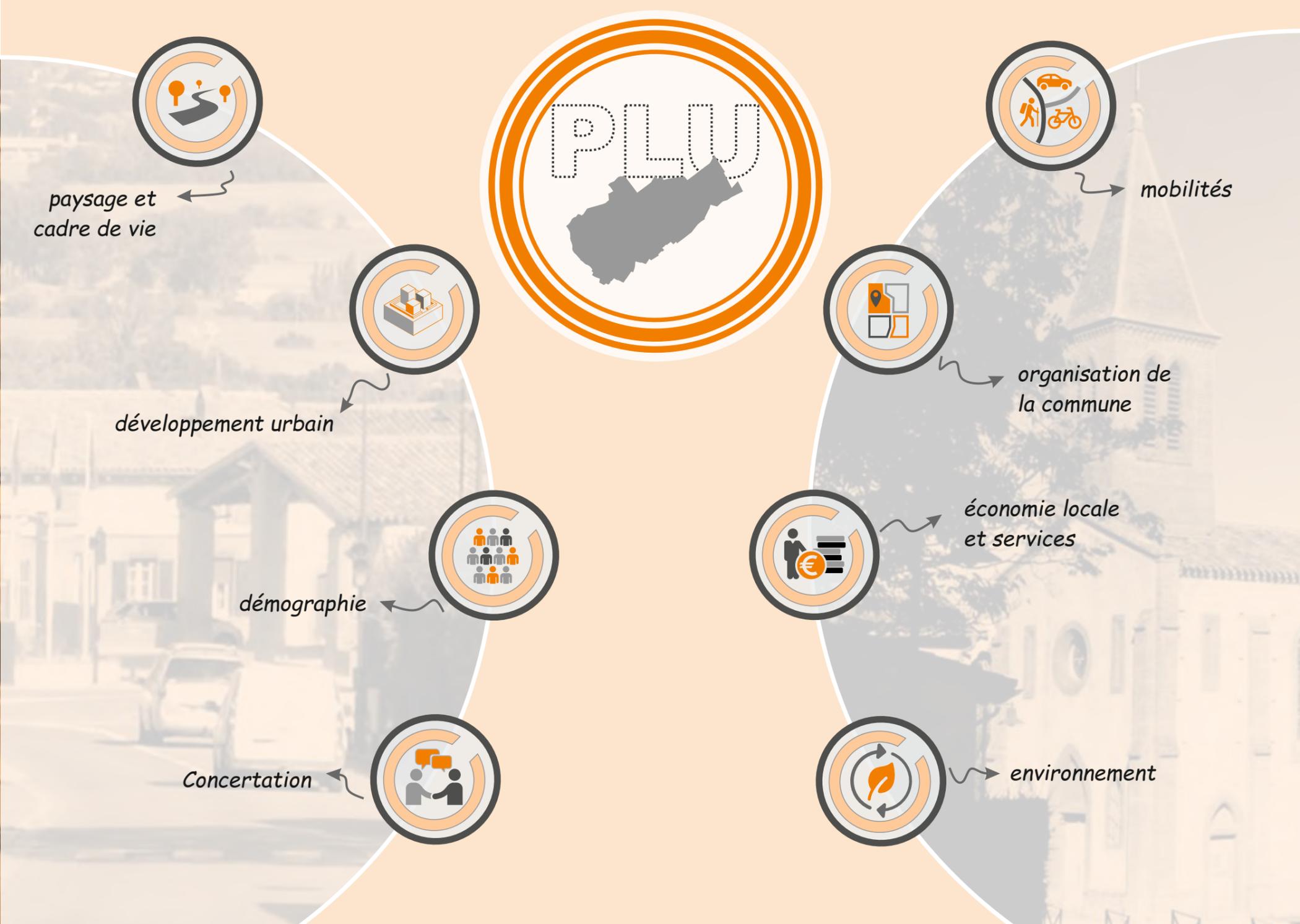


Plan Local d'Urbanisme

Révision



Dossier

Tout comprendre sur la révision du document d'urbanisme

- les objectifs poursuivis.....p.2
- les étapes de la révision.....p.3
- comment participer ?.....p.5
- les premiers éléments du diagnostic.....p.6
- images et enjeux du territoire.....p.9
- les « mots » du PLU.....p.11

Réunion Publique

 **Vendredi 16 octobre 2020- 20h00 - Salle de la Musardière**



Un nouveau PLU pour penser l'avenir de Pechabou

Pourquoi réviser le Plan Local d'Urbanisme ?

La commune de Pechabou a lancé la révision de son Plan Local d'Urbanisme pour organiser et anticiper son développement futur en garantissant la qualité de son cadre de vie.

Plus qu'un simple outil de gestion des droits du sol, le PLU, à travers sa révision, est l'occasion de construire un véritable projet d'aménagement pour l'avenir, dans un contexte de fort développement urbain révélant de nombreux enjeux :

- accueil de nouveaux habitants,
- fonctionnement des équipements publics,
- déplacements quotidiens,
- habitat et logement,
- préservation du patrimoine naturel et architectural,
- maintien de la biodiversité et du cadre de vie,
- développement de l'économie et des services de proximité...

Pour mettre en œuvre le projet d'aménagement, le PLU définit, sur le territoire de la commune, différentes zones et secteurs au sein desquels des orientations d'aménagement et des règles d'urbanisme sont précisées :

- vocation des espaces,
- règles de construction,
- prescriptions pour préserver le patrimoine,
- orientations pour améliorer le fonctionnement territorial...



> Penser le territoire communal dans son ensemble: tout est lié !



Objectifs de la révision du PLU

La révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 6 juin 2019, en fixant plusieurs objectifs qui guideront l'élaboration du projet d'aménagement, afin notamment :

- d'adapter le PLU à la **réglementation en vigueur**
- de tenir compte des **réalités** économiques, sociales, urbaines et environnementales
- de **relier les quartiers** du haut aux quartiers du bas de la commune
- de **sécuriser la traversée** de la route départementale 813
- de **modérer la consommation d'espaces** agricoles et naturels
- d'**accompagner l'intensification urbaine** tout en préservant le cadre de vie
- de favoriser l'**émergence d'équipements** en partie basse de Pechabou
- de préserver le **patrimoine** naturel et bâti
- d'intégrer les **préoccupations environnementales** dans le projet d'aménagement



Le déroulement de la révision du PLU

Une procédure encadrée, un projet co-construit

Le PLU doit être élaboré en prenant soin de respecter les dispositions législatives inscrites dans le Code de l'Urbanisme en veillant notamment à modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels, en limitant l'étalement urbain et en préservant les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité.

Il est réalisé en étroite collaboration avec les Personnes Publiques Associées : services de l'Etat, du Département, de la Région, des différentes Chambres Consulaires... Elles contribuent aux réflexions engagées dans le cadre de la procédure de révision et émettent des avis sur le projet.

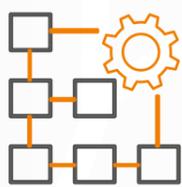
Depuis le lancement de la procédure de révision du PLU à l'été 2019, la commune travaille avec l'appui technique du Service Urbanisme du Sicoval.



> Une concertation publique menée tout au long de l'étude



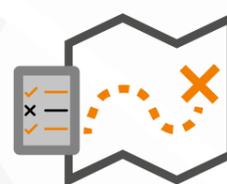
> Un diagnostic pour révéler les enjeux de la commune



> La construction d'un projet communal d'aménagement pour accompagner le développement futur



> La définition d'orientations et de règles qui fixeront le cadre dans lequel le territoire pourra s'aménager



> Les grands principes de la procédure de révision du PLU



Contenu et étapes de la procédure : on vous dit tout !



Depuis le lancement de la procédure de révision du PLU à l'été 2019, la commune a travaillé à l'élaboration du *diagnostic territorial*.

Première phase et étape décisive de la construction du projet d'aménagement communal, le diagnostic territorial permet de mettre en lumière les enjeux qui concernent la commune.

Basé sur un travail de terrain, complété par l'analyse des données statistiques et amendé par le discours des acteurs locaux, il permet de faire émerger les forces et les faiblesses du territoire, les richesses à préserver, les contraintes à maîtriser, les opportunités à saisir.

La compréhension des dynamiques à l'œuvre sur le territoire, qu'elles soient sociodémographiques, économiques, environnementales ou paysagères, participe à la définition des enjeux et des besoins du développement communal. Cette première étape a été finalisée début juin par la présentation à l'ensemble de la nouvelle équipe municipale du diagnostic territorial et des grands enjeux qui ont été mis en lumière et qui devront guider les choix qui seront faits pour construire le projet d'aménagement.



Lancement le 06/06/2019

2019

1 Le diagnostic

Il dresse le portrait du territoire communal : ses atouts, ses dynamiques, ses faiblesses et les grands enjeux qui le concernent.

2020

2 Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD)

Pièce maîtresse du PLU, il définit les orientations d'aménagement et de développement retenues par la commune, afin de répondre aux besoins et enjeux du territoire pour les 10 ans à venir.

Réunion publique

2021

3 La traduction réglementaire du projet zonage / règlement / OAP

Le PADD est ensuite traduit réglementairement afin d'assurer sa mise en oeuvre à travers :

- **le plan de Zonage**, qui définit la vocation des espaces (urbains, à urbaniser, agricoles et naturels)
- **le Règlement**, qui précise la façon dont un terrain peut être aménagé
- **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur

Réunion publique

Fin 2021

4 L'arrêt du projet de PLU

Une fois le **rapport de présentation**, justifiant les choix retenus, finalisé et accompagné de l'ensemble des pièces du PLU, le conseil municipal tire le **bilan de la concertation** publique et **arrête le projet** de PLU.

2022

5 L'enquête publique

L'ensemble du dossier de PLU est mis à disposition du public pour avis.

Fin 2022

6 L'approbation du PLU

Après la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuve le nouveau PLU.



La concertation publique

Une démarche concertée jusqu'à l'arrêt du projet de PLU

Une phase de concertation active est engagée afin de présenter ces premiers éléments aux habitants et d'échanger sur les orientations à donner au projet communal.

Elle se concrétisera par l'organisation d'une **réunion publique***, accompagnée de la mise à disposition d'une **exposition** présentant la démarche de révision et le contenu des études en cours. Ce premier temps d'échanges sera suivi de l'organisation d'**ateliers participatifs***, au cours de l'automne, afin de travailler ensemble sur le devenir de la commune et son développement.

Ce temps de travail participatif préfigurera l'élaboration en fin d'année du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Véritable clef de voûte du PLU, il définira les orientations d'aménagement et de développement retenues par la commune pour les années à venir. Il permettra de répondre aux besoins et aux enjeux du territoire à l'horizon 2032.



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 prévues en amont du projet, puis après l'élaboration du PADD

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

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

www.plu-pechabou.fr

* en cours de construction



L'avenir de la commune vous intéresse ?

Réunion publique

Présentation

- de la démarche de révision du PLU
- et du diagnostic territorial



Vendredi 16 octobre 2020
20h00 - Salle de la Musardière

* sous réserve de l'évolution des conditions sanitaires et des directives des autorités compétentes.

Le diagnostic territorial : premiers éléments

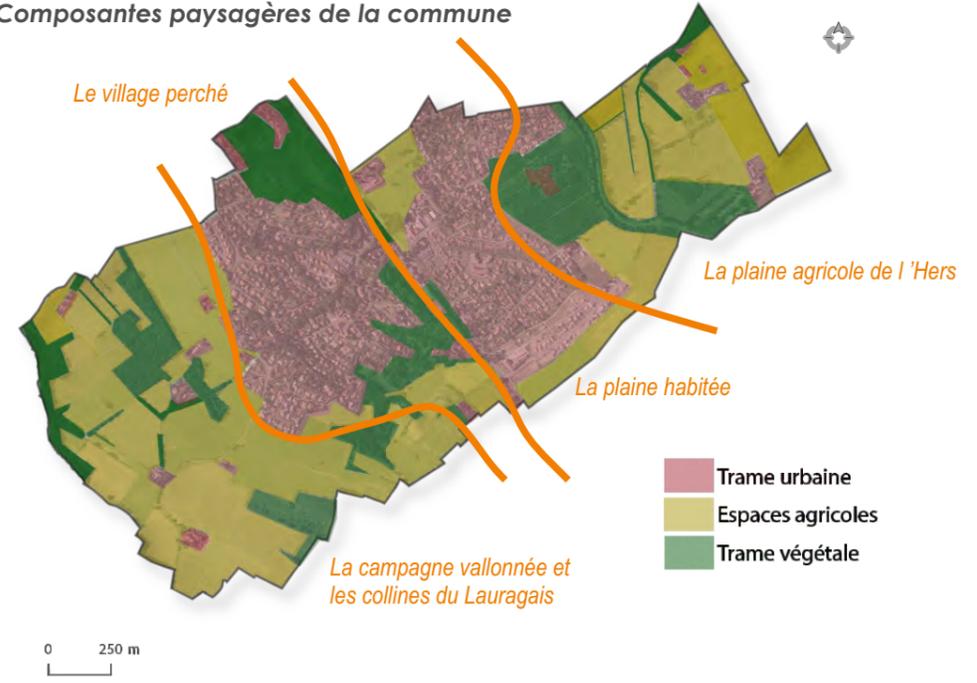


Une commune à l'interface entre la ville et la campagne

Pechabou est implanté sur un territoire au relief changeant. La commune est « à cheval » entre la plaine de l'Hers (marquée par la présence de terres agricoles, du Canal du Midi, et d'infrastructures de transport majeures), et le coteau sud qui offre des paysages de campagne très vallonnés. Au sein de ces vallons, des haies et de petits boisements structurent le paysage.

Le cœur historique de la commune est implanté en point haut du coteau. Il est encore aujourd'hui très visible en raison du patrimoine bâti qui le compose. Les développements plus récents ont contribué à l'aménagement de nouveaux quartiers en périphérie du village et notamment sur la plaine, à l'est de la RD 813 qui fracture l'espace urbain.

Composantes paysagères de la commune



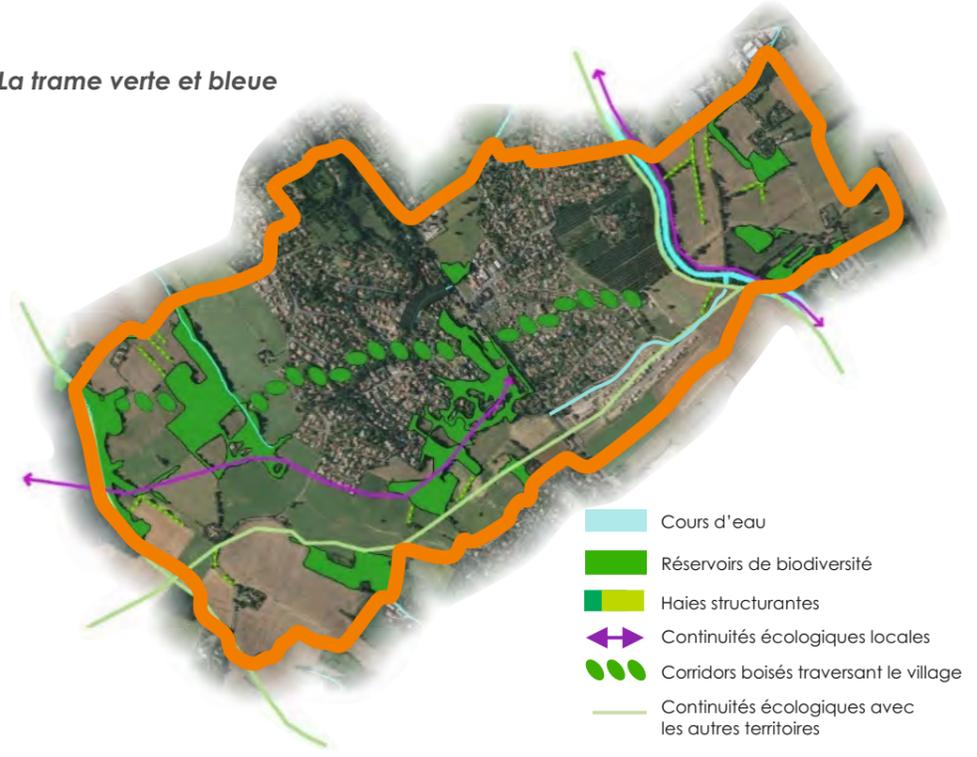
Des continuités écologiques à préserver

La trame verte et bleue est un réseau de continuités environnementales dont l'objectif est de permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation. Sur le territoire communal, plusieurs continuités apparaissent:

- le Canal du Midi et ses abords, parcourant le nord de la commune
- les boisements et les haies insérés entre les collines et les parcelles agricoles
- les cours d'eau abritant la biodiversité aquatique.

Le territoire ne présente pas d'espèces à fort enjeux de préservation. Cependant, la biodiversité du quotidien doit être préservée afin de garantir une bonne qualité environnementale.

La trame verte et bleue

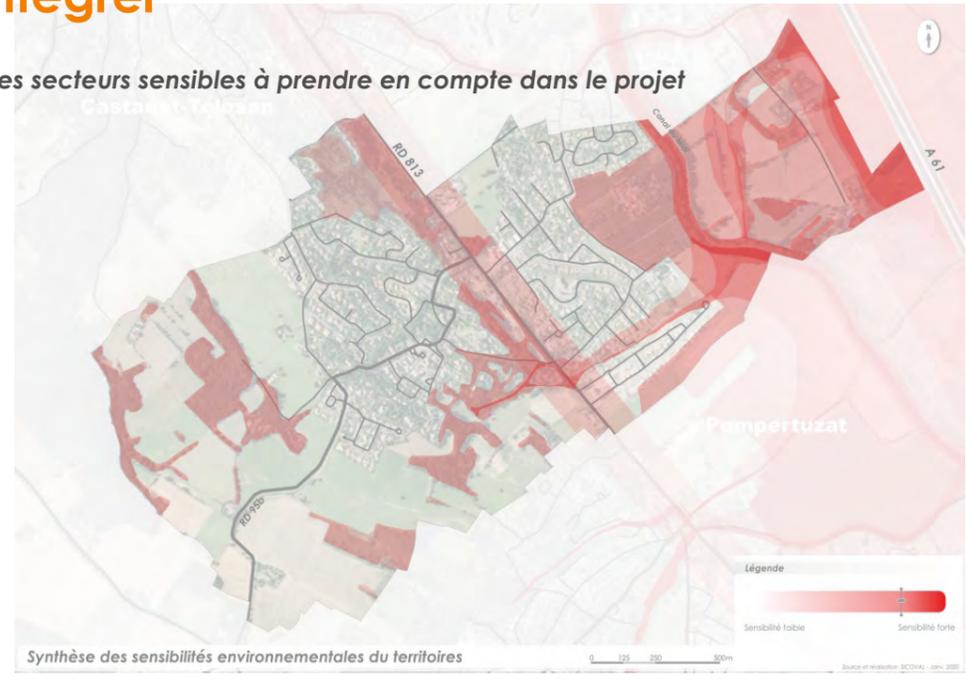


Des sensibilités environnementales à intégrer

La superposition des protections patrimoniales, des enjeux écologiques, des risques, des nuisances, de la trame verte et bleue, met en exergue les phénomènes suivants sur Pechabou :

- une topographie contrastée entre les collines au sud, le village, et la plaine
- la présence de risques d'inondation
- l'identification de sites remarquables et de zones naturelles d'intérêt écologique sur la partie nord, comprenant le Canal du Midi et ses abords
- un réseau de boisements et de haies
- les nuisances induites par la proximité entre habitat et axes de communication

Des secteurs sensibles à prendre en compte dans le projet





Le diagnostic territorial : premiers éléments



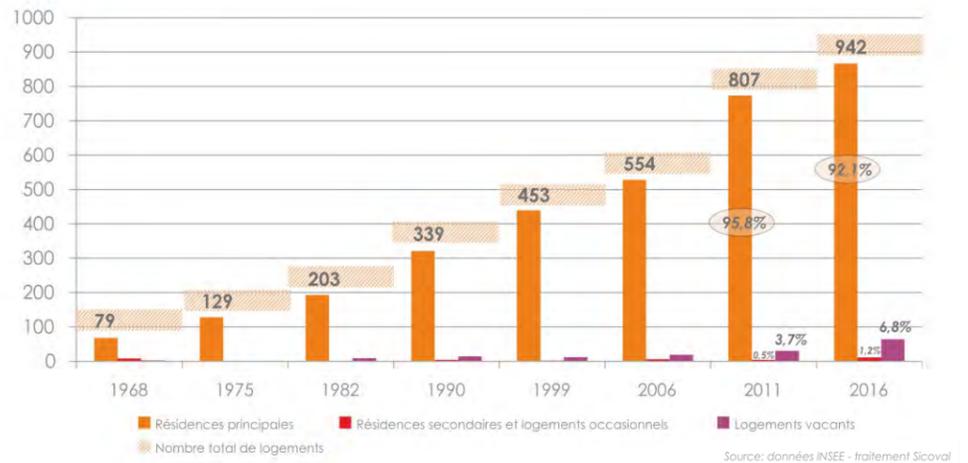
Une commune au fort développement



Evolution de la population municipale de Pechabou entre 1968 et 2020



Evolution du parc de logement de Pechabou entre 1968 et 2016



> démographie

2400 habitants

nouveaux habitants

croissance rapide

nombreuses naissances

> habitat

1000 logements

diversité des typologies

résidences principales majoritaires

peu de logements vacants



La **qualité du développement urbain**, la préservation du **cadre de vie et des ressources territoriales** (espaces agricoles, patrimoine naturel et bâti, paysages...) sont des **enjeux majeurs** dans un contexte de fort développement de l'aire métropolitaine toulousaine, dont fait partie la commune.

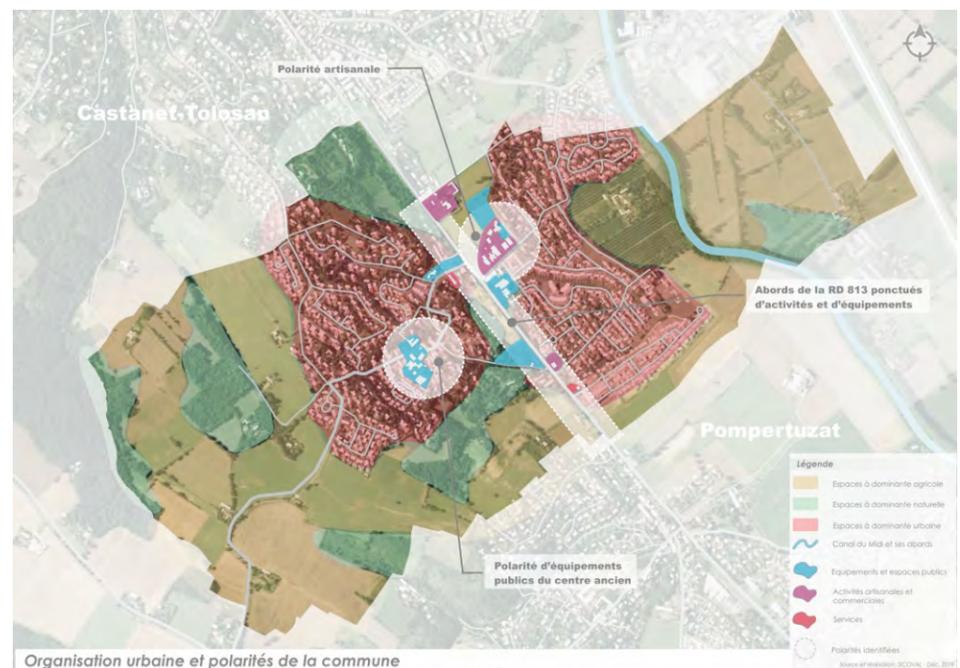
Un espace fracturé par la RD 813

L'espace urbain de la commune s'organise de chaque côté de la **RD 813**. Cet **axe majeur** qui dessert le territoire contribue également à **couper en deux les tissus bâtis** :

- la partie *ouest* comprenant les **quartiers les plus anciens** de la commune et les premiers développements pavillonnaires (lotissements)
- la partie *est* **plus récente**, qui a vu ces dernières années de nouveaux quartiers importants se développer.

Une réflexion sur la **traversée de ville** semble nécessaire afin de **recréer du lien** entre le bas et le haut du village. Les espaces agricoles et naturels viennent quant à eux buter sur des **fronts bâtis** plus ou moins structurés selon les secteurs.

Un espace urbain où émergent des secteurs aux fonctions spécifiques

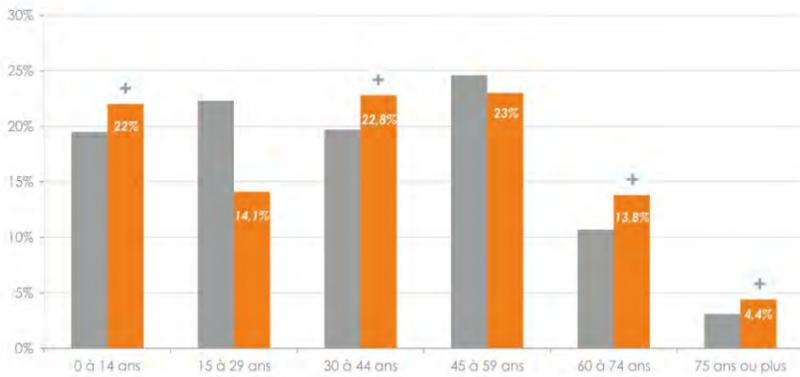


Le diagnostic territorial : premiers éléments

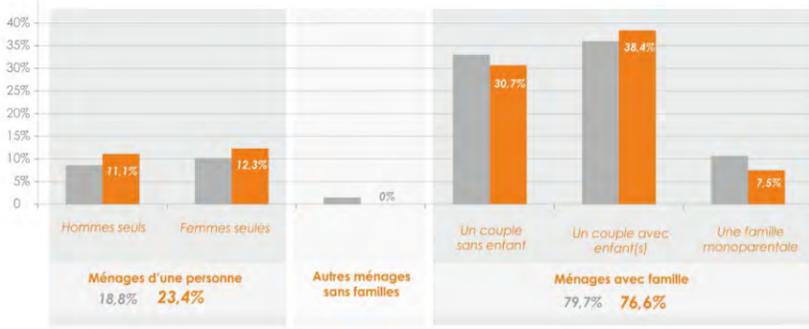


Une population qui évolue

Evolution de la population par grandes tranches d'âges



Evolution de la composition des ménages



■ 2011 ■ 2016

Source: données INSEE / Rp2011 et RP2016 - traitement Sicoval

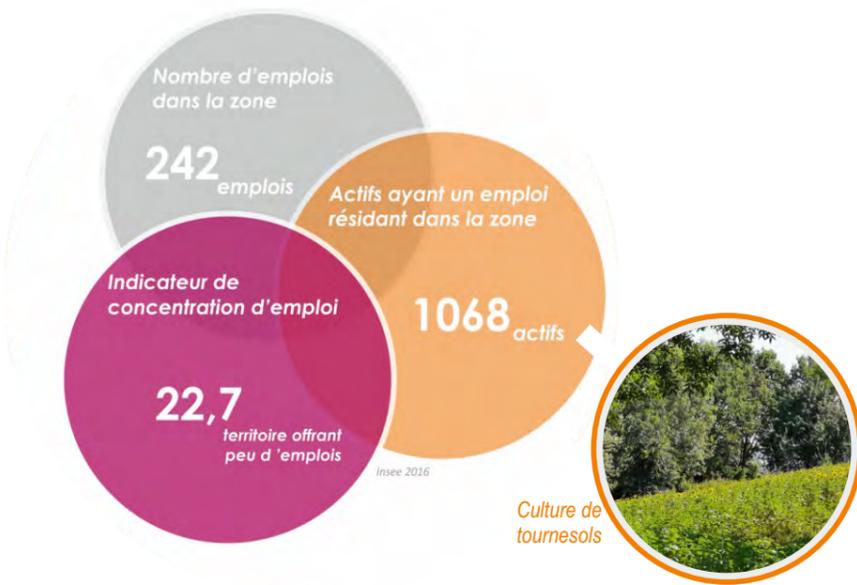
Les **évolutions socio-démographiques** du territoire doivent être prises en compte afin de répondre au mieux, à l'avenir, aux **besoins des habitants**.

> Ménages

- des jeunes plus nombreux
- augmentation du nombre de seniors
- un vieillissement observé en parallèle
- plus de personnes seules
- des familles majoritaires
- des ménages de plus petite taille
- une population diplômée et active
- revenus et niveau de vie élevés



Des activités économiques peu développées



Peu d'entreprises sont implantées sur la commune, d'où le faible nombre d'emplois disponibles sur le territoire, largement compensé par les fortes **zones économiques** réparties en **périphérie**. Quelques activités sont présentes sur la **zone artisanale** du chemin de l'Ecluse de Vic.

Malgré son caractère résidentiel, la commune dispose encore de **nombreux espaces agricoles** qui couvrent plus de **46% du territoire**, cultivés par **13 exploitations**. Les productions sont majoritairement tournées vers la culture de céréales et d'oléo-protéagineux.



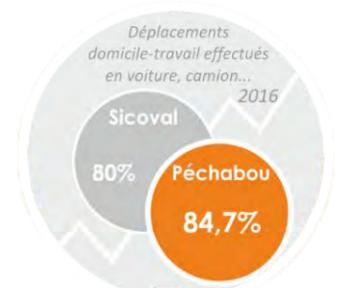
Un usage prépondérant de la voiture au quotidien

Plusieurs **axes routiers structurants** traversent le village. Ils captent des flux de transit importants, notamment sur la **RD 813** qui fracture l'espace urbain. Même si une desserte en transport en commun existe, elle apparaît insuffisante. L'usage de la **voiture individuelle** reste prépondérant pour assurer les déplacements domicile-travail. Pechabou dispose d'un réseau de **cheminements doux** développés, facilitant les déplacements **entre quartiers**. Des **itinéraires de randonnées** traversent également le territoire, des collines au sud jusqu'au Canal du Midi.

De nouveaux cheminements pourront être à l'avenir intégrés au développement du village pour **faciliter les déplacements** piétons et cyclistes, notamment entre le haut et le bas.



Berges du Canal du Midi



Le territoire communal en images...



Des ambiances paysagères variées



Le coeur ancien du village, perché en haut du coteau, marqué par la présence du bâti ancien et de la brique foraine



La plaine agricole au nord de la commune marquée par la présence du Canal du Midi et des développements urbains récents



Les paysages vallonnés présents au sud de la commune au sein desquels alternent les espaces agricoles et les boisements entre les collines



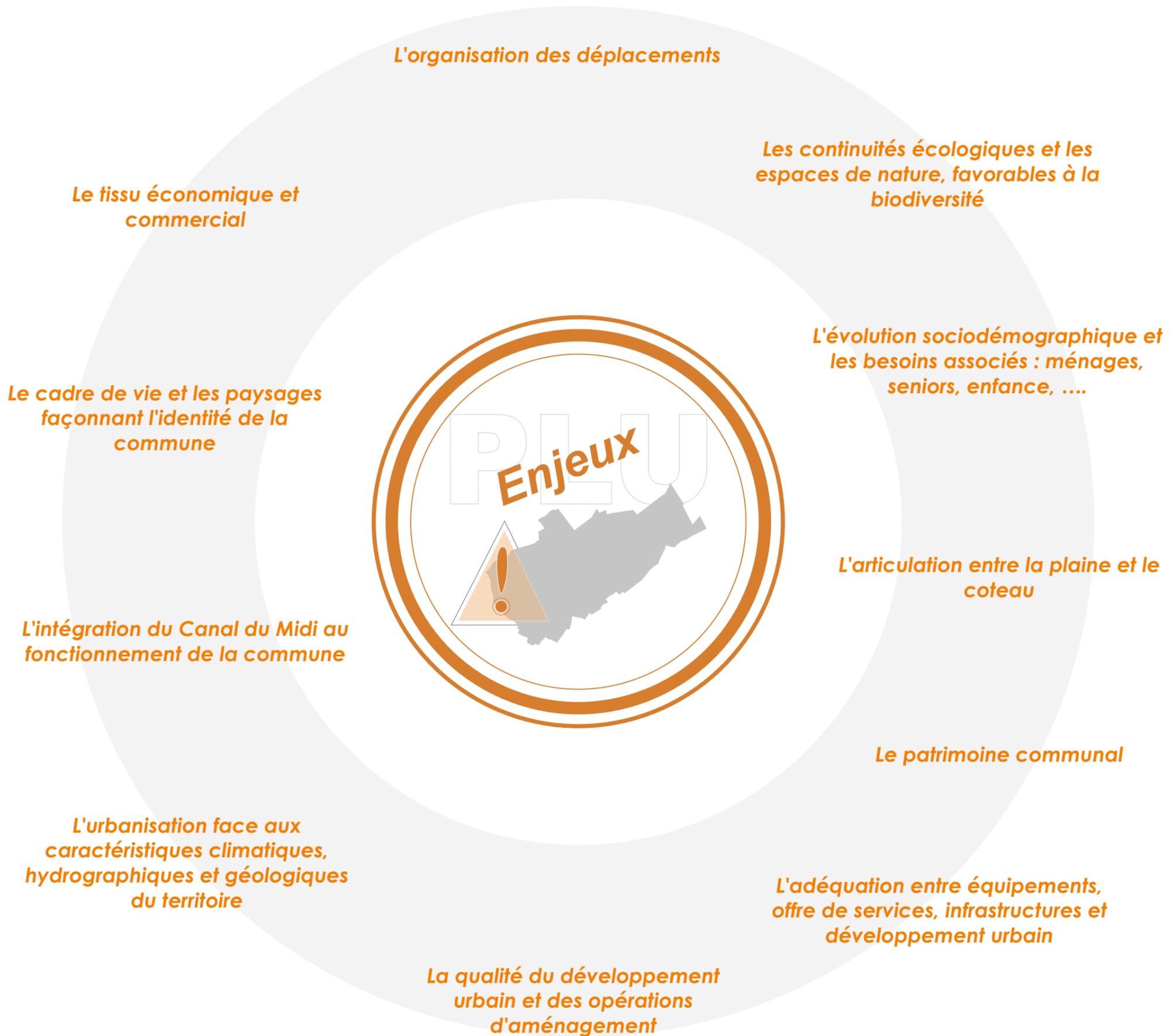
Le Canal du Midi et ses abords, élément patrimonial remarquable du territoire communal



Pechabou et ses enjeux pour l'avenir...



... à interroger pour construire le projet d'aménagement





Les « mots » du PLU : lexique et définitions



De quoi parle-t-on ?

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification territoriale intercommunal, qui permet de définir les grandes orientations d'aménagement à un horizon moyen d'environ 20 ans. La stratégie de développement déclinée sert de cadre de référence aux différentes politiques d'aménagement du territoire : organisation de l'espace, urbanisme, habitat, environnement, agriculture, mobilité, économie... Pechabou est concerné par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, approuvé en 2012, révisé en 2017, et actuellement à nouveau en cours de révision. Le périmètre du SCoT englobe 5 intercommunalités, à savoir Toulouse Métropole, la communauté d'agglomération du Sicoval, la communauté d'agglomération du Muretain, la communauté de communes de la Save au Touch, et la communauté de communes des Coteaux Bellevue. Les orientations du SCoT doivent être intégrées aux réflexions menées dans le cadre de la révision du PLU communal. Le PLU devra être compatible avec les orientations fixées par le SCoT.

PLU : Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification urbaine qui a pour objectif d'encadrer le développement et l'aménagement du territoire communal. Il définit un projet d'aménagement accompagné de règles, qui viendront encadrer l'utilisation et l'occupation du sol, le développement urbain, l'organisation des déplacements, la réalisation d'équipements publics, la préservation de l'environnement, des paysages, du patrimoine et des espaces agricoles, afin de tendre vers un développement durable de la commune. Il sert à instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...).

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une des pièces maîtresse du PLU. Ce document précise les grandes orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement qui définissent le projet de développement de la commune. Il doit répondre aux grands enjeux s'imposant aujourd'hui aux territoires, notamment en matière de préservation des ressources environnementales, de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de limitation de l'étalement urbain. C'est à partir de ses orientations que sont déclinées les règles d'urbanisme qui serviront à encadrer les projets de construction et d'aménagement à venir sur le territoire.

OAP : Orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) forment une des pièces du PLU. En cohérence avec le PADD, elles définissent, par quartier ou secteur, les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces concernés. Elles peuvent faire l'objet de schémas ou de dispositions écrites. Les permis de construire et les permis d'aménager, concernés par des OAP, devront être compatibles avec ces dernières.

TVB : Trame verte et bleue

Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer un réseau écologique cohérent pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire et de se reposer. En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Continuités écologiques

Les continuités écologiques, constituant la Trame verte et bleue, comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques : forêts, bois, haies, alignements, ripisylves, bosquets, prairies, espaces agricoles, réseau hydrographique, zones humides et autres habitats associés, ainsi que les espaces verts urbains.

Réservoir de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Consommation d'espace

Quantification des espaces naturels, agricoles et forestiers qui ont été artificialisés sur une période donnée.

Artificialisation des sols

Processus à l'issue duquel un espace est retiré de son état naturel, forestier ou agricole. Il résulte principalement de l'accroissement du phénomène d'étalement urbain et de la création d'infrastructures de communication.

Intensification urbaine

Processus par lequel la ville se développe à l'intérieur de ses limites. L'urbanisation se développe au sein des espaces d'ores et déjà urbanisés. L'ensemble des territoires bâtis peuvent, par principe, être des lieux d'accueil de nouvelles constructions et de nouveaux aménagements, par densification ou renouvellement.

Extension urbaine

Contrairement à l'intensification, l'extension urbaine est un processus qui contribue au développement de la ville au-delà des limites du tissu urbain existant. Ses effets ont pour conséquence de créer de nouveaux espaces bâtis, prenant bien souvent place sur des espaces agricoles ou naturels.



Septembre 2020

Ne pas jeter sur la voie publique