité.

- Le cadre de vie et les paysages façonnant l'identité de la commune.

- L'articulation fonctionnelle et physique plaine et coteau.

- L'intégration du Canal du Midi au fonctionnement de la commune.

- Le patrimoine communal.

- La qualité du développement urbain et des opérations d'aménagement.

- L'adéquation entre équipements, offre de services, infrastructures et développement urbain.

- L'évolution sociodémographique et besoins associés: ménages, séniors, enfance, …

- Le tissu économique et commercial.

- L'organisation des déplacements.

4 axes pour décliner la politique d'aménagement et d'urbanisme communale

- L'organisation du PADD se structure autour de 4 axes de réflexion transversaux. Ces axes permettent de décliner le projet d'aménagement retenu pour les 10 ans à venir et de fixer le développement urbain. Aucune hiérarchie n'est établie entre les axes. Ils se complètent en balayant l'ensemble des thématiques associées à l'aménagement du territoire et cherchent à répondre aux enjeux soulevés par l'analyse territoriale du diagnostic.

Axe N°1 : Entre plaine et collines, campagne et ville intense:

> préserver l'environnement, le patrimoine et les ressources du territoire, qui participent à son identité et à la qualité de son cadre de vie, en maîtrisant le développement communal

Axe N°2 : Habiter la commune aujourd'hui et demain :

> privilégier une perspective de croissance progressive, soutenable et cohérente au regard des capacités d'accueil du territoire communal

P.A.D.D.

Axe N°3 : Du village perché à la plaine habitée :

> renforcer et tisser les liens entre les quartiers et améliorer les connexions avec les autres territoires

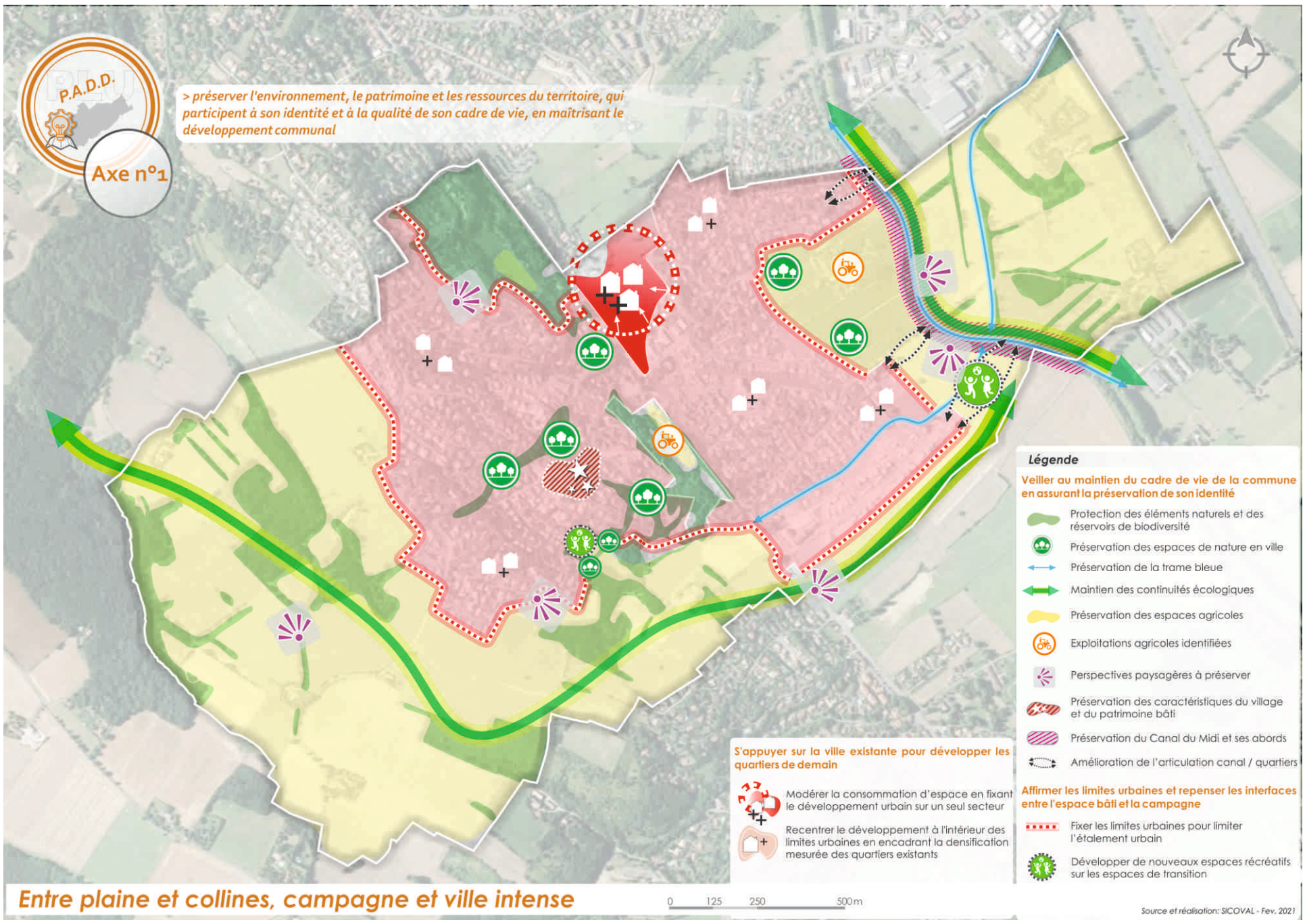
Axe N°4 : Faire battre le cœur de la commune :

> conforter et développer les activités de la commune participant au dynamisme de la vie locale

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe N°1 : Entre plaine et collines, campagne et ville intense

> préserver l'environnement, le patrimoine et les ressources du territoire, qui participent à son identité et à la qualité de son cadre de vie, en maîtrisant le développement communal



Veiller au maintien du cadre de vie de la commune en assurant la préservation de son identité :

- En protégeant les espaces de nature, les réservoirs de biodiversité, et les éléments naturels qui ponctuent le territoire, et en assurant leur qualité environnementale et les continuités écologiques

- En préservant la campagne environnante, ses paysages, ses espaces agricoles et les activités associées

- En préservant les caractéristiques architecturales du village et les éléments remarquables du patrimoine bâti

- En valorisant la traversée de la commune par le Canal du Midi, élément du patrimoine remarquable

Affirmer les limites urbaines et repenser les interfaces entre l'espace bâti et la campagne:

- En fixant les limites entre la ville, la nature et les espaces agricoles

- En aménageant les franges et les espaces de transition

- En développant de nouveaux usages sur ces espaces

S'appuyer sur la ville existante pour développer les quartiers de demain

- Réduire fortement la consommation d'espaces agricoles et naturels, générée par le développement des tissus urbains

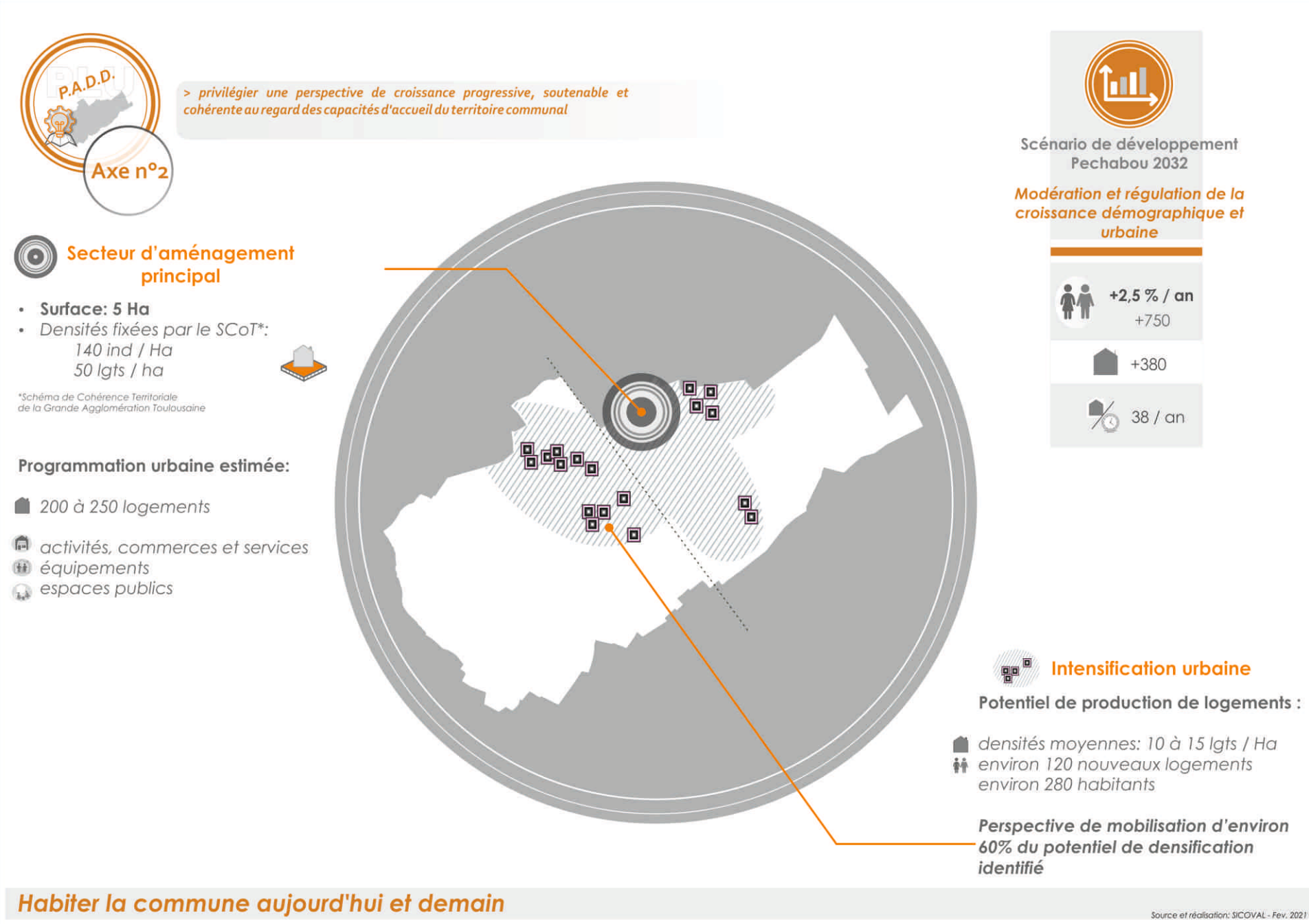
- Fixer le développement urbain sur un secteur unique afin de modérer la consommation d'espaces

- En dehors du secteur visé précédemment, limiter l'étalement urbain en recentrant le développement à l'intérieur des limites urbaines et en s'appuyant sur l'organisation actuelle du territoire (infrastructures, dessertes, espaces bâtis…)

- Accompagner et encadrer la densification mesurée des quartiers existants

Axe N°2 : Habiter la commune aujourd'hui et demain

> privilégier une perspective de croissance progressive, soutenable et cohérente au regard des capacités d'accueil du territoire communal



Anticiper la croissance démographique du territoire

- Accompagner la croissance démographique de la commune

- Prendre en compte les évolutions démographiques à l'œuvre sur la commune

- Répondre aux besoins des habitants et des futurs arrivants

Développer une offre de logements de qualité et diversifiée

- Réunir les conditions pour accompagner l'accueil démographique et répondre aux besoins en matière d'habitat de la population

- Garantir le parcours résidentiel des habitants et l'installation de nouveaux résidents

- S'inscrire dans la perspective des objectifs du PLH en confortant l'offre sociale et en favorisant l'accession à la propriété à prix abordable, pour répondre aux besoins dans leur diversité

Garantir la qualité architecturale et bioclimatique des futures constructions, et leur intégration dans le paysage communal

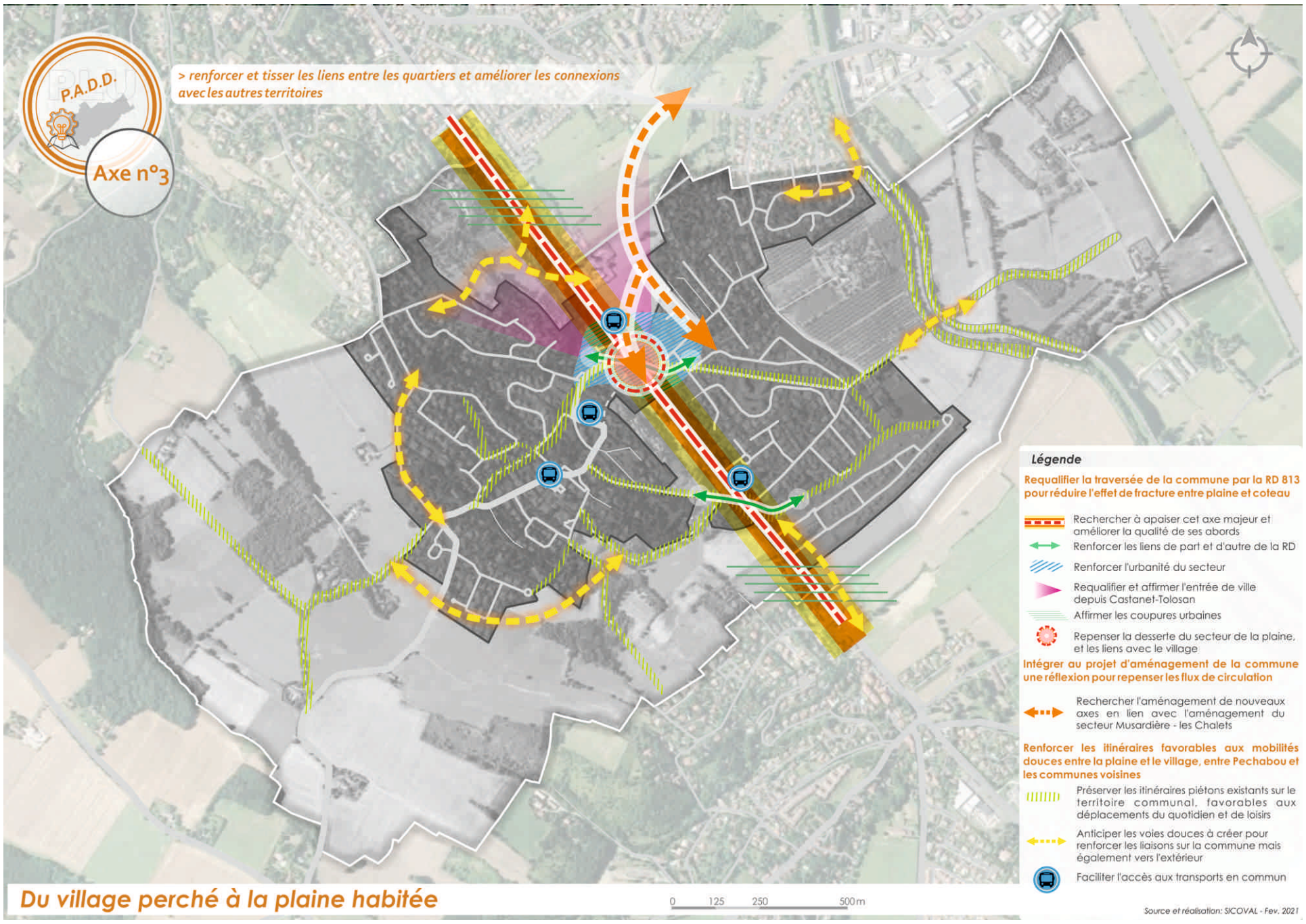
- Rechercher dans les nouvelles opérations la qualité environnementale des constructions et l'accessibilité au numérique

- Favoriser l'intégration qualitative des constructions et le développement de formes urbaines cohérentes avec l'identité communale

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe N°3 : Du village perché à la plaine habitée

> renforcer et tisser les liens entre les quartiers et améliorer les connexions avec les autres territoires



Requalifier la traversée de la commune par la RD 813 pour réduire l'effet de fracture entre plaine et coteau

- Rechercher, par la mise en place de nouveaux aménagements, à apaiser cet axe majeur

- Renforcer les liens de part et d'autres de l'axe et améliorer la qualité des abords

- S'appuyer sur les aménagements urbains à venir sur le secteur Musardière – les Chalets, pour requalifier et affirmer l'entrée de ville depuis Castanet-Tolosan

Intégrer au projet d'aménagement de la commune une réflexion pour repenser les flux de circulation

- Repenser la desserte du secteur de la plaine afin de limiter les nuisances liées aux flux de transit

- Appréhender la question du stationnement des véhicules

Renforcer les itinéraires favorables aux mobilités douces entre la plaine et le village, entre Pechabou et les communes voisines

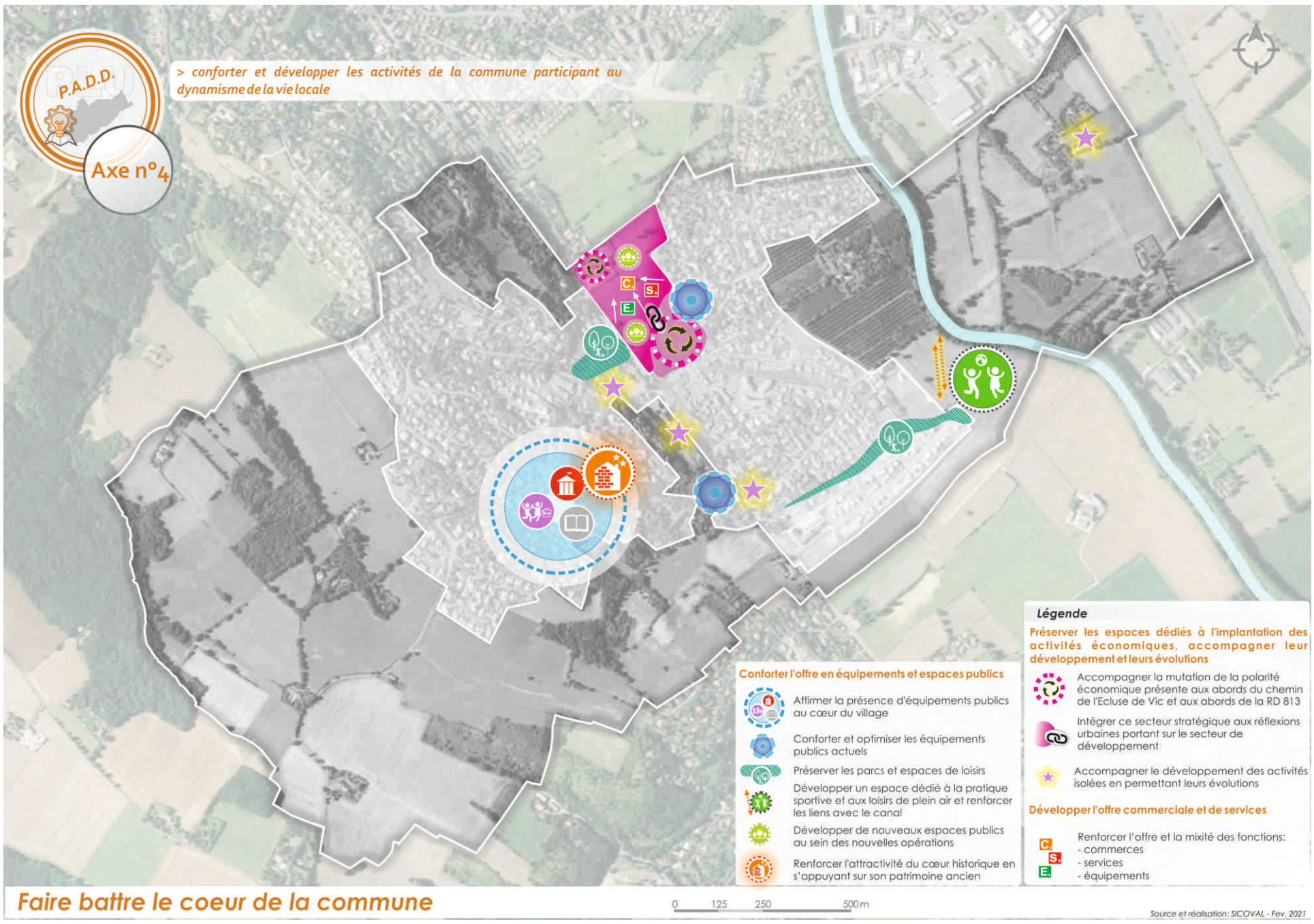
- Préserver les itinéraires piétons existants sur le territoire communal, favorables aux déplacements du quotidien et aux activités de loisir

- Anticiper les voies douces à créer pour renforcer les liaisons sur la commune mais également vers l'extérieur

- Faciliter l'accès aux transports en commun

Axe N°4 : Faire battre le cœur de la commune

> conforter et développer les activités de la commune participant au dynamisme de la vie locale



Préserver les espaces dédiés à l'implantation des activités économiques, accompagner leur développement et leurs évolutions

- Accompagner la mutation de la polarité économique présente aux abords du chemin de l'Ecluse de Vic et aux abords de la RD 813

- Accompagner le développement des activités isolées en permettant leurs évolutions

Développer l'offre commerciale et de services

- Favoriser l'implantation de nouveaux commerces

- Conforter l'offre de services présente sur le territoire communal en la développant sur la plaine

Conforter l'offre en équipements et espaces publics

- Affirmer la présence d'équipements publics au cœur du village

- Conforter et optimiser les équipements publics actuels

- Conforter les espaces récréatifs garants du lien social et du cadre de vie

PLU

Comment participer et donner son avis ?

En formulant vos observations
dans le ***registre*** de concertation mis à votre disposition en mairie

En participant aux réunions
de **concertation publique** au cours de la procédure

En adressant un courrier à
Service urbanisme
Mairie de Péchabou
6 rue du fort
31320 Péchabou
Objet : révision du PLU

Par voie numérique
en consultant le **site internet** dédié à la procédure de révision du PLU :

www.plu-pechabou.fr

Ne pas jeter sur la voie publique

commune de Pechabou

Novembre 2021

Dossier de concertation - Révision du PLU - Novembre 2021. **Direction de la publication** : D. Sangay,Maire. **Comité de rédaction**: D. Sangay, B. Nouvel, L. Ricard.
Mise en page et illustration: Service urbanisme du Sicoval. Photos: droits réservés, Sicoval. Graphiques: Sicoval.
Impression en 1200 exemplaires par nos soins.