

# Plan Local d'Urbanisme



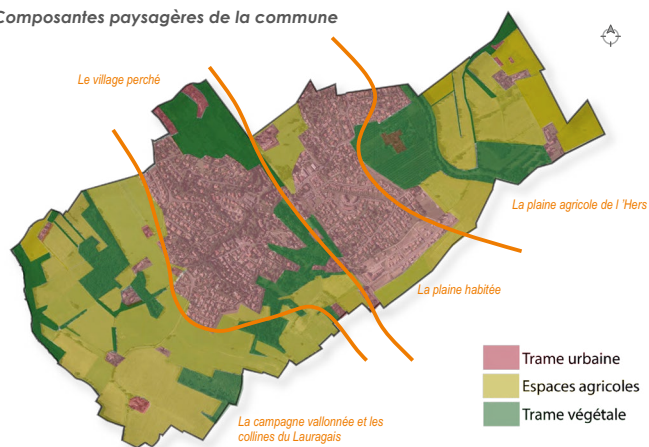
## Diagnostic territorial

### A quoi sert-il ?

Etape décisive de la construction du projet d'aménagement, 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. Cette analyse participe à la définition des enjeux et des besoins du développement communal.

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

### Composantes paysagères de la commune



Pechabou est implantée 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 des 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, tandis que 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.



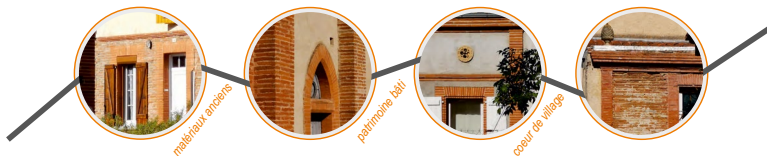
La plaine agricole au nord de la commune marquée par la présence du Canal du Midi et des développements urbains récents



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

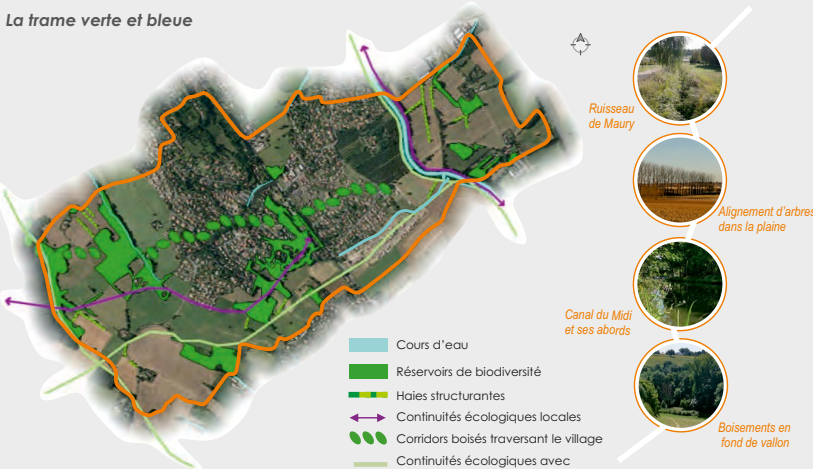


Les paysages vallonnés présents au sud de la commune au sein desquels alternent les espaces agricoles et les boisements entre les collines



## Des continuités écologiques à préserver

### La trame verte et bleue



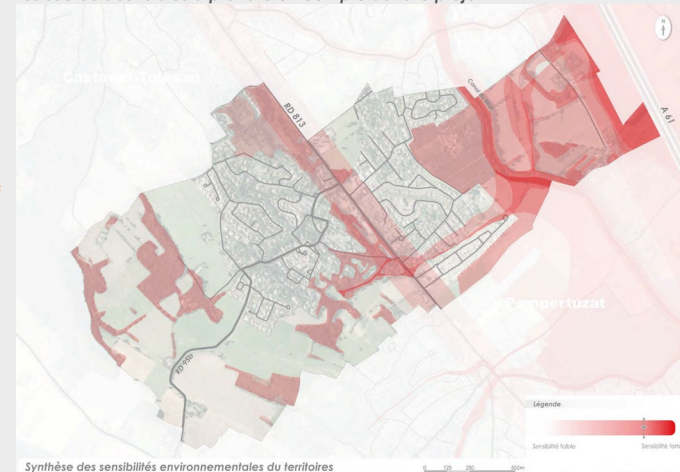
La trame verte et bleue est un réseau de continuités environnementales dont l'objectif est de permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation. Sur le territoire communal, plusieurs continuités apparaissent :

- 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 commune doit être préservée afin de garantir une bonne qualité environnementale.

## Des sensibilités environnementales à intégrer

### Des secteurs sensibles à prendre en compte dans le projet



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 par effet de ruissellement et par remontée de nappe
- 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 qui structure les espaces naturels en périphérie du village, qui entre en conflit sur plusieurs secteurs avec les zones bâties
- les nuisances induites par la proximité entre habitat et axes de communication

# Plan Local d'Urbanisme

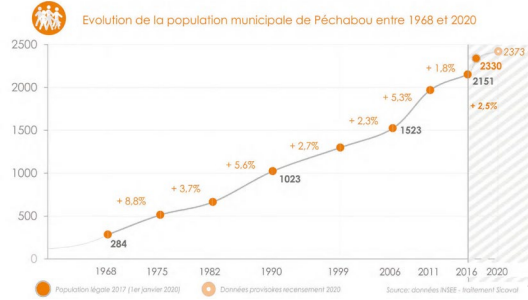
## Diagnostic territorial

### A quoi sert-il ?

Etape décisive de la construction du projet d'aménagement, 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. Cette analyse participe à la définition des enjeux et des besoins du développement communal.

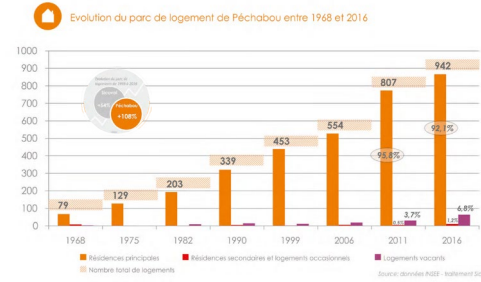


## Une commune au fort développement



### > démographie

- 2400 habitants
- croissance rapide
- nouveaux habitants
- nombreuses naissances



### > habitat

- 1000 logements
- résidences principales majoritaires
- diversité des typologies
- peu de logements vacants

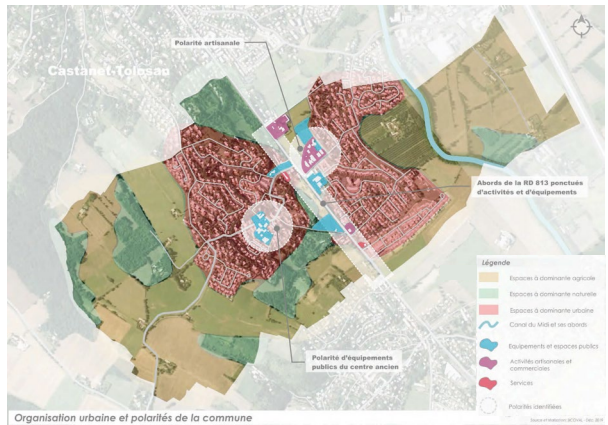
La **qualité du développement** urbain, la préservation du **cadre de vie** et des **ressources territoriales** (espaces agricoles, patrimoine naturel et bâti, paysages...) sont des **enjeux majeurs**, dans un contexte de fort développement de l'aire métropolitaine toulousaine, dont fait partie la commune.

Evolution du développement urbain



## Un espace urbain fracturé par la RD 813

Un espace urbain où émergent des espaces aux fonctions spécifiques

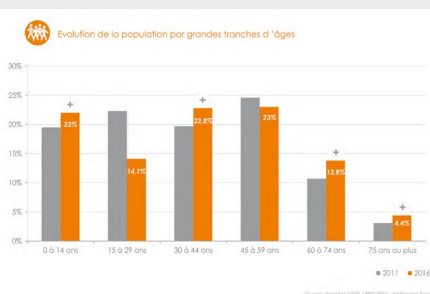


L'espace urbain de la commune s'organise de chaque côté de la **RD 813**. Cet **axe majeur** qui dessert le territoire contribue également à **couper en deux les tissus bâtis** :

- 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.

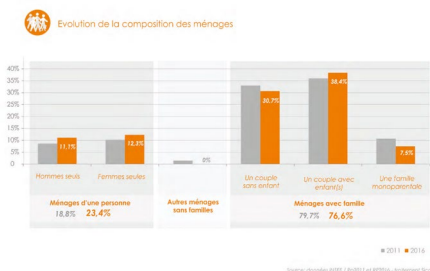
Une réflexion sur la **traversée de ville** semble nécessaire afin de **recréer du lien** entre le bas et le haut du village. Les espaces agricoles et naturels viennent quant à eux buter sur des **fronts bâtis** plus ou moins structurés selon les secteurs.

## Une population qui évolue



### > Ménages

- des jeunes plus nombreux
- un vieillissement observé en parallèle
- augmentation du nombre de seniors
- progression de la part des personnes seules



- des familles majoritaires
- des ménages de plus petite taille
- une population diplômée et active
- revenus et niveau de vie élevés
- seniors en augmentation

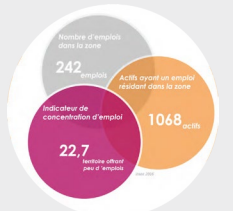
Et comparé au Sicoval ça donne quoi ?



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

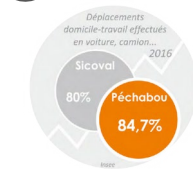
## Des activités économiques peu développées

**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.

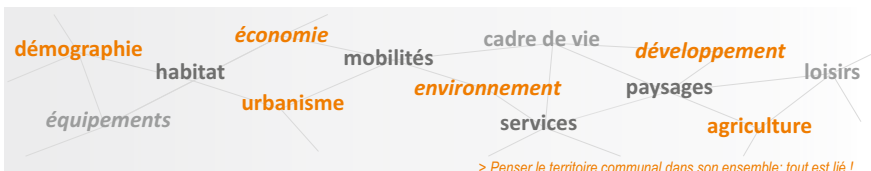
# Plan Local d'Urbanisme

## Quel devenir pour Pechabou ?

### Repenser le projet d'aménagement de la commune

#### UN PROJET DE TERRITOIRE À CONSTRUIRE POUR LES 10 ANS À VENIR

La commune de Pechabou a lancé la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Plus qu'un simple outil de gestion des droits des sols, le PLU est l'occasion de construire un véritable projet d'aménagement pour penser son développement futur, tout en préservant son cadre de vie et son environnement.



#### UN DOCUMENT DE PLANIFICATION URBAINE

Pour mettre en oeuvre le projet d'aménagement, le PLU définit, sur le territoire communal, 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 du village...

#### UN CADRE LÉGISLATIF À RESPECTER

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.



#### 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



#### Contenu et étapes d'élaboration: on vous dit tout !



> Un diagnostic pour révéler les enjeux de la commune



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



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



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

##### 1 Le diagnostic

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

##### 2 Le projet d'aménagement et de développement 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.

##### 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

##### 4 L'arrêt du projet de PLU

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

##### 5 L'enquête publique

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

##### 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.



#### Un projet construit en concertation !

Comment participer et donner son avis ?

Lancement le 06/09/2019

2019

2020

Réunion publique

##### 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](http://www.plu-pechabou.fr)

2021

Fin 2021

Réunion publique

2022

Fin 2022



# Plan Local d'Urbanisme



## Les OAP

Orientations d'aménagement et de programmation

### À quoi servent-elles ?

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des outils qui permettent d'encadrer l'aménagement, la mise en valeur ou la restructuration d'un secteur. Elles peuvent également être mobilisées pour définir des actions propres à une thématique spécifique, afin de garantir la qualité des futurs aménagements, de veiller à la préservation des continuités écologiques, ou du cadre de vie local.

### OAP Sectorielle n° 1



L'OAP sectorielle « Musardière-Les Chalets » a vocation à poser les orientations nécessaires à la préservation des continuités écologiques et du patrimoine arboré. Elles devront être intégrées aux réflexions visant à faire émerger le futur projet urbain.

Cette OAP sera complétée, à terme, avec les principes d'aménagement urbain retenus pour ce nouveau quartier.

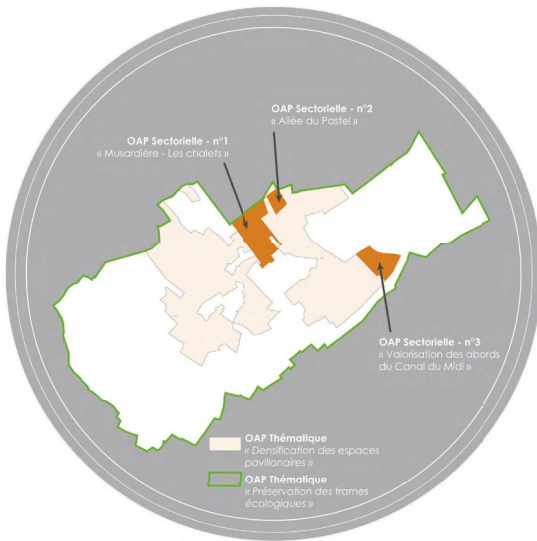
### OAP Sectorielle n° 2



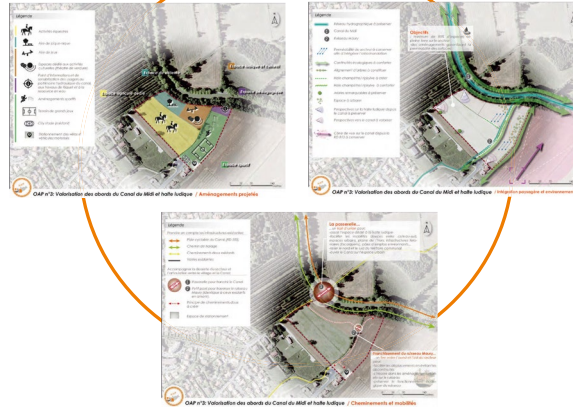
L'OAP sectorielle « Allée du Pastel » vise à anticiper une éventuelle évolution urbaine du secteur, afin de veiller à ce que sa desserte puisse être optimisée.

Les orientations ont aussi vocation à faciliter les déplacements doux entre quartiers, dans le cas où une densification du tissu bâti existant viendrait à s'opérer.

### Localisation des périmètres d'application des OAP

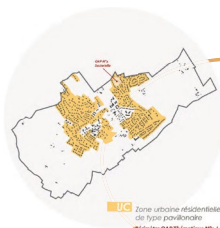


### OAP Sectorielle n° 3



L'OAP sectorielle « Valorisation des abords du canal du Midi » a pour objectif d'accompagner les aménagements légers, prévus par la commune sur ce secteur.

Elle vise à valoriser la présence du canal et son patrimoine par la création d'un espace ludique et récréatif de proximité, propice à la découverte de l'ouvrage de Riquet, à la pratique des sports de plein air et aux animations locales.



- Densité bâties**  
Densifier de façon douce et maîtrisée l'espace pavillonnaire, pour répondre aux enjeux de sobriété foncière.
- Typologies de constructions**  
Veiller à ce que les nouvelles constructions reprennent les formes bâties présentes dans ces secteurs : maisons individuelles, mitoyennes, groupées.
- Volonté et gabarit**  
Assurer que la volumétrie des nouvelles constructions soit harmonieuse au regard des constructions existantes et voisines.
- Accès et desserte**  
Optimiser les voies de desserte et les accès pour les nouvelles constructions dans le cadre de projet de densification des parcelles pavillonnaires.
- Implantations**  
Encourager les porteurs de projets à optimiser leur parcelle, à aménager des jardins privatifs qualitatifs, et à préserver l'ensoleillement et le confort des constructions voisines.

### OAP Thématique n° 1

L'OAP thématique « Densification des espaces pavillonnaires » vise à encadrer les projets de nouvelles constructions qui pourraient émerger dans les quartiers situés en zone UC. Les principes retenus ont pour but de préserver l'identité de ces secteurs et la forme actuelle de l'urbanisation, tout en accompagnant une densification douce, maîtrisée, répondant aux enjeux de sobriété foncière.



### OAP Thématique n° 2

L'OAP thématique « Préservation des trames écologiques » vise à accompagner la protection des éléments du patrimoine naturel favorables à la biodiversité locale, à renforcer la nature en ville et les réseaux de haies, et à préserver le cycle de l'eau, dans un contexte de changement climatique aux multiples enjeux.

# Plan Local d'Urbanisme



## PADD

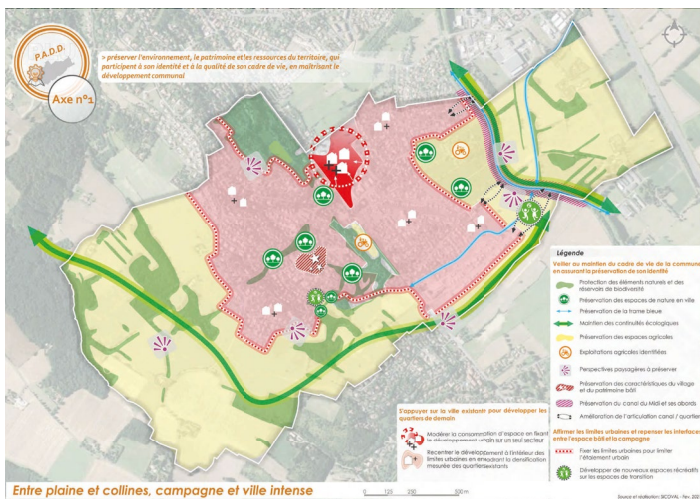
Projet d'aménagement et de développement durables  
À quoi sert-il ?

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est la pièce maîtresse du PLU. Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement et fixe le cap du développement envisagé pour les 10 ans à venir. Ces orientations sont ensuite traduites réglementairement dans les autres pièces du document d'urbanisme.



- ✓ L'organisation du PADD se structure autour de 4 axes de réflexion transversaux.
- ✓ Ces axes permettent de décliner le projet d'aménagement retenu en se projetant à l'horizon 2032 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.
- ✓ Le PADD fait l'objet d'un débat en conseil municipal pour valider ses orientations.

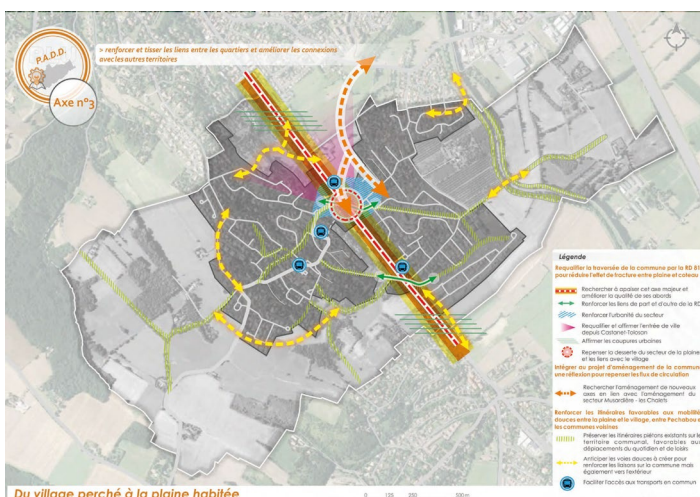
### 1 Entre plaine et collines, campagne et ville intense



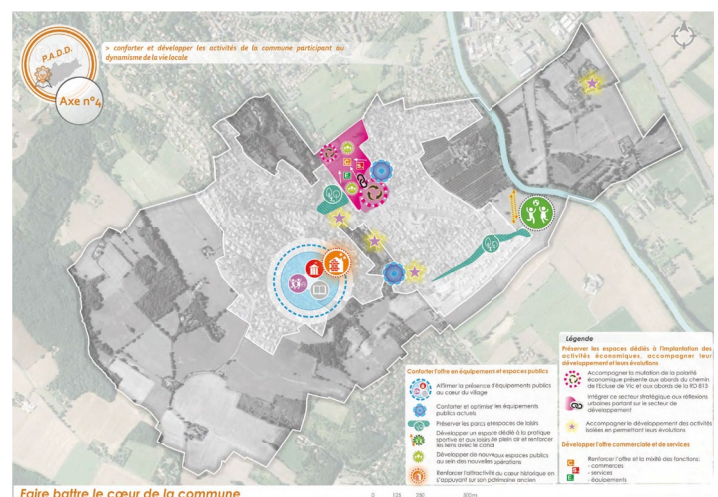
### 2 Habiter la commune aujourd'hui et demain



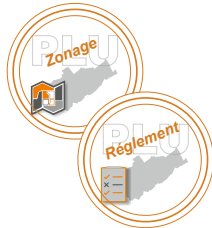
### 3 Du village perché à la plaine habitée



### 4 Faire battre le cœur de la commune



# Plan Local d'Urbanisme



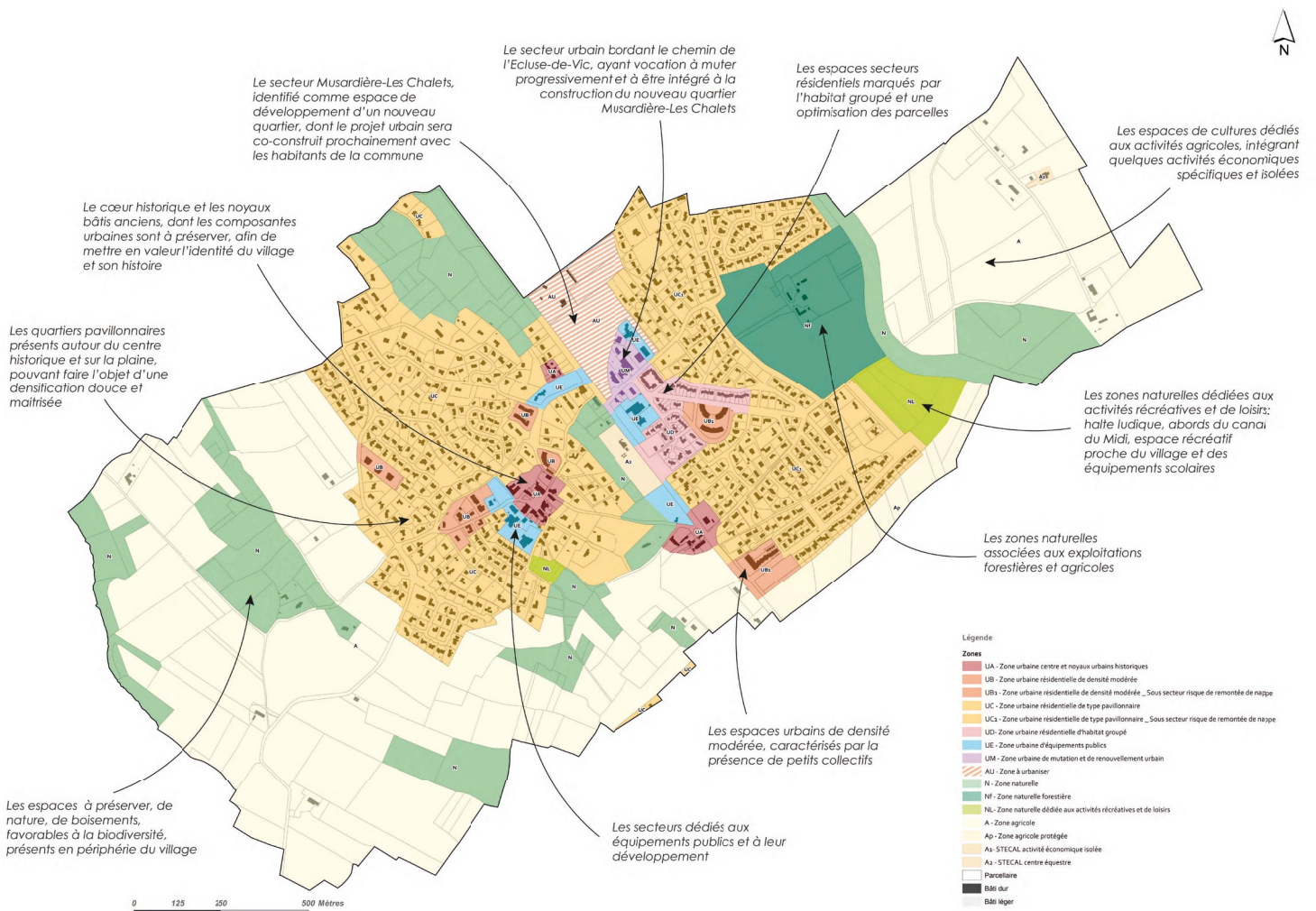
## Le zonage et le règlement écrit

### À quoi servent-ils ?

Le plan de zonage est le document graphique qui définit la vocation des espaces de la commune, à partir des 4 grands types de zone : les zones naturelles (N), les zones agricoles (A), les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU). Celles-ci sont déclinées en fonction du contexte local pour prendre en compte ses spécificités.

Le règlement écrit définit, pour chacune des zones, les règles en matière d'urbanisme précisant la façon dont un terrain peut être aménagé et comment certains secteurs ou éléments doivent être préservés.

## Un plan de zonage renouvelé, pour mieux intégrer les enjeux actuels en matière de développement communal et de préservation du cadre de vie de la commune :



## Un règlement écrit organisé, pour chaque zone, en 3 grands chapitres, permettant de répondre à ces 3 questions :

- Que puis-je aménager sur ma parcelle ?**  
Quelles constructions sont autorisées ? Habitation, équipement, commerce, industrie, exploitation agricole, bureau...  
Quelles règles de mixité fonctionnelle et sociale sont prévues ?
- Comment puis-je aménager et construire sur ma parcelle ?**  
Quelle hauteur pour les constructions ? Quelles implantations ? Quel aspect et quel traitement architectural respecter ?  
Quelle forme doit présenter ma toiture ? Comment puis-je aménager ma clôture ? Comment dois-je végétaliser ma parcelle ?
- Comment dois-je raccorder ma parcelle aux différents réseaux ?**  
Comment ma parcelle et ma construction doivent-elles être desservies par les réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, énergie...)  
Comment garantir un accès qualitatif à ma parcelle ? Voie de desserte, chemin, accès...

Les pièces réglementaires sont en cours de finalisation. Elles seront intégralement consultables dès l'arrêt du projet de PLU, en amont de l'enquête publique.