

Révision du Plan Local d'Urbanisme

➤ *Présentation du projet de PLU*

*Réunion publique
Jeudi 28 mars 2024*



**TERRE CRÉATIVE
& SOLIDAIRE**

www.sicoval.fr



Introduction

Comprendre la procédure de révision du PLU



Comprendre la démarche

- Un document de planification à repenser, à adapter aux **réalités actuelles du territoire**
- Pour réfléchir à l'avenir de la commune pour les **10 à 15 ans** à venir
- Pour définir **des règles et orientations partagées** en matière d'urbanisme, en tenant compte des spécificités locales
- Pour actualiser le **document d'urbanisme** et le mettre en conformité avec les évolutions réglementaires

Pourquoi réviser le PLU?



● Nouveau contexte législatif

- Une loi promulguée en 2021, en réponse à la Convention Citoyenne pour le climat
- Un changement de modèle attendu pour penser le développement urbain des territoires
- Réduire fortement la consommation d'espace et l'artificialisation des sols
- Tendre vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols d'ici 2050.
- Un objectif national de réduction de moitié de la consommation d'espace sur la décennie en cours.

De nouvelles obligations impulsées par la loi Climat et Résilience



➤ Pièces et étapes de la procédure

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



Il définit la **vocation des espaces** de la commune: zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles...



Il précise pour chaque zone, **comment** un terrain peut être **aménagé**, du sol à la toiture.



Clef de voûte du PLU, il définit les **orientations d'aménagement et de développement** retenues par la commune pour les années à venir, afin de répondre aux besoins et enjeux du territoire à l'horizon 2032
Il veille à préserver l'environnement, les espaces naturels et agricoles



Elles définissent les **actions et opérations nécessaires** pour mettre en valeur, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur.



Elles rassemblent l'ensemble des **éléments à prendre en compte** lors de la réalisation d'un projet: *servitudes d'utilité publiques, plans de prévention des risques, zones archéologiques...*





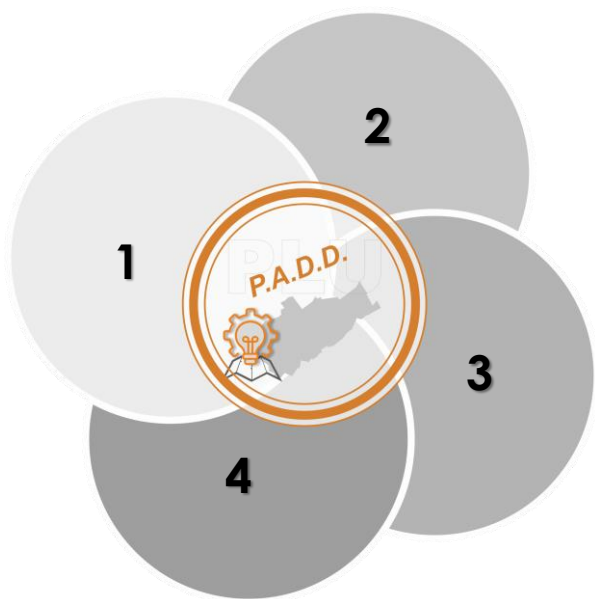
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Rappel du contenu du projet



4 axes / piliers pour construire le projet d'aménagement

Pechabou 2032



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

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

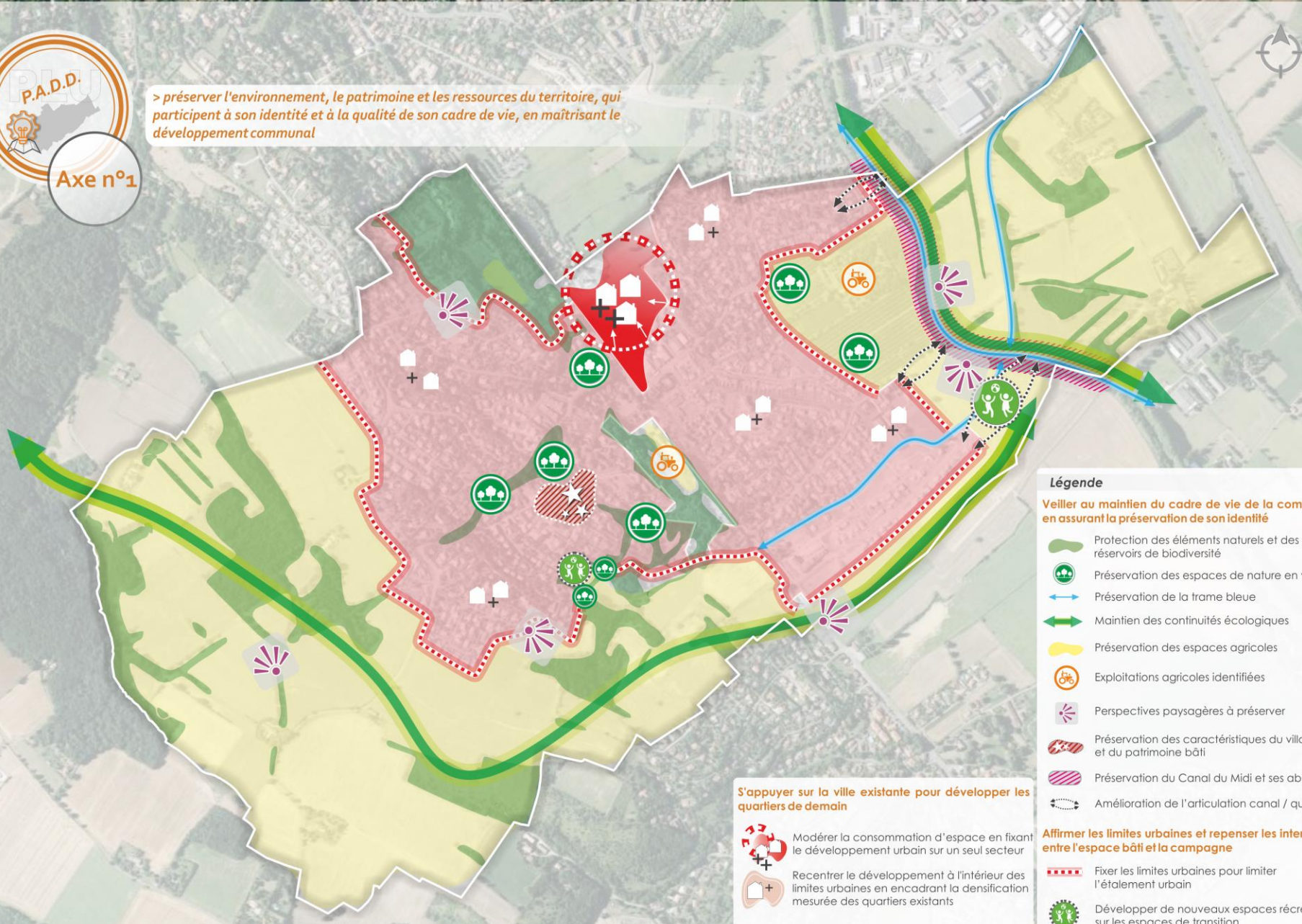
Axe N° 4

Faire battre le cœur de la commune:

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



> 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



Légende

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

- Protection des éléments naturels et des réservoirs de biodiversité
- Préservation des espaces de nature en ville
- Préservation de la trame bleue
- Maintien des continuités écologiques
- Préservation des espaces agricoles
- Exploitations agricoles identifiées
- Perspectives paysagères à préserver
- Préservation des caractéristiques du village et du patrimoine bâti
- Préservation du Canal du Midi et ses abords
- Amélioration de l'articulation canal / quartiers

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

- Modérer la consommation d'espace en fixant le développement urbain sur un seul secteur
- Recentrer le développement à l'intérieur des limites urbaines en encadrant la densification mesurée des quartiers existants

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

- Fixer les limites urbaines pour limiter l'étalement urbain
- Développer de nouveaux espaces récréatifs sur les espaces de transition




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



Scénario de développement
Pechabou 2032

Modération et régulation de la
croissance démographique et
urbaine

 +2,5 % / an
+750

 +380

 38 / an

Secteur d'aménagement principal

Surface: 5 Ha

- Pixels SCoT mobilisés : 1/2 pixel
- Densités fixées par le SCoT:
140 ind / Ha
50 lgts / ha



Programmation urbaine estimée:

 200 à 250 logements

 activités, commerces et services

 équipements

 espaces publics



Intensification urbaine

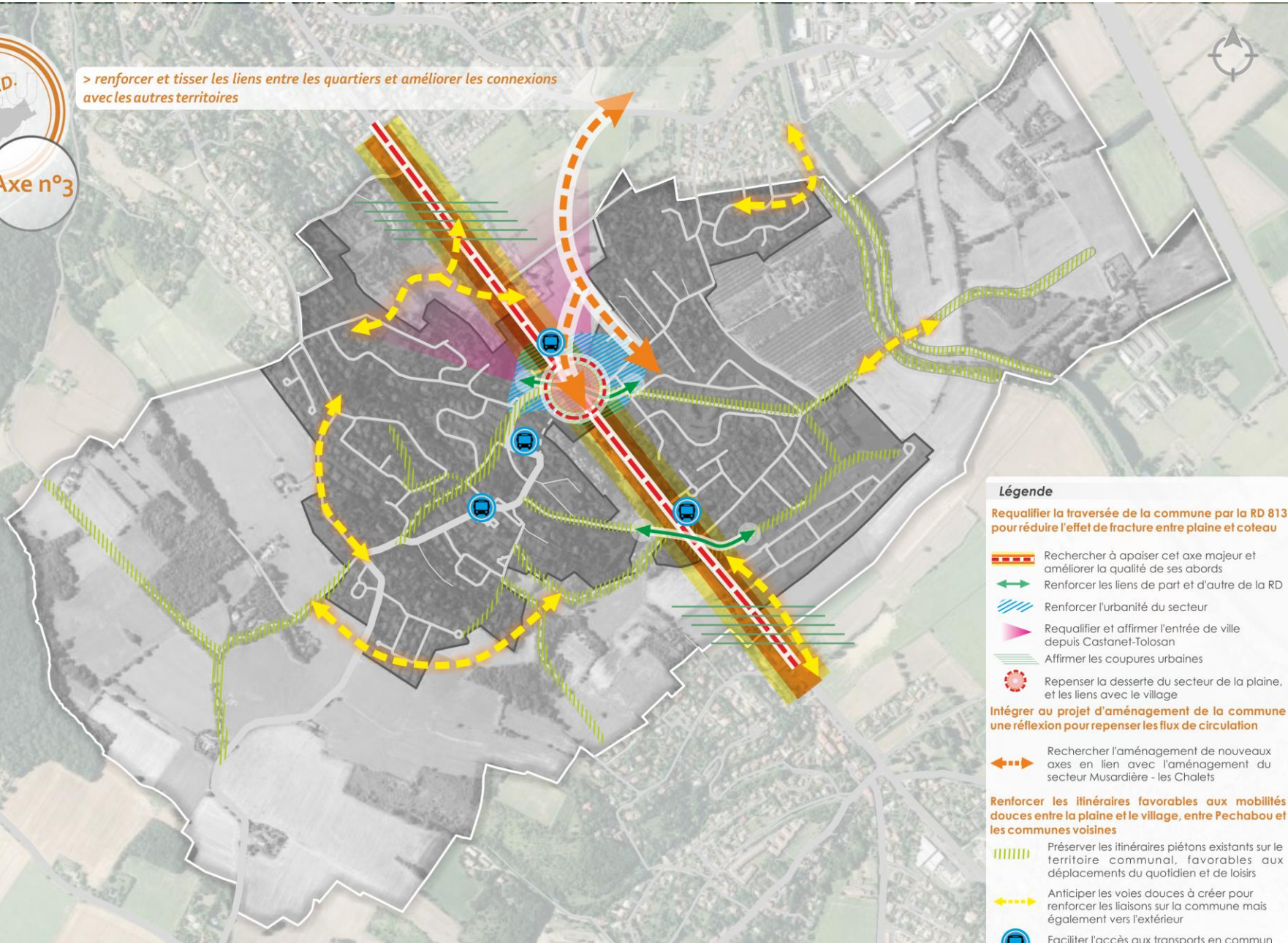
Potentiel de production de logements :

 densités moyennes: 10 à 15 lgts / Ha
 environ 120 nouveaux logements
environ 280 habitants

Perspective de mobilisation d'environ
60% du potentiel de densification
identifié



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



Légende

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

- Rechercher à apaiser cet axe majeur et améliorer la qualité de ses abords
- Renforcer les liens de part et d'autre de la RD
- Renforcer l'urbanité du secteur
- Requalifier et affirmer l'entrée de ville depuis Castanet-Tolosan
- Affirmer les coupures urbaines
- Repenser la desserte du secteur de la plaine, et les liens avec le village

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

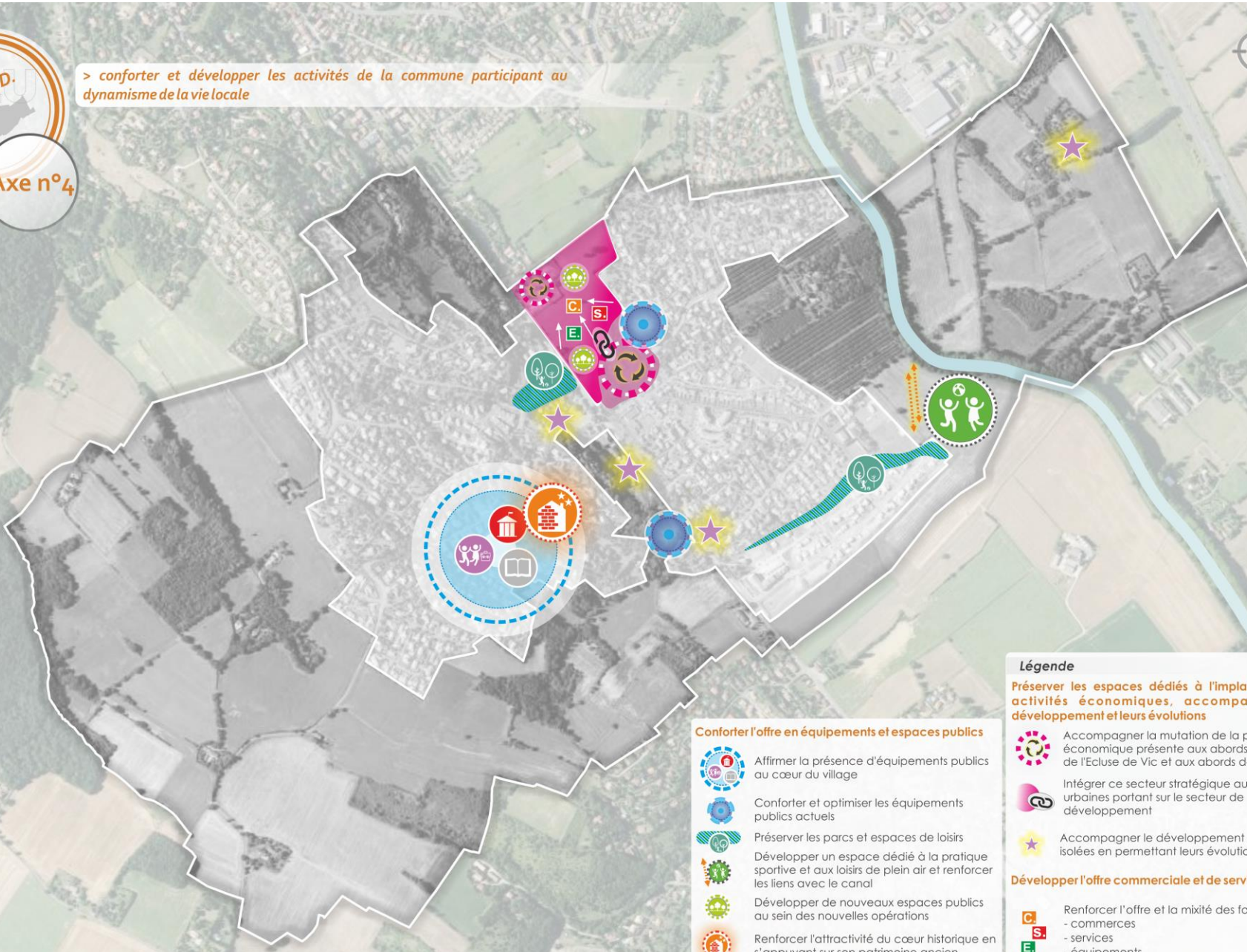
- Rechercher l'aménagement de nouveaux axes en lien avec l'aménagement du secteur Musardière - les Chalets

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 de loisirs
- 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



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



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
- Préserver les parcs et espaces de loisirs
- Développer un espace dédié à la pratique sportive et aux loisirs de plein air et renforcer les liens avec le canal
- Développer de nouveaux espaces publics au sein des nouvelles opérations
- Renforcer l'attractivité du cœur historique en s'appuyant sur son patrimoine ancien

Légende

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
- Intégrer ce secteur stratégique aux réflexions urbaines portant sur le secteur de développement
- Accompagner le développement des activités isolées en permettant leurs évolutions

Développer l'offre commerciale et de services

- Renforcer l'offre et la mixité des fonctions:
 - commerces
 - services
 - équipements

0 125 250 500m



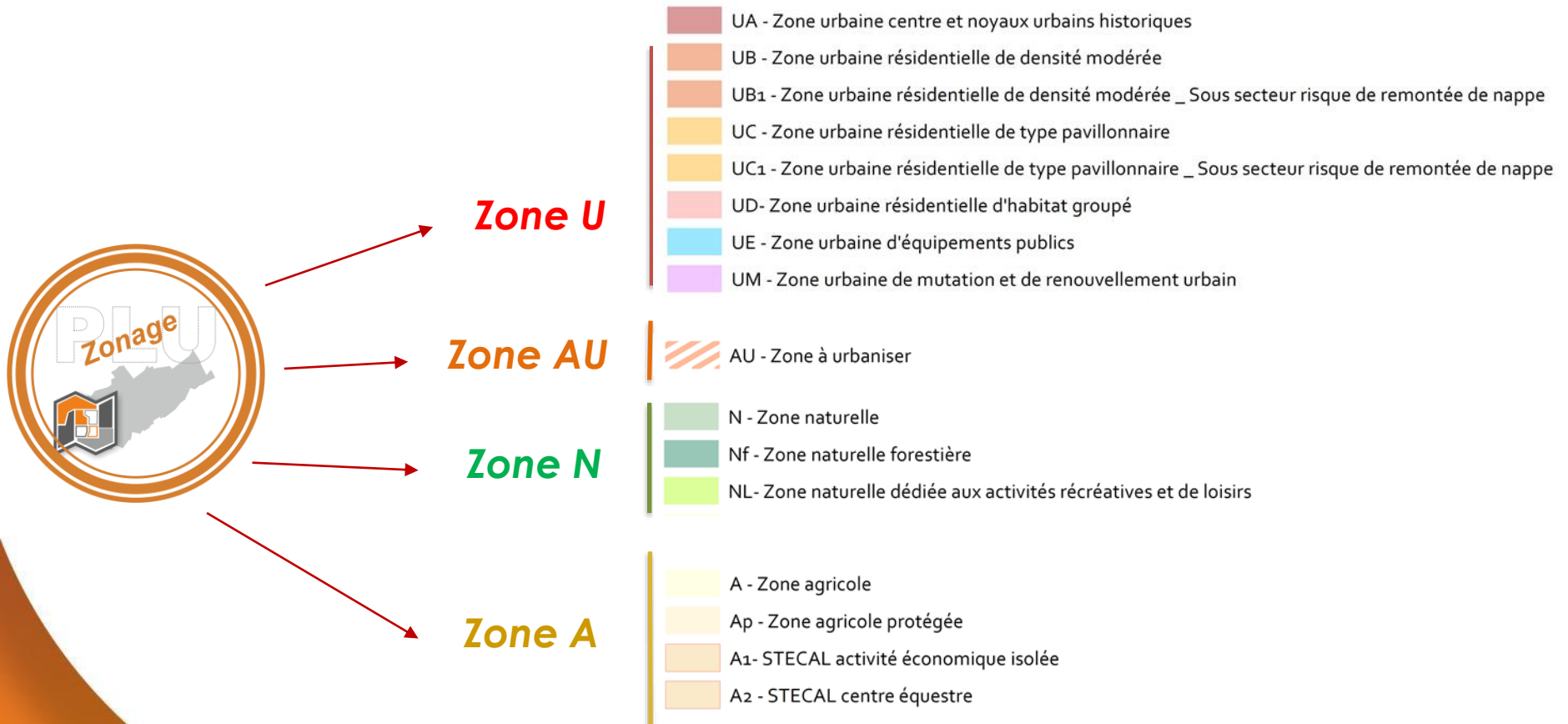
Les pièces réglementaires du PLU

Zonage, Règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation

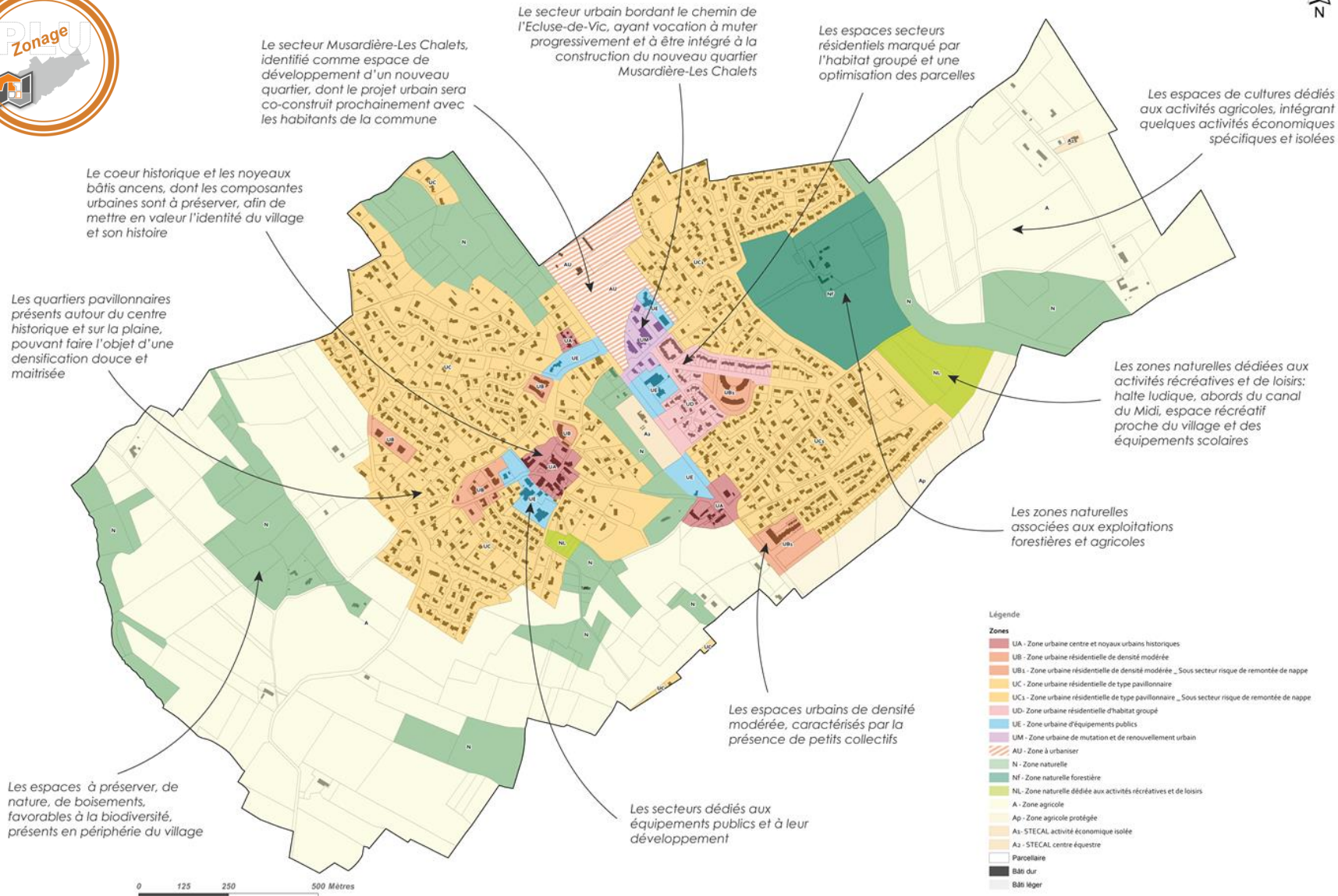


● Différentes typologies d'espaces // Différentes zones

- Déclinaison au regard des vocations de chaque secteur, des formes bâties, des enjeux, de la nature des espaces...



Différentes typologies d'espaces // Différentes zones





1 – Préserver le socle agri-naturel et le patrimoine de la commune



● Une préservation des espaces agricoles et naturels renforcée

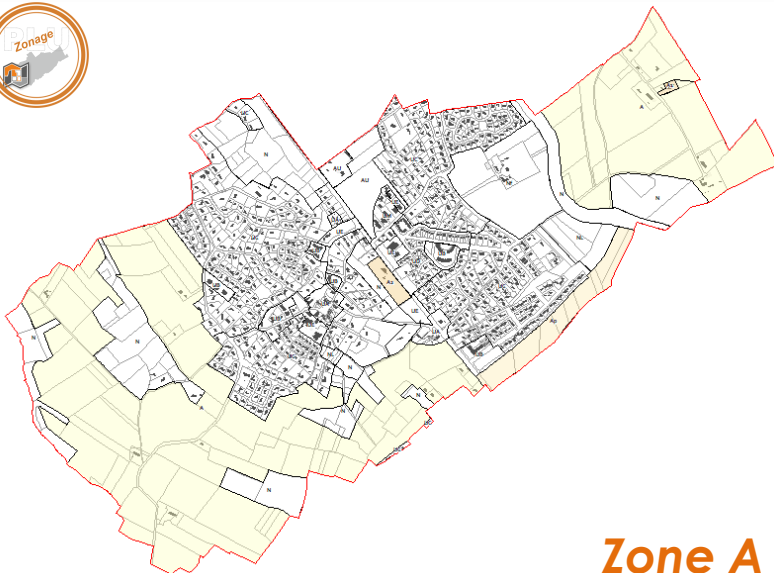
- Un zonage adapté afin de mieux préserver la vocation de ces secteurs qui participent aux qualités paysagères et environnementales du territoire communal



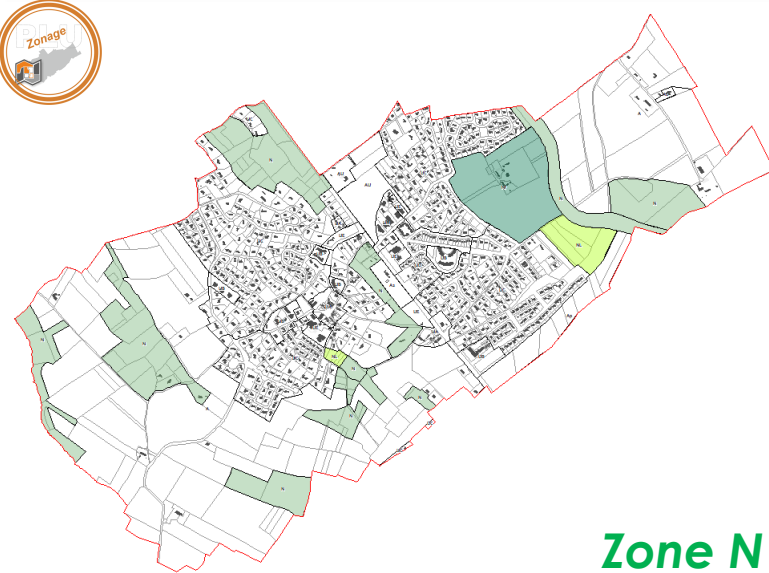
La **zone A** correspond aux espaces dédiés principalement à l'agriculture majoritairement occupés sur la commune par de grandes cultures céréalières. Ces espaces se localisent sur les collines présentes au sud du territoire et sur la plaine située au nord de la commune.



La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique; de la présence d'exploitations forestières.



Zone A



Zone N

● Une préservation du patrimoine communal renforcée

- De nouveaux outils mis en place pour préserver les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine naturel

Haies et alignements d'arbres



- Des éléments à préserver
- Une identification précise sur le plan de zonage
- Des prescriptions pour veiller à leur pérennité et leur intégration aux projets urbains



Patrimoine bâti et historique

Arbres remarquables et nature en ville



Points de vue remarquables et perspectives





2 – Encadrer l’urbanisation des espaces urbains existants



● *Des espaces urbains aux caractéristiques particulières*

- Des quartiers aux multiples visages, des caractéristiques propres à prendre en compte



Quartiers pavillonnaires

Habitat collectif



Noyaux historiques

Equipements publics



Activités économiques



Zones Urbaines

	UA - Zone urbaine centre et noyaux urbains historiques
	UB - Zone urbaine résidentielle de densité modérée
	UC - Zone urbaine résidentielle de type pavillonnaire
	UD - Zone urbaine résidentielle d'habitat groupé
	UE - Zone urbaine d'équipements publics
	UM - Zone urbaine de mutation et de renouvellement urbain

Zone U – Secteurs UA



La **zone UA** correspond aux tissus urbains anciens de la commune, dont le bâti présente des formes architecturales spécifiques, témoins de l'identité locale du territoire et de son patrimoine.

Cette zone comprend le centre du village et les noyaux urbains historiques.

- 3 secteurs identifiés
 - Noyaux urbains anciens
- Centre historique*
Quartier du Merlet
Hameau le Picadou / Al Rival

Un bâti aux formes, implantations, aspects particuliers, à préserver.

- UA - Zone urbaine centre et noyaux urbains historiques
- UB - Zone urbaine résidentielle de densité modérée
- UC - Zone urbaine résidentielle de type pavillonnaire
- UD - Zone urbaine résidentielle d'habitat groupé
- UE - Zone urbaine d'équipements publics
- UM - Zone urbaine de mutation et de renouvellement urbain

Zone U – Secteurs UB



La **zone UB** correspond aux tissus urbains à vocation résidentielle de densité modérée principalement occupés par du bâti collectif. Cette zone comprend plusieurs secteurs dans l'espace urbain, à la fois autour du cœur de village et au sein de la plaine.

- Densités plus élevées et habitat collectif
- Formes urbaines qui se distinguent du reste
- Structuration de l'avenue d'Occitanie
- Des caractéristiques qui se distinguent des autres espaces urbains, par les hauteurs, la volumétrie et la diversité des formes architecturales

- UA - Zone urbaine centre et noyaux urbains historiques
- UB - Zone urbaine résidentielle de densité modérée
- UC - Zone urbaine résidentielle de type pavillonnaire**
- UD - Zone urbaine résidentielle d'habitat groupé
- UE - Zone urbaine d'équipements publics
- UM - Zone urbaine de mutation et de renouvellement urbain

Zone U – Secteurs UC



La **zone UC** correspond aux tissus urbains à vocation résidentielle de type pavillonnaire principalement occupés par du bâti individuel. Cette zone couvre une part importante de l'espace urbain, à la fois les quartiers situés autour du centre historique mais également dans la plaine.

- Majorité de l'espace urbain de la commune
- Tissus urbains à préserver, composés de maisons individuelles
- Présence du végétal renforcé par les jardins privatifs qui accompagnent les constructions.
- Homogénéité des typologies des constructions, mais des formes architecturales variées

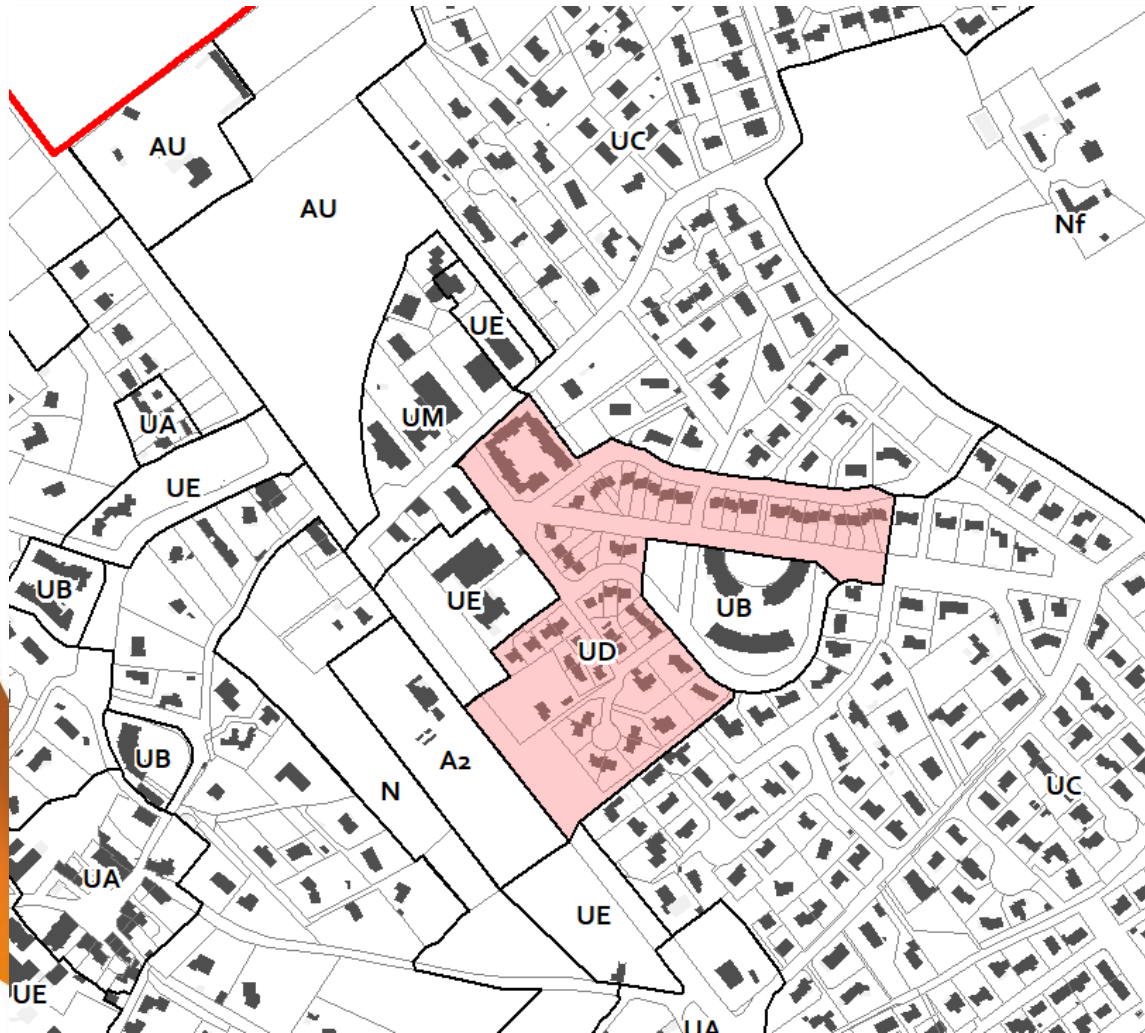




Zones Urbaines

- UA - Zone urbaine centre et noyaux urbains historiques
- UB - Zone urbaine résidentielle de densité modérée
- UC - Zone urbaine résidentielle de type pavillonnaire
- UD - Zone urbaine résidentielle d'habitat groupé**
- UE - Zone urbaine d'équipements publics
- UM - Zone urbaine de mutation et de renouvellement urbain

Zone U – Secteur UD



La **zone UD** correspond aux tissus urbains à vocation résidentielle de type habitat groupé. Ils se localisent principalement dans la plaine au nord de la RD 813.

- Tissu urbain présent dans la plaine
- Présence de construction d'habitation de type maisons en bande, habitat groupé
- Des implantations qui permettent une optimisation du foncier



Zones Urbaines

- UA - Zone urbaine centre et noyaux urbains historiques
- UB - Zone urbaine résidentielle de densité modérée
- UC - Zone urbaine résidentielle de type pavillonnaire
- UD - Zone urbaine résidentielle d'habitat groupé
- UE - Zone urbaine d'équipements publics**
- UM - Zone urbaine de mutation et de renouvellement urbain

Zone U – Secteurs UE



La **zone UE** correspond aux secteurs dédiés aux équipements et espaces publics présents au sein de l'espace urbain.

- Secteurs où se localisent les équipements publics dont la diversité des vocations et des formes de constructions justifie des règles allégées.



3 – Des secteurs de projets pour accompagner le développement de la commune

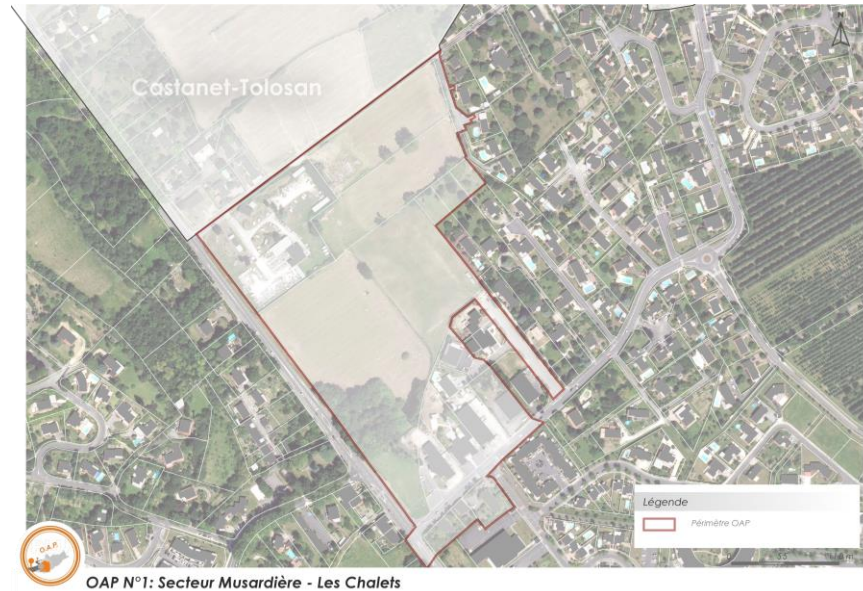
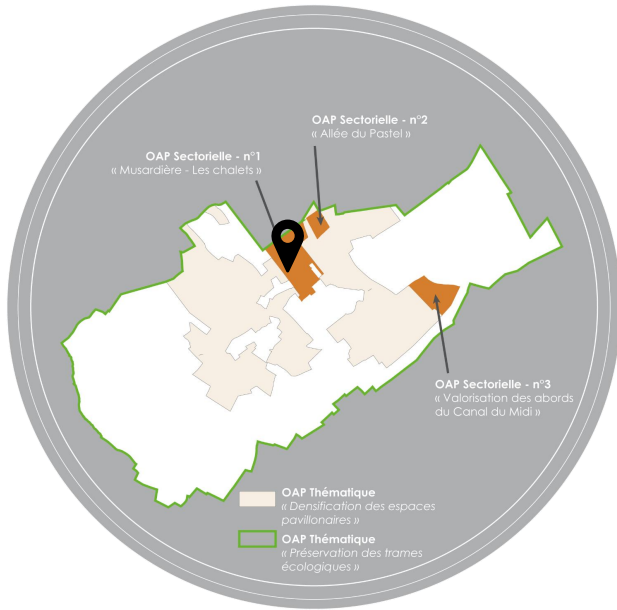


● **Plusieurs secteurs sous Orientations d'Aménagement et de Programmation pour veiller à la qualité du développement communal**

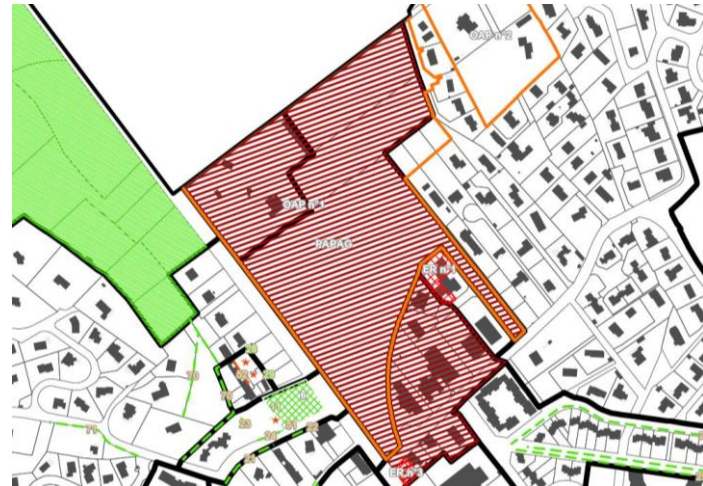


- Les OAP font partie, avec le plan de zonage et le règlement écrit, des pièces réglementaires du PLU.
- Elles servent à accompagner le développement des projets tout en fixant un cadre pour garantir leur qualité et leur intégration dans l'environnement local.

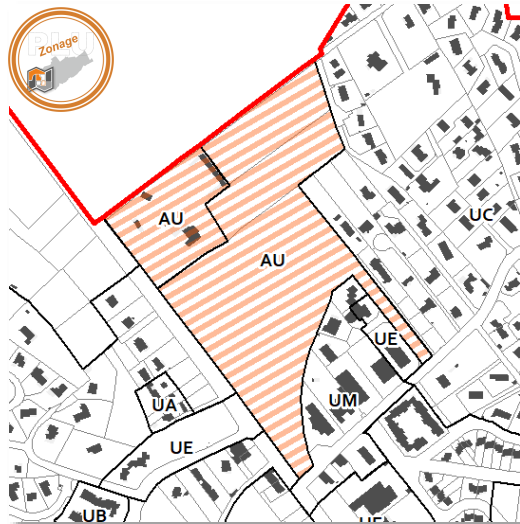
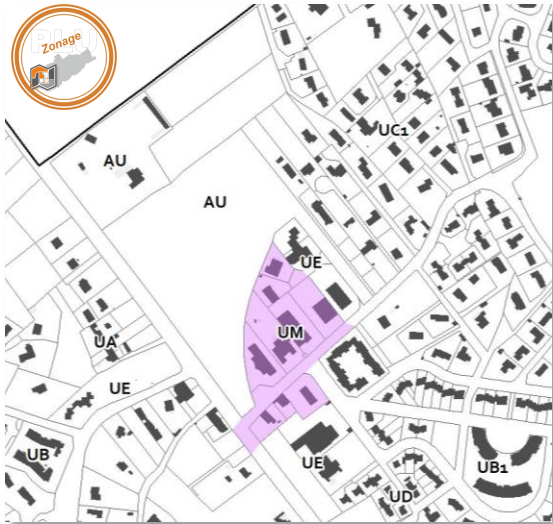
● Secteur Musardière-Les Chalets: un nouveau quartier à penser avec les habitants





- Un secteur stratégique pour le développement de la commune
- Une volonté d'engager une grande réflexion avec les habitants pour co-construire ce futur quartier, en amont de tout aménagement



● Secteur Musardière-Les Chalets: un nouveau quartier à penser avec les habitants



	UM - Zone urbaine de mutation et de renouvellement urbain
	AU - Zone à urbaniser



La **zone UM** correspond aux tissus urbains à vocation économique bordant le chemin de l'Ecluse de Vic destinés à faire l'objet d'une opération de mutation et de renouvellement urbain.



OAP N°1: Secteur Musardière - Les Chalets / Trames écologiques et cadre paysager à préserver



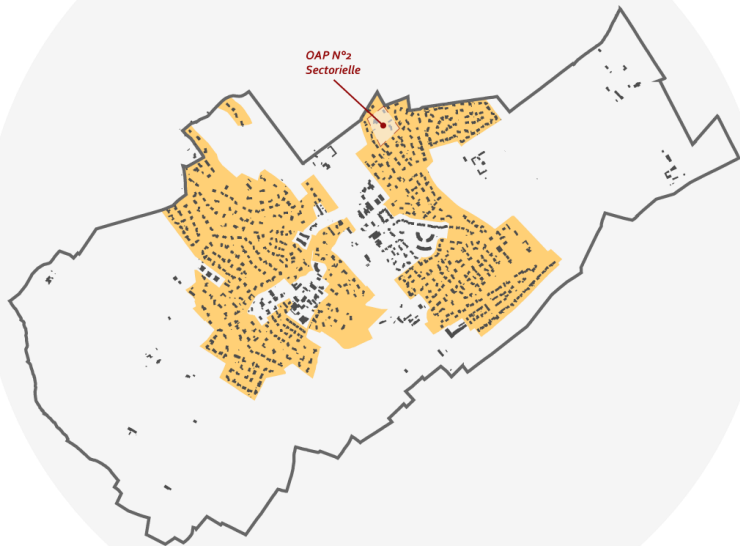
La **zone AU** correspond au secteur de développement urbain à vocation mixte de la commune. Bordant la RD 813, il inclut des secteurs non bâtis voués à l'aménagement d'un nouveau quartier ainsi que des secteurs concernés par de l'activité économique dont le projet d'aménagement prévoit la mutation.

➤ Des orientations fortes pour prendre en compte les enjeux environnementaux.

● Veiller à préserver les qualités du cadre de vie par une maîtrise de la densification des quartiers pavillonnaires



OAP Thématique s'appliquant à toute la zone UC



UC Zone urbaine résidentielle de type pavillonnaire

Périmètre OAP Thématique N°1 / densification



Objectifs:

- Accompagner une densification douce et progressive des quartiers pavillonnaires
- Eviter les opérations d'habitat collectif
- Veillez à la qualité de l'insertion des nouveaux projets dans les tissus existants



Densités 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 par 3



Volumétrie et gabarit

S'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 privés qualitatifs, et à préserver l'ensoleillement et le confort des constructions voisines

Veiller à préserver les qualités du cadre de vie par une maîtrise de la densification des quartiers pavillonnaires

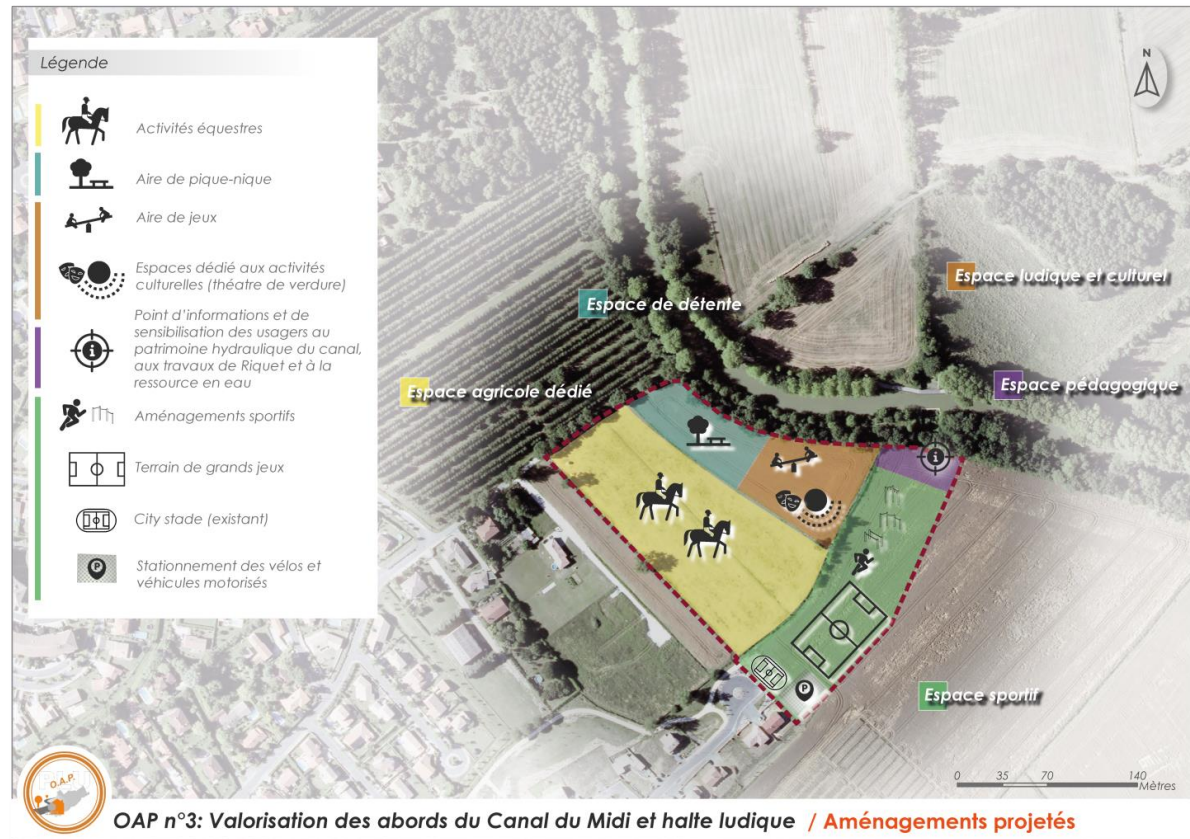
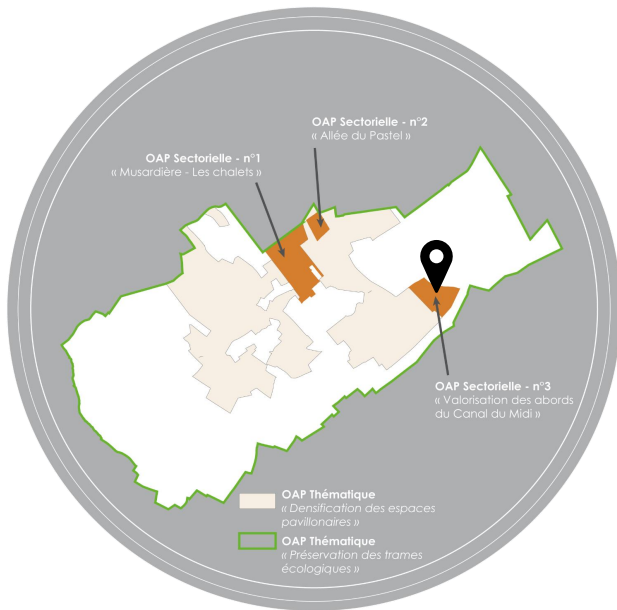


OAP N°2: Secteur de densification «Allée du Pastel» / Orientations

Objectifs:

- Anticiper une éventuelle densification du secteur
- Optimiser la desserte du secteur
- Veiller à faciliter les déplacements piétons entre quartiers

La valorisation du canal du Midi et la création d'une halte ludique



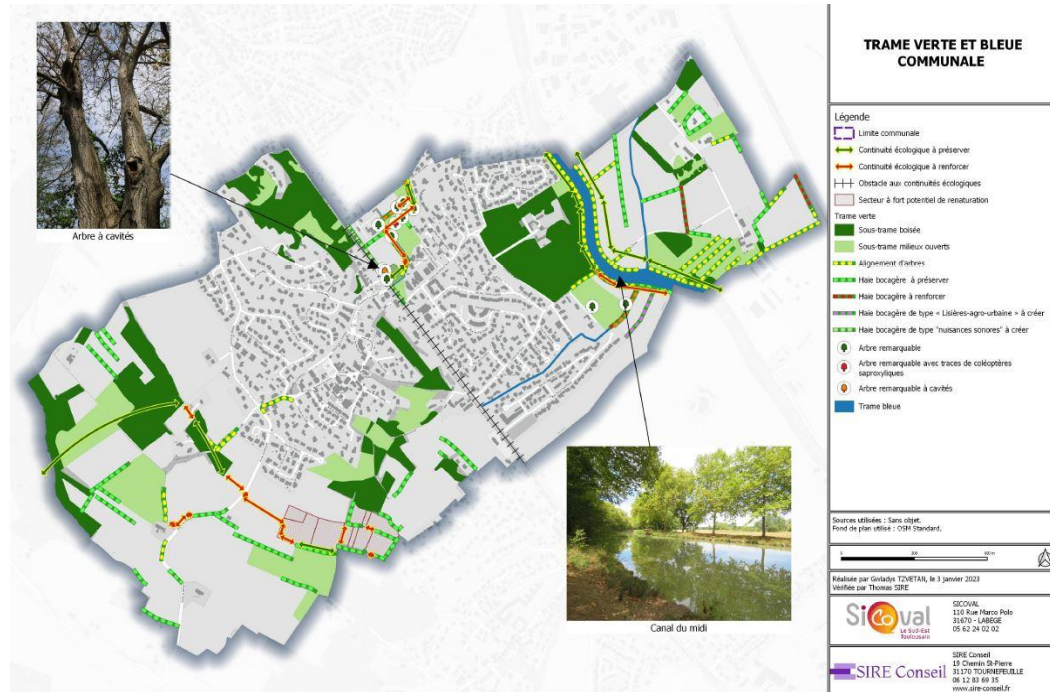
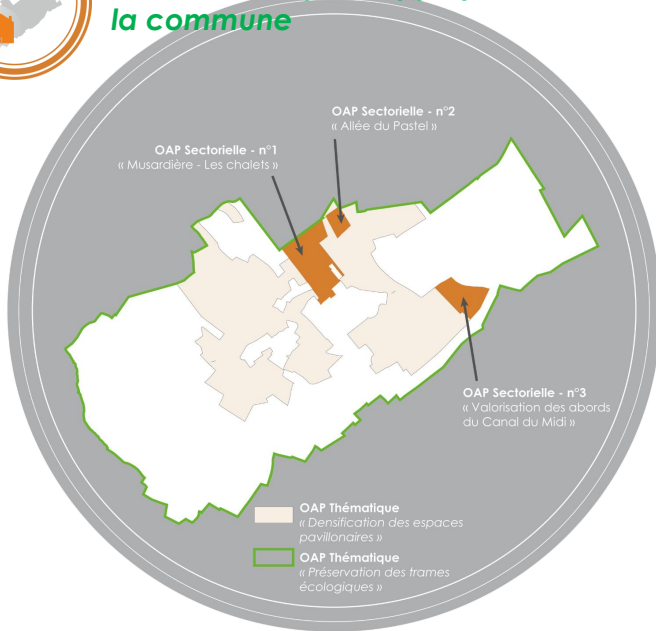
Objectifs:

- Valoriser la présence du canal du Midi et son patrimoine
- Conforter les équipements publics de la commune en développant un espace dédié aux sports et activités de plein-air
- Proposer des aménagements respectueux du site, mettant en valeur les perspectives paysagères et mettant en scène le canal
- Créer des cheminements, support de promenades, renforçant les liens avec le canal et à ses abords

Des orientations pour préserver les trames écologiques



OAP Thématique s'appliquant sur toute la commune



1 OAP thématique, 5 orientations:

- Protéger les trames
- Renforcer le réseau de haies
- Améliorer la qualité des haies
- Privilégier la plantation d'essences variées et locales
- Accompagner la compensation écologique en privilégiant des secteurs et des pratiques adaptés
- Préserver le cycle de l'eau en limitant l'imperméabilité des sols



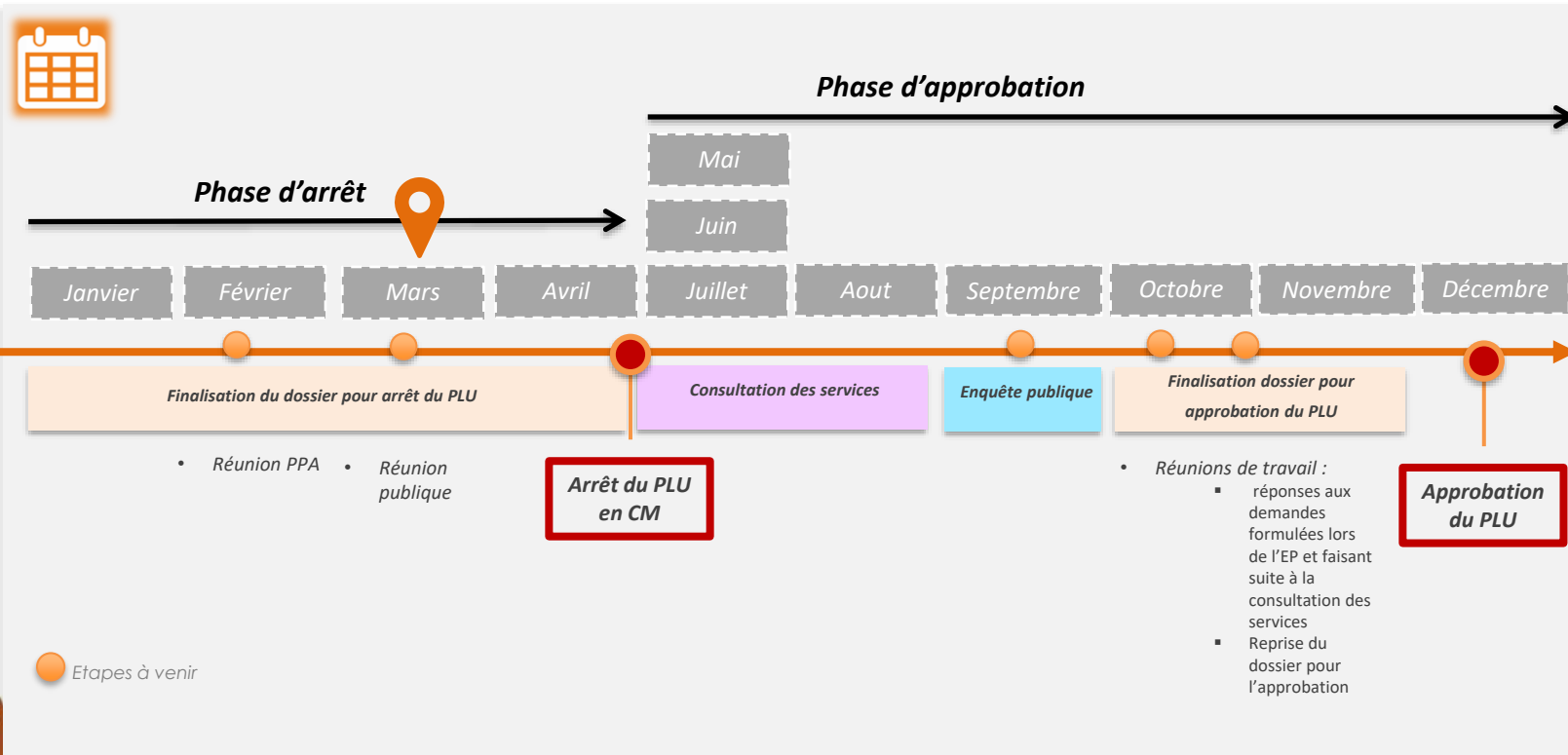
Calendrier de la révision

Planning prévisionnel



Rétroplanning 2024

Finalisation du PLU et calendrier prévisionnel





commune de
Pechabou



Merci pour votre participation !

SiCoval
Communauté
d'agglomération du Sud-Est
Toulousain

● Quelles sont les pièces réglementaires du PLU ?

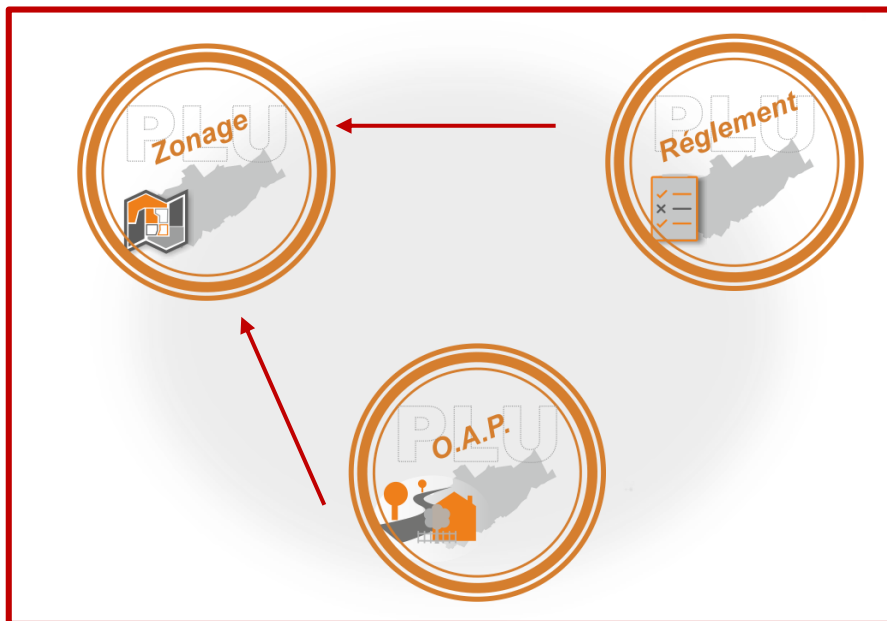


Cohérence

Traduction réglementaire des orientations générales



Représentation graphique, spatialisation du projet de territoire sous forme de zones



Définition des règles propres à chaque zone du PLU

Principes d'aménagement pour encadrer:

- les projets urbains,
- la valorisation de certains sites,
- la qualité du cadre de vie ...

Pièces opposables aux tiers