



Révision du PLU de Saint Loup Cammas

Projet de PLU à arrêter

Réunion publique de concertation

05 mai 2022



Qu'est-ce qu'un
Plan Local d'Urbanisme ?

> Composition et portée du PLU

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Document administratif, élaboré par la commune, qui **détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols** :

- Véritable boîte à outils
- Constitue un vecteur majeur de retranscription du projet communal
- Doit prendre en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, en conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace, la biodiversité, l'habitat, la mobilité...)

A quoi sert il ?

Document de **référence** pour la délivrance des **autorisations d'urbanisme** et qui :

- Permet de gérer les enjeux fonciers et architecturaux de la commune dans un souci de développement durable
- Définit un ensemble de règles d'utilisation du sol sur plusieurs années
- Est opposable aux administrations, aux promoteurs, aux particuliers qui souhaitent construire ou modifier un bâtiment, ou tout autre aménagement urbain

Un plan qui s'adapte

Le territoire se développe et le PLU permet **d'actualiser** les défis environnementaux et les enjeux de l'urbanisation auxquels la commune doit faire face

Adapter le document à l'évolution législative, à un changement de municipalité avec un projet politique différent... et... une **révision générale du PLU** s'impose

> Composition et portée du PLU

Le PLU s'applique sur l'ensemble de la commune, à chaque terrain et à toutes personnes privées ou publiques (état, collectivités locales, promoteurs, particuliers) qui souhaitent construire ou modifier un bâtiment, ou réaliser un aménagement soumis à autorisation.

Pour réaliser un projet de construction ou d'aménagement et obtenir une autorisation d'urbanisme, il est nécessaire de consulter le PLU pour connaître les droits et les contraintes qui s'appliquent sur son terrain.

Pour être autorisé, **le projet doit être conforme au règlement du PLU.**

Le cadastre



LOCALISER

Le PLU

Zonage, règlement, OAP
et Servitudes d'utilité publique



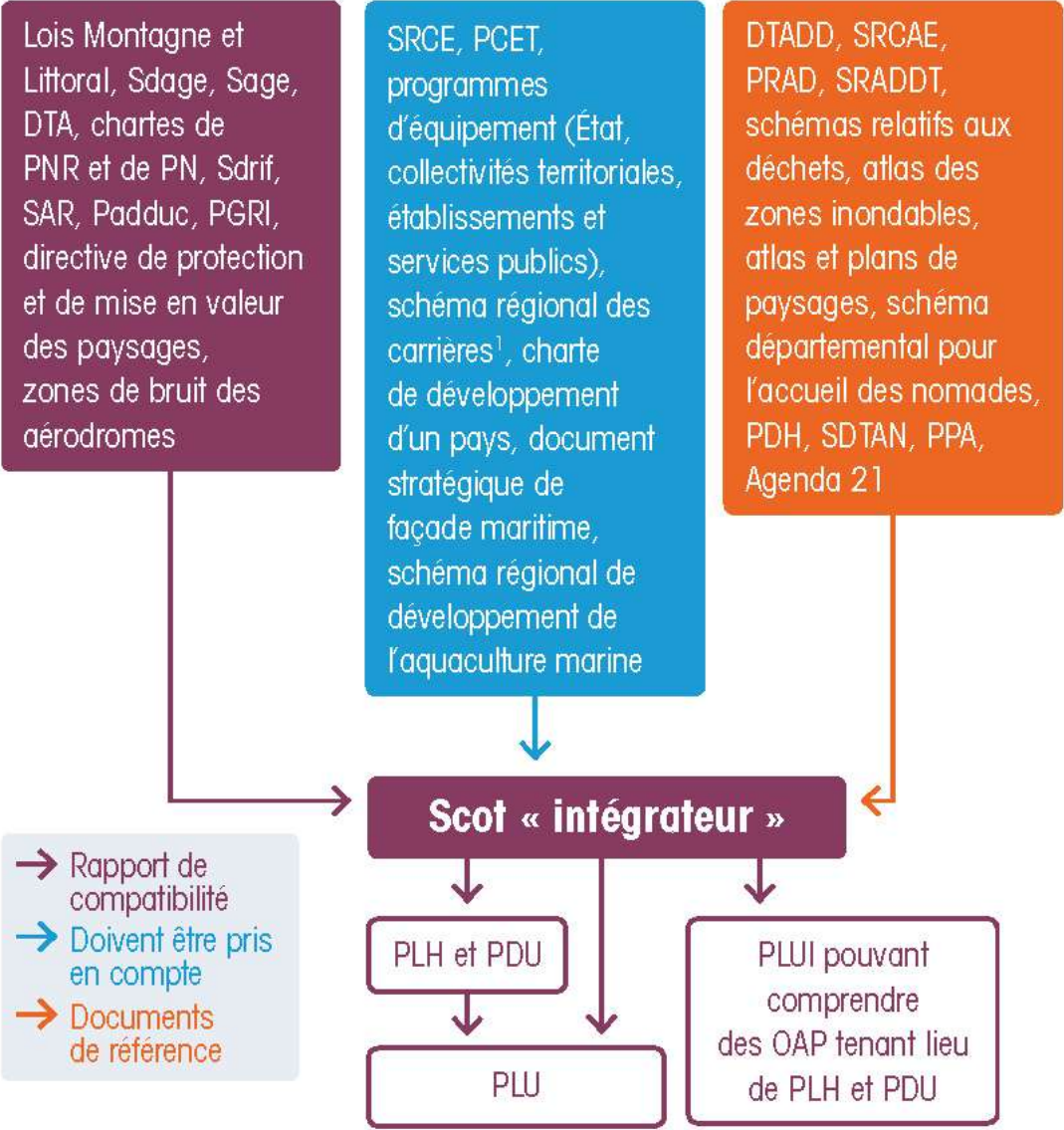
ORIENTER

L'autorisation d'urbanisme



AUTORISER

> Cascade et emboîtement des plans/programme/documents d'urbanisme



Les pièces du futur PLU

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Diagnostic
Justification
des choix

PADD

*(Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables)*

Projet
politique

RÈGLEMENT

Graphique
Ecrit

OAP

*(Orientations
d'Aménagement et de
Programmation)*

Sectorielle
Thématique

ANNEXES

(Servitudes d'Utilité Publique, plans et schémas directeurs des réseaux, zonage d'assainissement, pièces administratives, etc.)

Déroulement et organisation des études

> La commande et le marché pour la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Démarche mutualisée à l'échelle de 4 communes de la Communauté de Communes Coteaux de Bellevue



Montberron



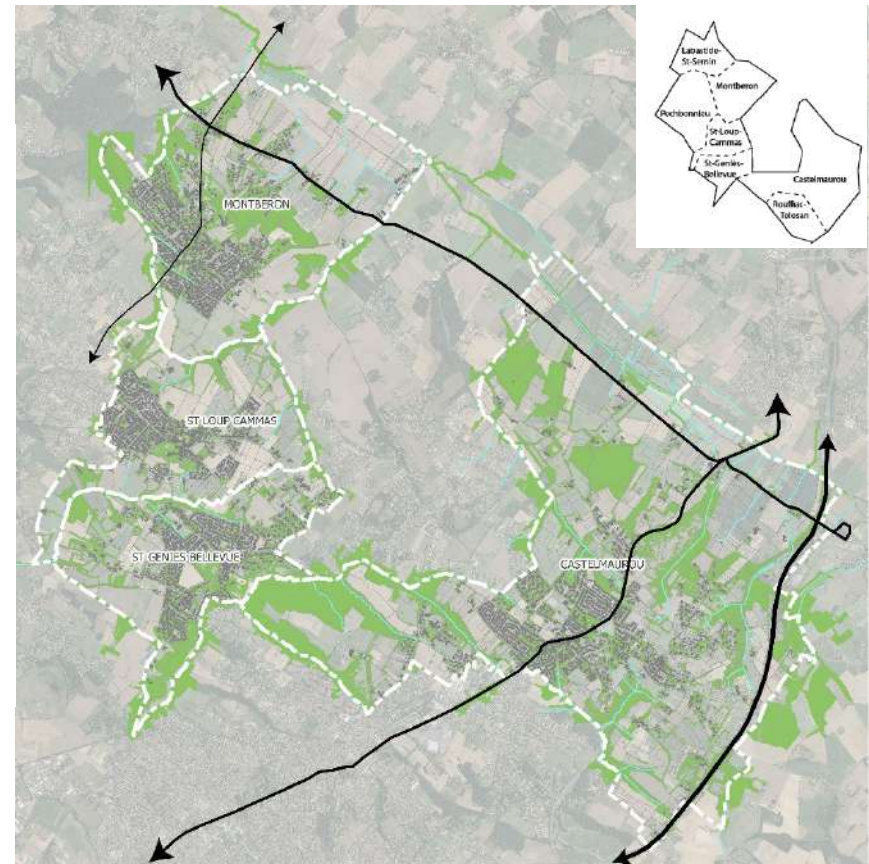
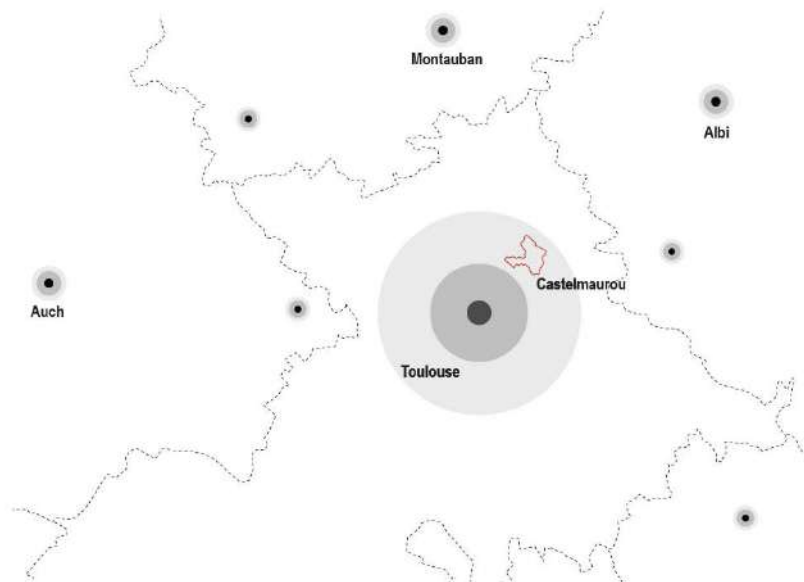
St Genies
Bellevue



St Loup
Cammass



Castelmaurou



> L'équipe d'études



Pilotage et coordination

Études urbaines

Stratégie réglementaire



Démographie - logements

Démarche BIMBY



Développement durable

Évaluation environnementale



Plan local de déplacement

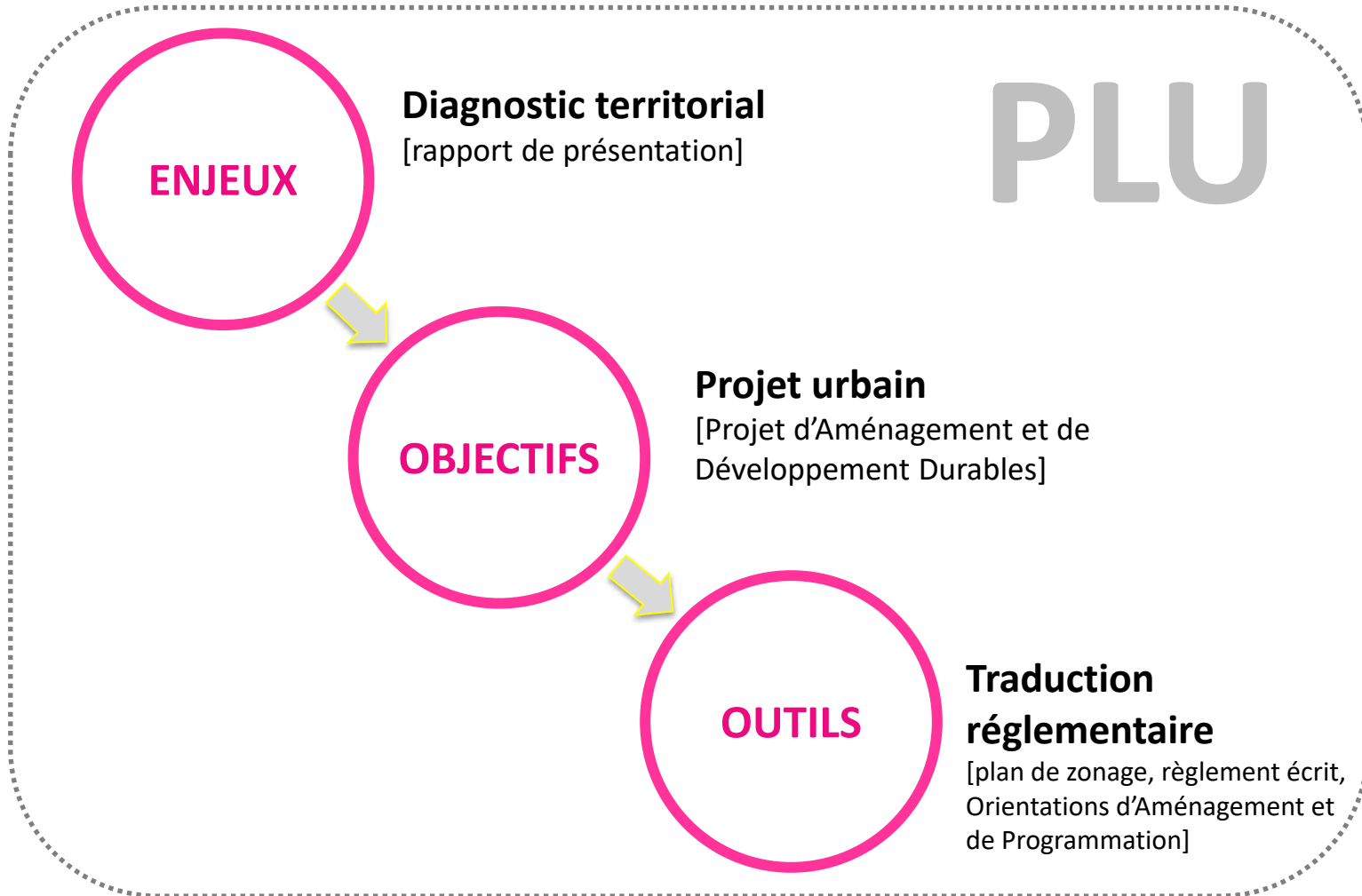
Plan actions et volet déplacement du PLU

> Déroulement et étapes de la procédure de révision du PLU



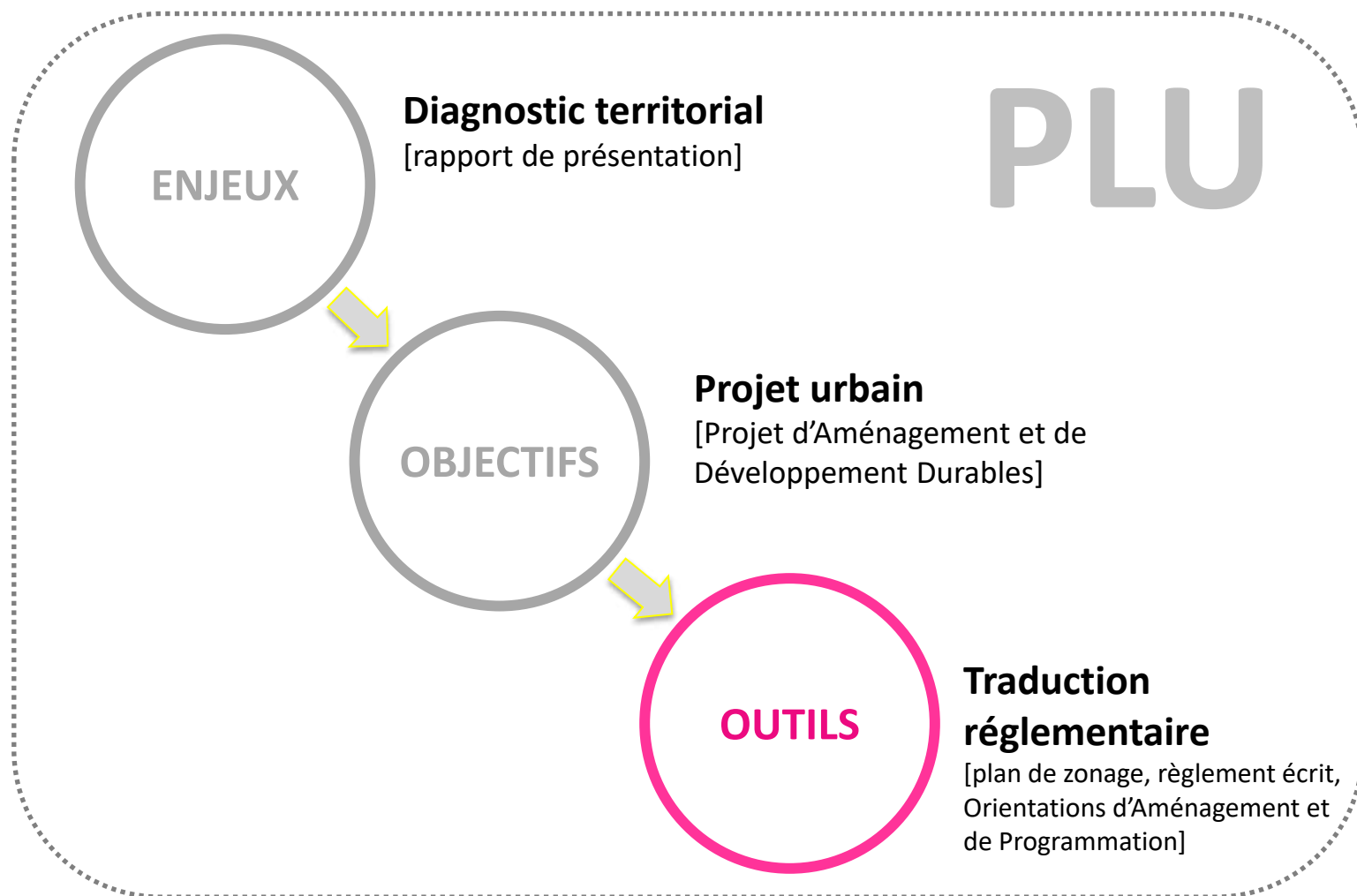
> Déroulement général de la mission

La méthode de travail pour établir le Plan Local d'Urbanisme et les différentes pièces du dossier

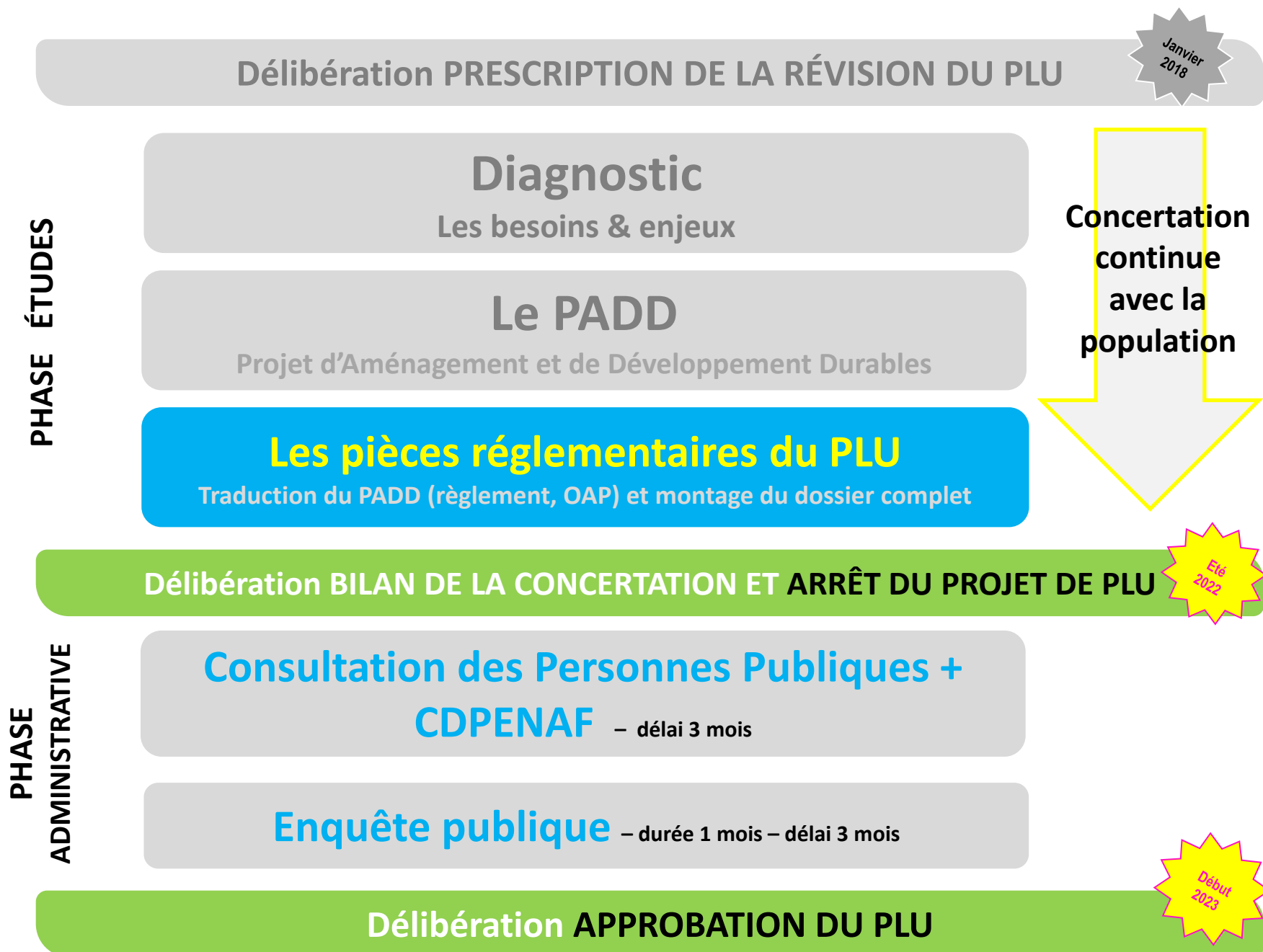


> Déroulement général de la mission

La méthode de travail pour établir le Plan Local d'Urbanisme et les différentes pièces du dossier



> Déroulement et étapes de la procédure de révision du PLU



Traduction réglementaire des orientations du PADD

Des objectifs aux dispositions du projet de PLU

> Les cinq grands axes du PADD de Saint Loup Cammas

1

Organiser un développement mesuré du territoire

2

Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité

3

Maintenir le caractère agricole du territoire

4

Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune

5

Mettre en valeur des paysages forts et contrastés marqués par le relief des coteaux

> Les cinq grands axes du PADD de Saint Loup Cammas

1

Organiser un développement mesuré du territoire

2

Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité

3

Maintenir le caractère agricole du territoire

4

Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune

5

Mettre en valeur des paysages forts et contrastés marqués par le relief des coteaux



RÈGLEMENT

Graphique
Écrit



OAP

(Orientations
d'Aménagement et de
Programmation)

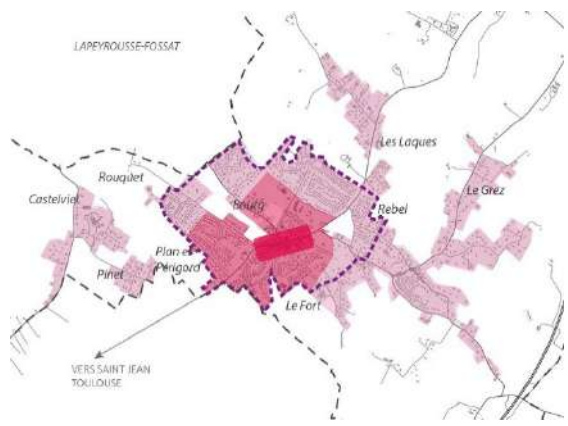
Sectorielle
Thématique

> Articulation des pièces du PLU

Le PADD fixe les objectifs généraux et **identifie les secteurs à protéger et ceux à développer**.

Le règlement fixe des règles qui vont limiter les possibilités d'utiliser certains terrains, de **réguler l'offre de terrains constructibles** (zonage, emprise au sol maximale, emplacements réservés ...) **et la forme urbaine** (hauteur des bâtiments, alignement ...).

Le PADD



Le zonage



Le règlement écrit



DEFINIT LES OBJECTIFS + SPATIALISE ET LOCALISE LES RÈGLES + FIXE LES REGLES

> Projet de PLU 2022

DECOUPAGE EN ZONES

Zones urbaines multifonctionnelles

- UMv1 : Centre-bourg, secteur prioritaire de développement urbain
- UMv2 : Tissu autour du centre-bourg, permettant l'intensification douce
- UMj1 : Quartiers excentrés au développement mesuré
- UMj2 : Quartiers excentrés dont l'urbanisation est limitée

Zones urbaines spécialisées

- USc : Dédiée aux établissements de santé
- USE : Dédiées aux équipements

Zone à urbaniser

- 1AU : Zone à urbaniser à court terme

Zone agricole

- A : Zone agricole

Zones naturelles et forestières

- N : zone naturelle et forestière
- Ns : zone naturelle strictement protégée

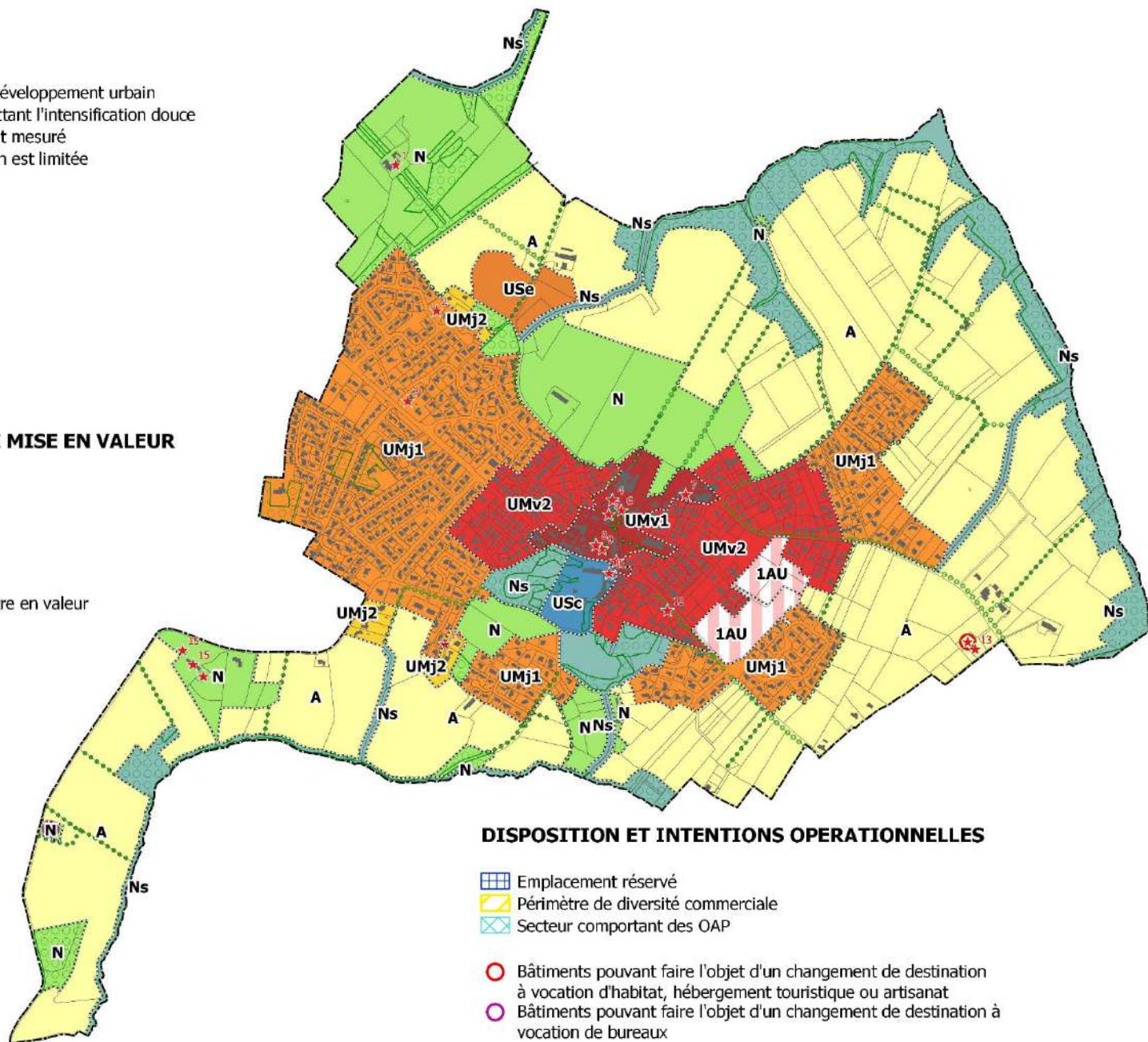
DISPOSITION DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

- Espace boisé classé à protéger ou à créer

- Haies et alignement d'arbres à créer

- Haies et alignement d'arbres à protéger

- Éléments de patrimoine à protéger ou à mettre en valeur



DISPOSITION ET INTENTIONS OPERATIONNELLES

- Emplacement réservé

- Périmètre de diversité commerciale

- Secteur comportant des OAP

- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat, hébergement touristique ou artisanat

- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation de bureaux

- Linéaire destiné à la diversité commerciale

> Projet de PLU 2022

UM

Les zones
multifonctionnelles

Esprit village

Ville jardin

UMv1 : Centre-bourg, secteur prioritaire de développement urbain

UMv2 : Tissu autour du centre-bourg, permettant l'intensification douce

UMj1 : Quartiers excentrés au développement mesuré

UMj2 : Quartiers excentrés dont l'urbanisation est limitée

US

Les zones spécialisées

USc : Dédiée aux équipements de santé

USe : Dédiée aux équipements

AU

Les zones à urbaniser

1AU : Zone à urbaniser à court terme

A

La zone agricole

A : Zone Agricole

N

La zone naturelle et
forestière

N : Zone naturelle et forestière

Ns : Zone naturelle strictement protégée

CHAPITRE 1 :
DESTINATION ET AFFECTION DES
ZONES

CHAPITRE 2 :
CARACTÉRISTIQUES URBAINE,
ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

CHAPITRE 3 :
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Qu'est ce que je peux construire et à
quelles conditions ?

Comment prendre en compte mon
environnement ?

Comment je viabilise mon projet ?

PRÉAMBULE

Principes et organisation du règlement

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

CHAPITRE 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement des véhicules

CHAPITRE 3 LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

LEXIQUE

DESTINATION ET
AFFECTATION DES ZONES

CARACTÉRISTIQUES
URBAINE,
ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE
ET PAYSAGÈRE

EQUIPEMENTS ET
RÉSEAUX

Périmètre couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Echéancier prévisionnel
OAP-01	Route de Saint-Geniès Bellevue	2,85 ha	Habitat	42 logements	Court Terme
OAP-02	Route de Castelmaurou	1,95 ha	Habitat	35 logements	Moyen Terme



> Les cinq grands axes du PADD de Saint Loup Cammas

1

Organiser un développement mesuré du territoire

2

Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité

3

Maintenir le caractère agricole du territoire

4

Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune

5

Mettre en valeur des paysages forts et contrastés marqués par le relief des coteaux

1

Organiser un développement mesuré du territoire

2

Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité

3

Maintenir le caractère agricole du territoire

4

Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune

5

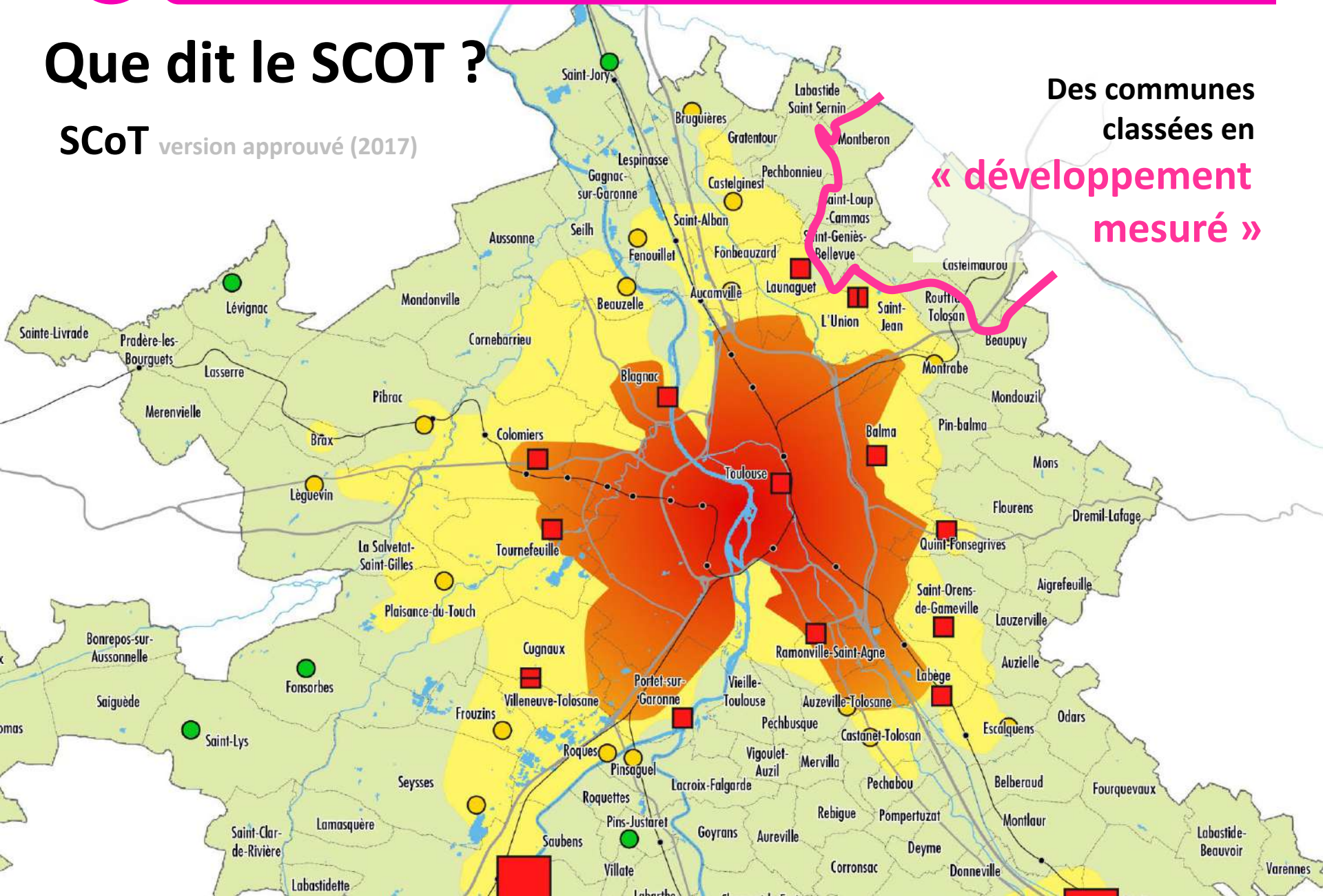
Mettre en valeur des paysages forts et contrastés marqués par le relief des coteaux

Que dit le SCOT ?

SCoT version approuvé (2017)

Des communes classées en

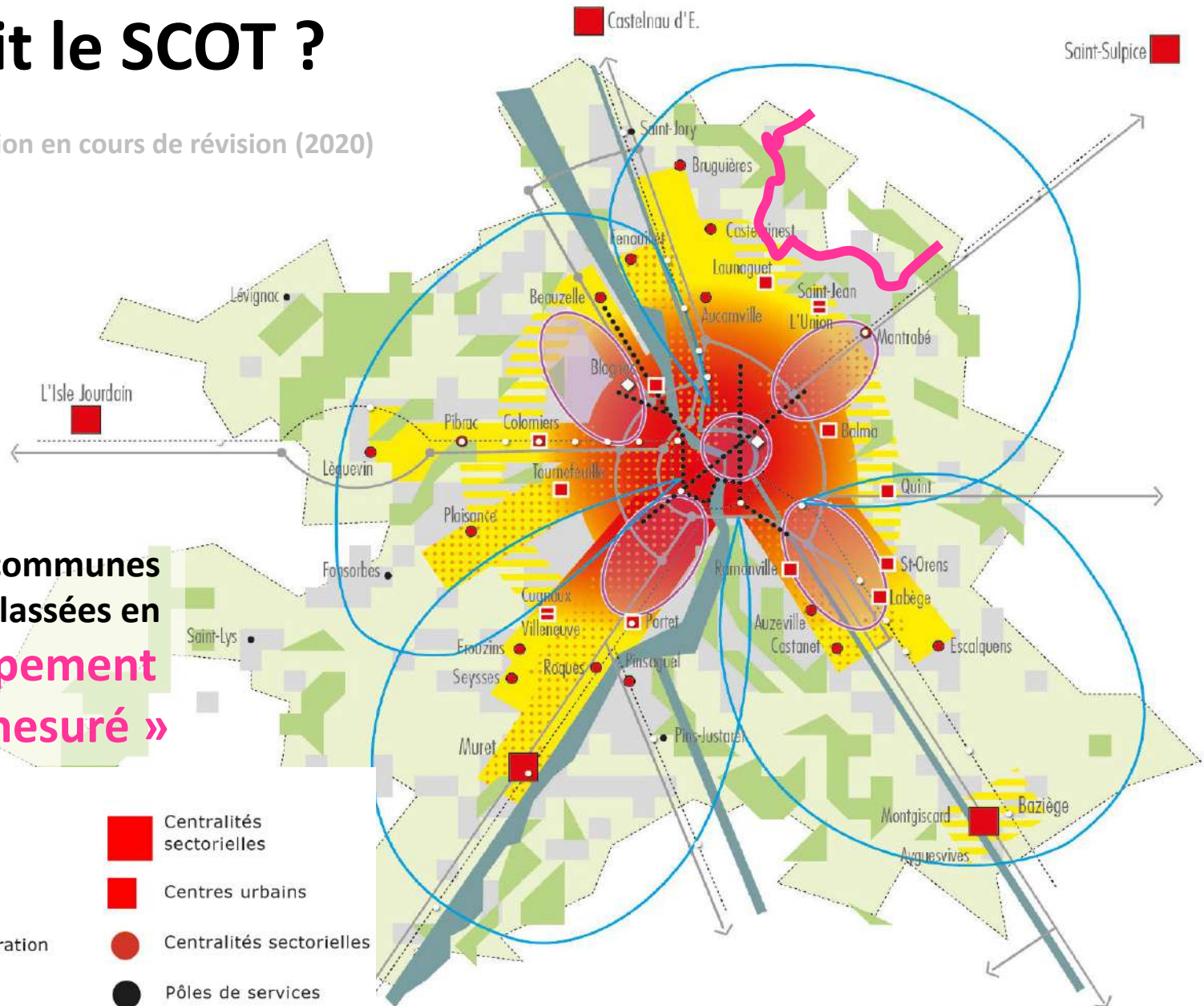
« développement mesuré »



Que dit le SCOT ?

SCoT version en cours de révision (2020)

Des communes
classées en
« développement
mesuré »



Que dit le SCOT ?

SCoT version approuvée (2017)

Une enveloppe totale
pour les 4 communes
au regard des
objectifs du SCOT



90 à 110
logts/an

Sur les 4 communes
CASTELMAUROU
MONTBERON
ST LOUP CAMMAS
ST GENIES BELLEVUE
Source
SITADEL 2009 - 2015

180

logts/an
Sur la CDC des
Coteaux de
Bellevue
Source
SITADEL 2009 - 2015

100 à 170

logements/an sur les
Coteaux de
Bellevue

20% Intensification

80% Extension



Conforter les fonctions de centralité du centre-bourg



Faciliter l'intensification des tissus, tout en préservant la qualité du cadre de vie existant



Maîtriser l'urbanisation en périphérie du centre-bourg



Limitier, à des évolutions ponctuelles, les constructions et habitations isolées



Localisation préférentielle des extensions urbaines au sein ou au contact de l'aire de proximité



1

Organiser un développement mesuré du territoire

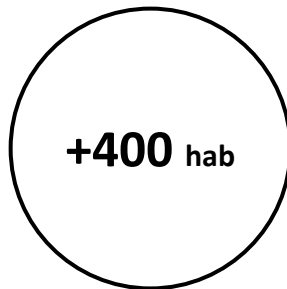
**Accueillir entre 400 et 450 nouveaux habitants
à 10 ans**

**Diversifier l'offre de logement
et construire l'équilibre social de l'habitat**

Modérer les besoins en extension urbaine

Objectif
du PADD

Effet démographique
à l'horizon du PLU



=

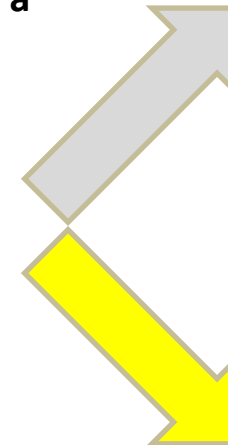
Production de logements à
l'horizon du PLU



Besoins liés au
point mort

3 logts/an

Taille ménage 2,6



Besoins liés à la croissance
démographique

9 à 12 logts/an

Taille ménage 2,6

1

Organiser un développement mesuré du territoire

Sortie de
vacance

4-7
logts

Faible potentiel

Dents
creuses

5-10
logts

*7 terrains principalement
situés en périphérie*

Parcelles
bâties

40-50
logts

*Principalement localisée à
l'Est du centre-bourg*

Changement
de
destination

1-3
logts

Faible potentiel

Extension
urbaine

70-80
logts

*2 zones 1AU situées au sein
de l'enveloppe urbaine*

INTENSIFICATION URBAINE

40/50%

50 à 70 logements

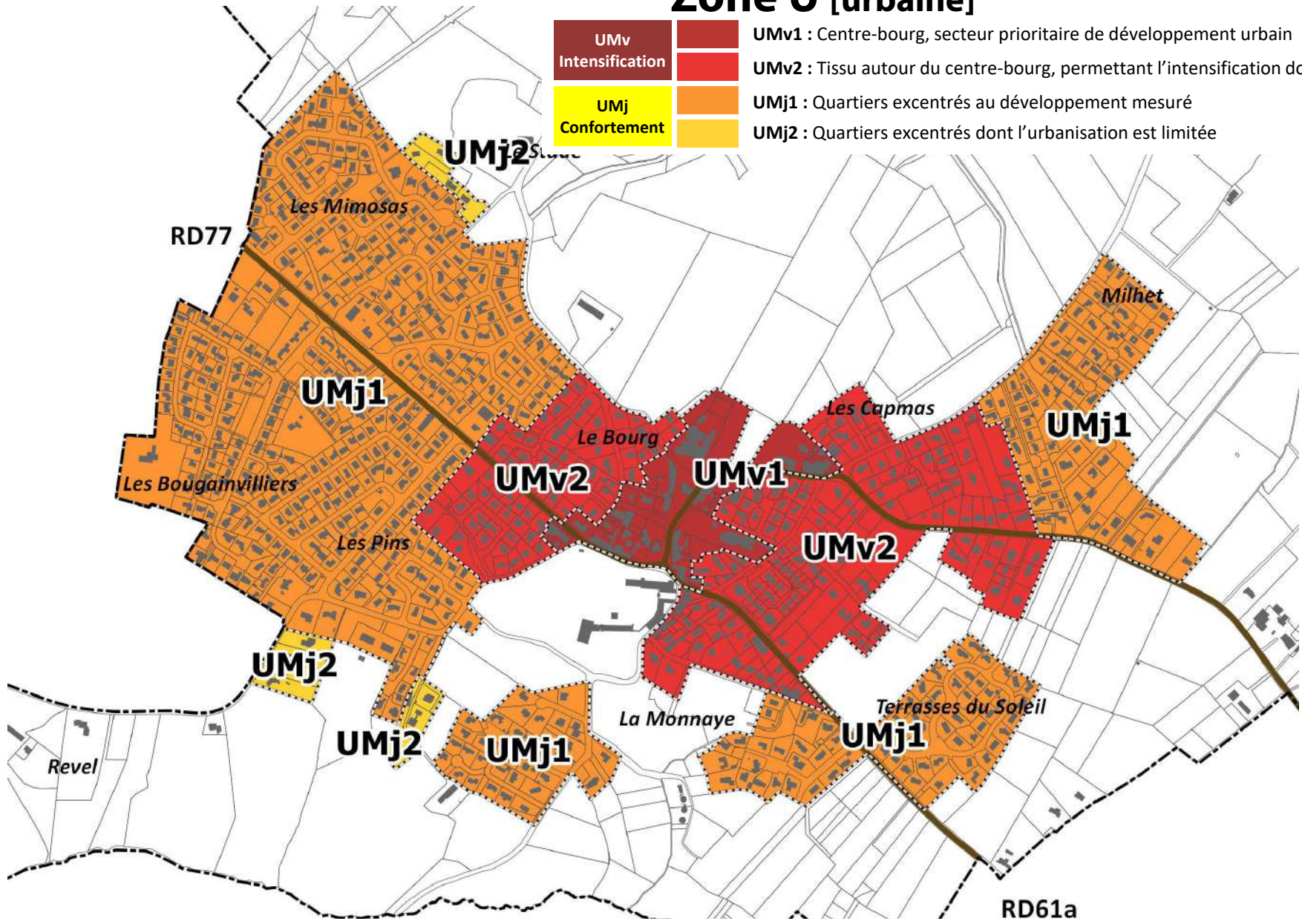
60/50%

120 à 150 logements

Zone U [urbaine]

UMv Intensification	
UMj Confortement	

- UMv1 : Centre-bourg, secteur prioritaire de développement urbain
- UMv2 : Tissu autour du centre-bourg, permettant l'intensification douce
- UMj1 : Quartiers excentrés au développement mesuré
- UMj2 : Quartiers excentrés dont l'urbanisation est limitée



Intensification encouragée

Intensification modérée/Confortement

UMv1

UMv2

UMj1

UMj2

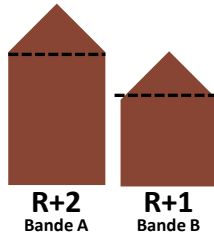
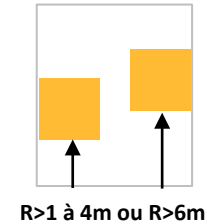
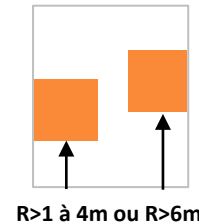
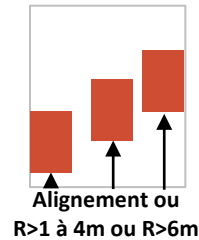
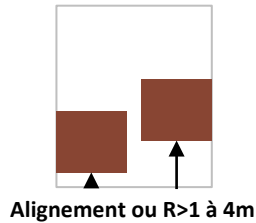
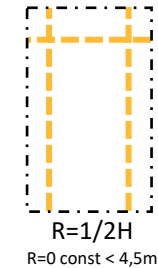
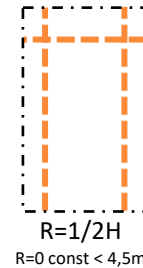
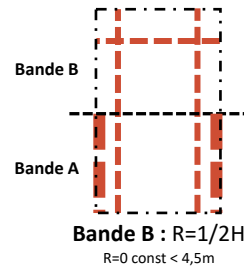
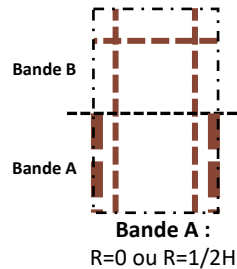
Emprise au sol
maximale

80%

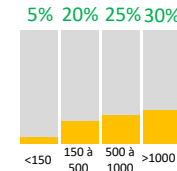
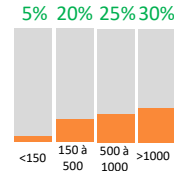
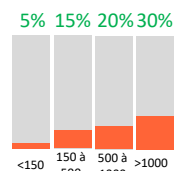
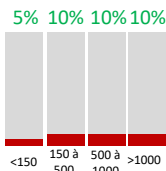
50%

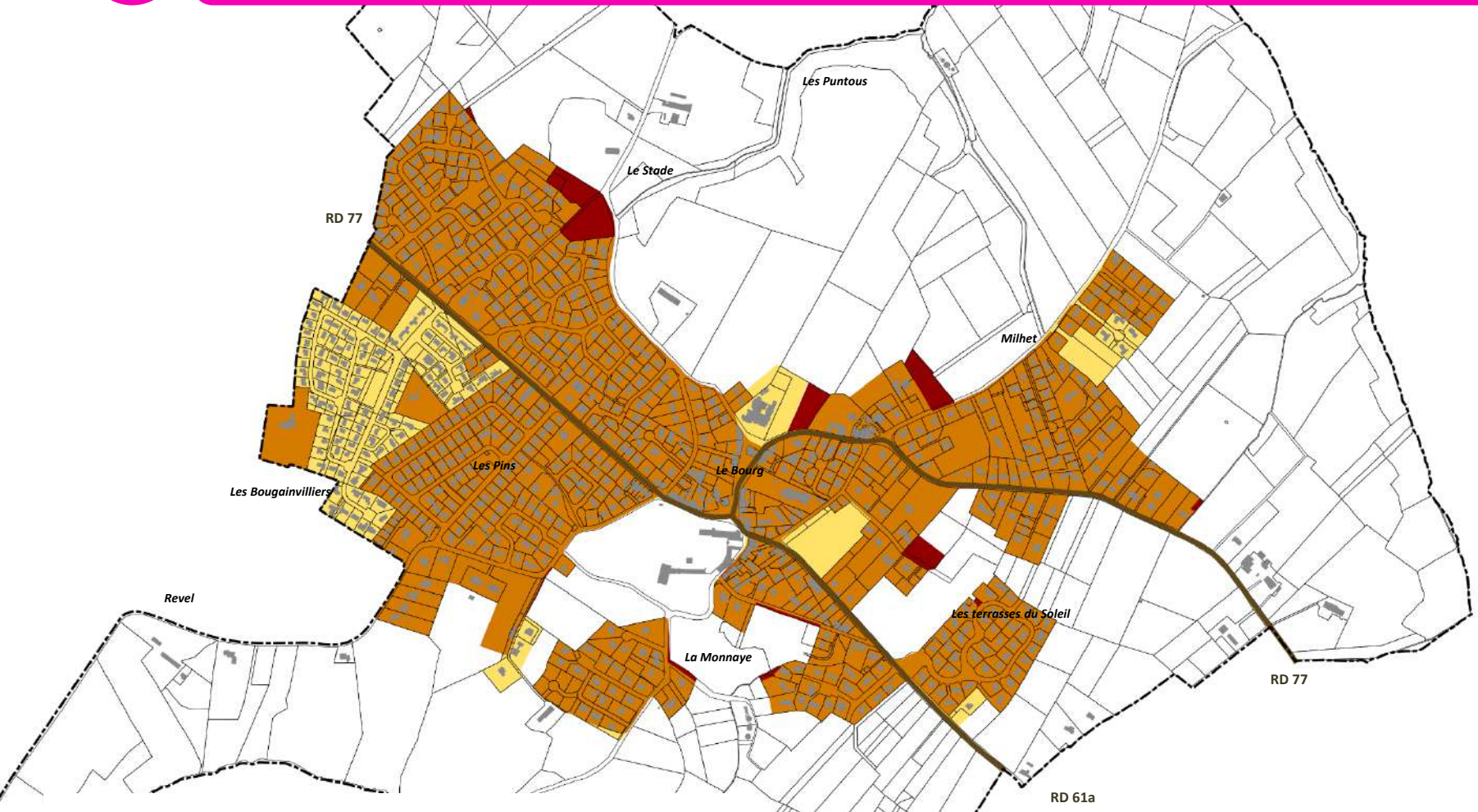
CES échelonné

CES échelonné

Hauteur maximale
(égout de toiture)Implantation par
rapport aux voiesImplantation sur
limites séparatives

Pleine terre





Zone U [urbaine] multifonctionnelle

PLU 2004

PLU révisé

91,35 ha

104,36 ha



Zone Urbaine conservée



Zone Urbaine créée



Zone Urbaine déclassée

1

Organiser un développement mesuré du territoire

Sortie de
vacance

4-7
logts

Faible potentiel

Dents
creuses

5-10
logts

*7 terrains principalement
en périphérie*

Parcelles
bâties

40-50
logts

*Principalement localisé à
l'Est du centre-bourg*

Changement
de
destination

1-3
logts

Faible potentiel

INTENSIFICATION URBAINE

40/50%

50 à 70 logements

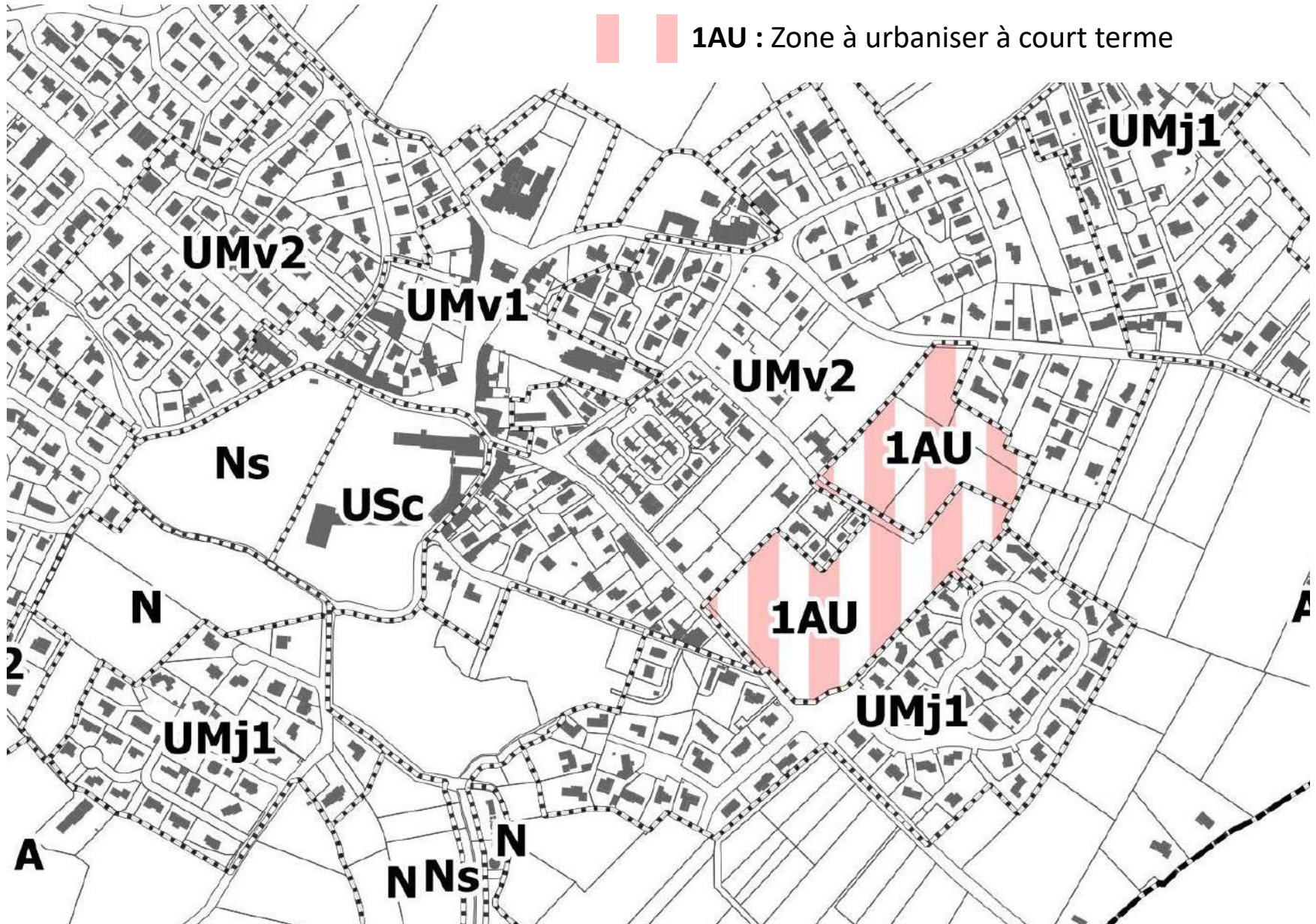
Extension
urbaine

70-80
logts

*2 zones 1AU situées au sein
de l'enveloppe urbaine*

60/50%

120 à 150 logements





Secteur	Route de St Génies	Rte de Castelmaurou	TOTAL
Surface	2,85 ha	1,95 ha	4,8 ha
Densité visée	15 lgt/ha	18 lgt/ha	16 log/ha
Nb de log.	42log	35 log	77 log
Dont LLS	25% de LLS	25% de LLS	20 LLS
Echéancier	Court terme (0/3 ans)	Moyen terme (3/6 ans)	-

Route de St Génies

2,85 ha

15 lgt/ha

42log

25% de LLS

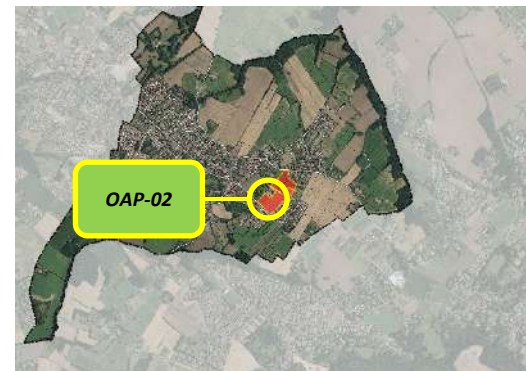
Court terme

Chemin Jean Belaval

D61 A Route de Saint Genies Bellevue

Chemin Laval

Rue du Grand Vigne



OAP-02



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie de desserte à créer



Voie de desserte avec aire de retournement



Voie de desserte résidentielle (usage apaisé)



Liaisons douces et cheminements piétons à créer



Parking à créer

Armature urbaine et paysagère



Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Espace de nature, jardin en coeur d'îlot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Bosquets, bolséments à créer



Dispositifs de gestion des eaux pluviales

Eléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat



Espace constructible à dominante mixte (services, activités, ...)



Secteurs sur lesquels la hauteur et l'implantation des constructions est limitée (constructions sur 1 niveau et implantation en retrait par rapport aux limites séparatives)

Rte de
Castelmaurou

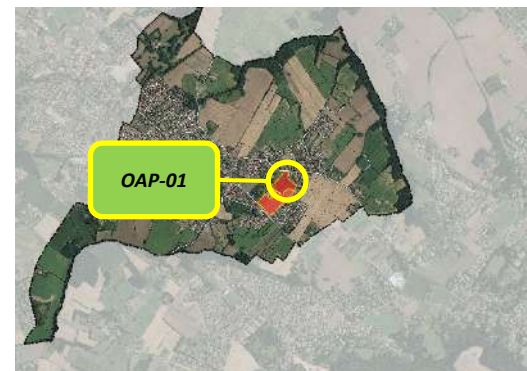
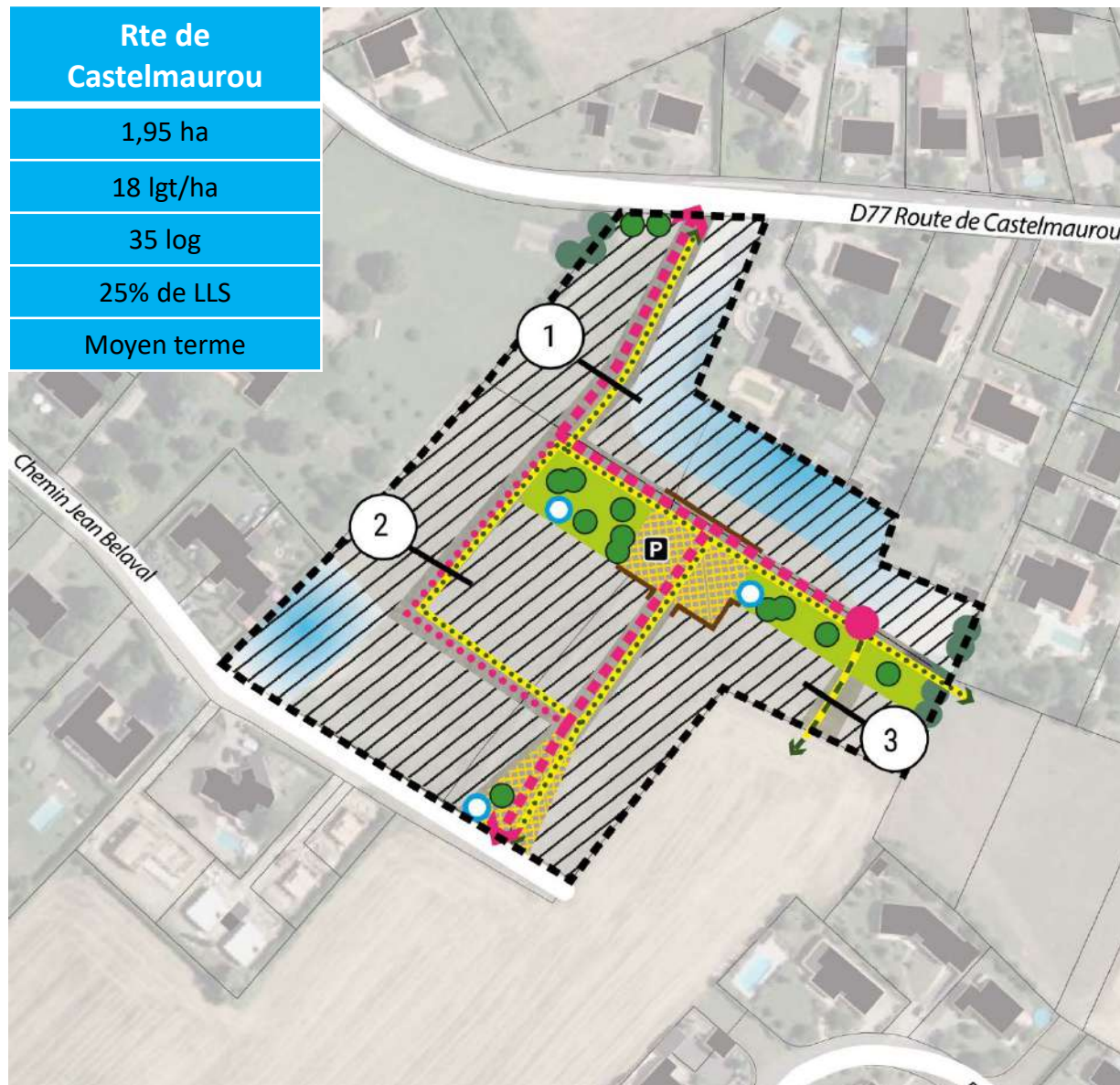
1,95 ha

18 lgt/ha

35 log

25% de LLS

Moyen terme



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie de desserte principale à créer



Voie de desserte secondaire à créer



Voie de desserte résidentielle (usage apaisé)



Liaisons douces et cheminements piétons à créer



Parking à créer

Armature urbaine et paysagère



Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Espace de nature, jardin en cœur d'îlot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Bosquets, boisements à créer



Bosquets, boisements à conserver



Dispositifs de gestion des eaux pluviales

Éléments de programmation



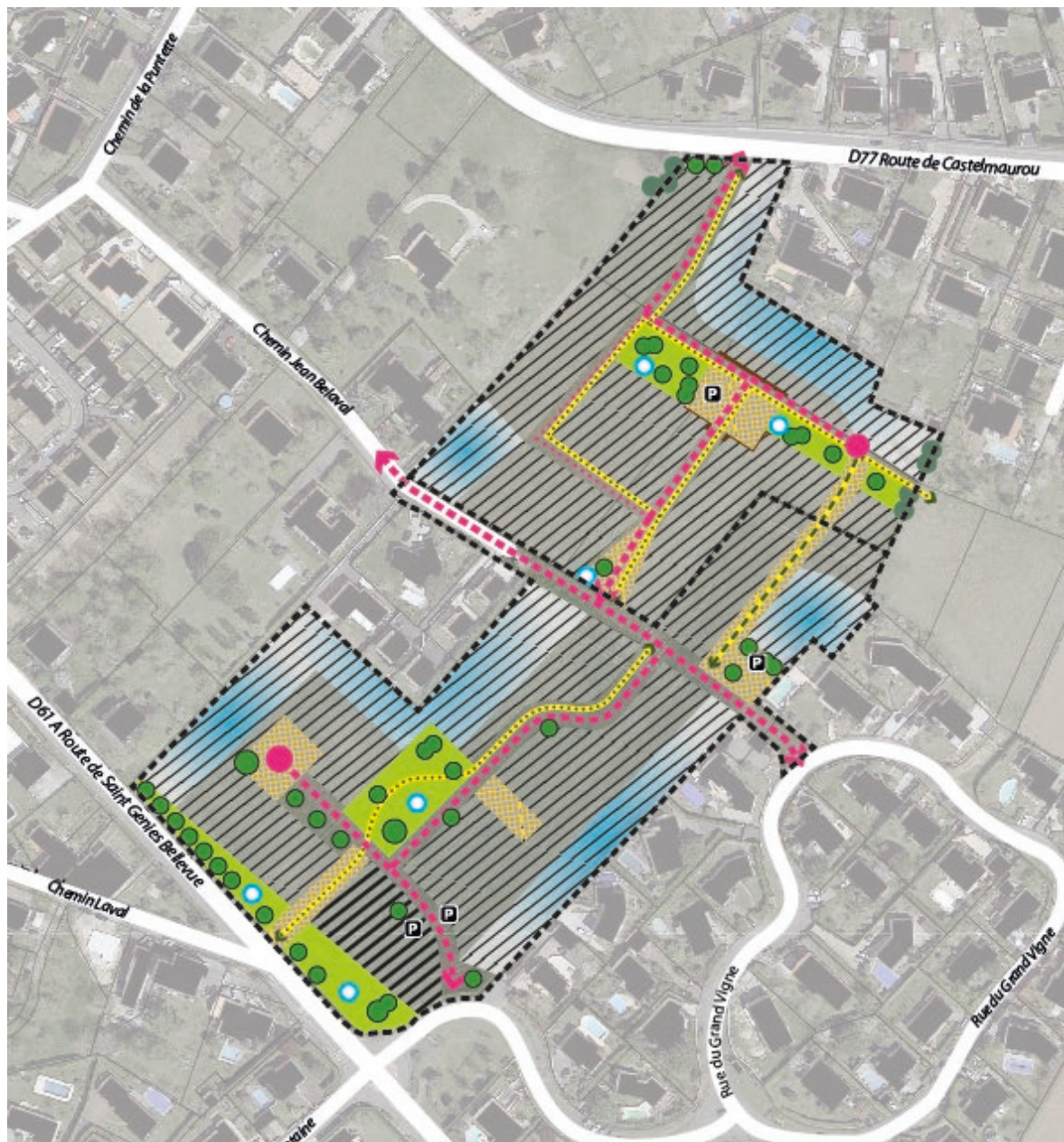
Espace constructible à dominante d'habitat



Front urbain bâti à créer



Secteurs sur lesquels la hauteur et l'implantation des constructions est limitée (constructions sur 1 niveau et implantation en retrait par rapport aux limites séparatives)



— Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire

- Voiries existantes
- Voie de desserte principale à créer
- Voie de desserte secondaire à créer
- Voie de desserte résidentielle (usage apaisé)
- Liaisons douces et cheminements piétons à créer
- P Parking à créer

Armature urbaine et paysagère

- Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)
- Espace de nature, jardin en coeur d'îlot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
- Bosquets, boisements à créer
- Bosquets, boisements à conserver
- Dispositifs de gestion des eaux pluviales

Eléments de programmation

- Espace constructible à dominante d'habitat
- Front urbain bâti à créer
- Secteurs sur lesquels la hauteur et l'implantation des constructions est limitée (constructions sur 1 niveau et implantation en retrait par rapport aux limites séparatives)

Emprise au sol
maximale

Hauteur maximale
(égout de toiture)

Implantation par
rapport aux voies

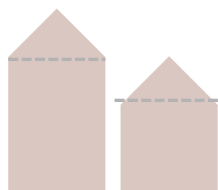
Implantation sur
limites séparatives

Pleine terre

Intensification encouragée

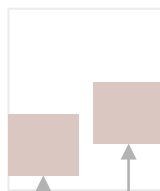
UMv1

80%



R+2
Bande A

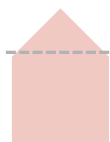
R+1
Bande B



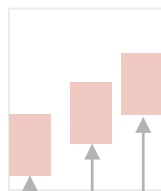
Alignement ou $R > 1$ à 4m

UMv2

50%



R+1



Alignement ou $R > 1$ à 4m ou $R > 6m$

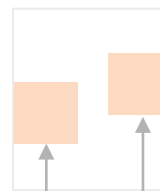
Intensification modérée/Confortement

UMj1

CES échelonné



R+1



$R > 1$ à 4m ou $R > 6m$

UMj2

CES échelonné



R+1



$R > 1$ à 4m ou $R > 6m$

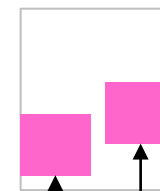
Zone AU

1AU

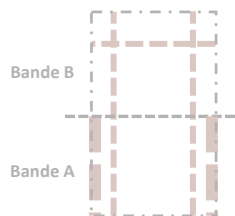
50%



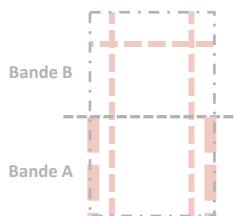
R+1



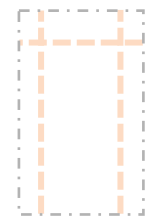
Alignement ou $R > 1$ à 4m



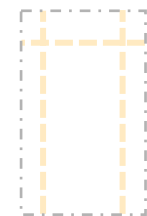
Bande A :
 $R=0$ ou $R=1/2H$



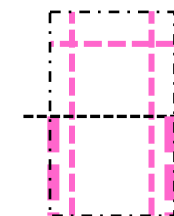
Bande B : $R=1/2H$
 $R=0$ const < 4,5m



$R=1/2H$
 $R=0$ const < 4,5m



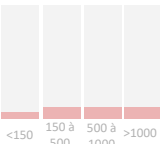
$R=1/2H$
 $R=0$ const < 4,5m



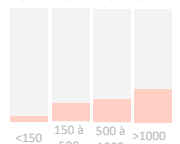
Bande B : $R=1/2H$
 $R=0$ const < 4,5m

Bande A :
 $R=0$ ou $R=1/2H$

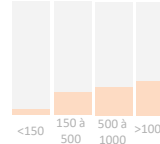
5% 10% 10% 10%



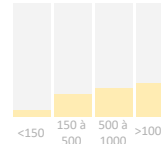
5% 15% 20% 30%



5% 20% 25% 30%

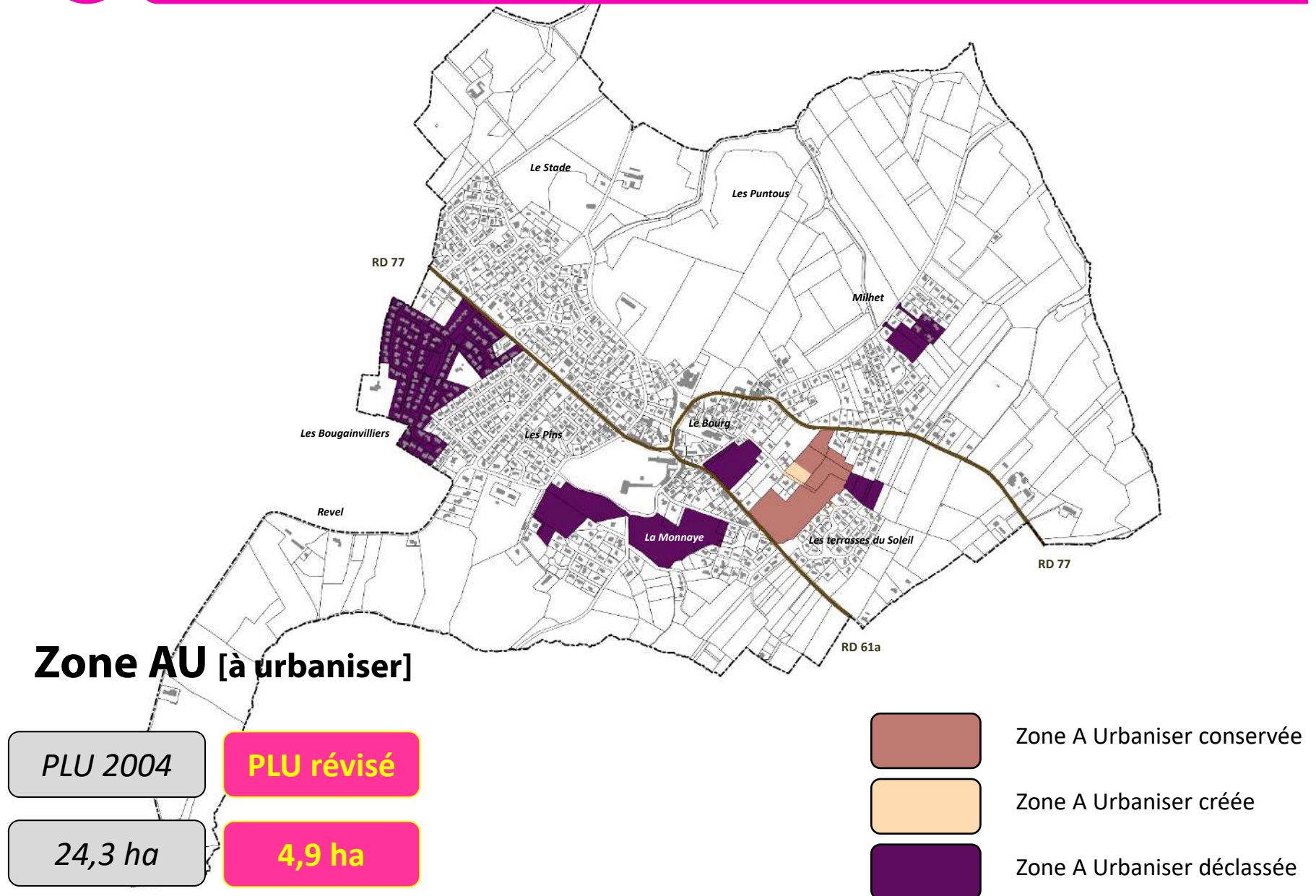


5% 20% 25% 30%



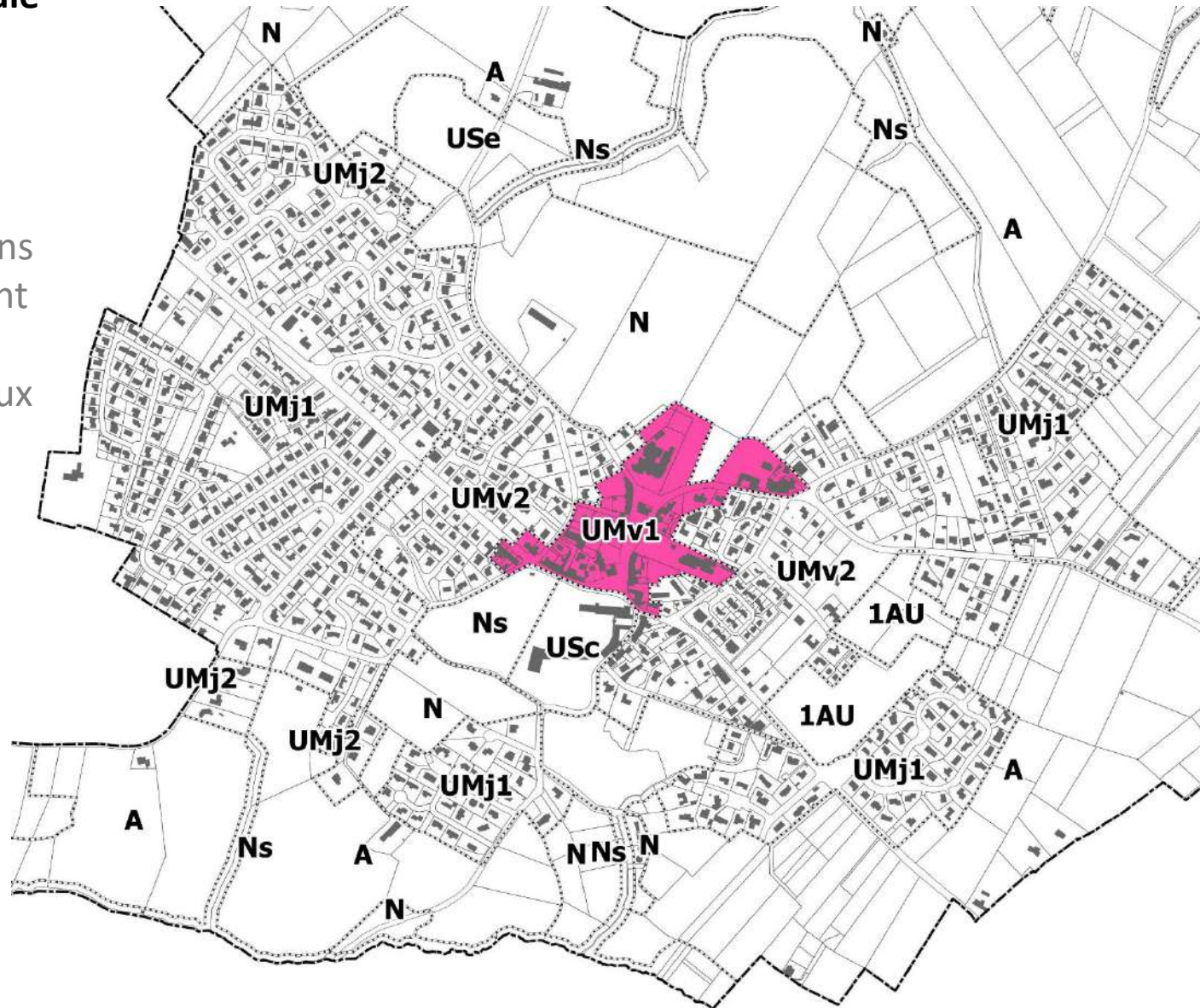
30%





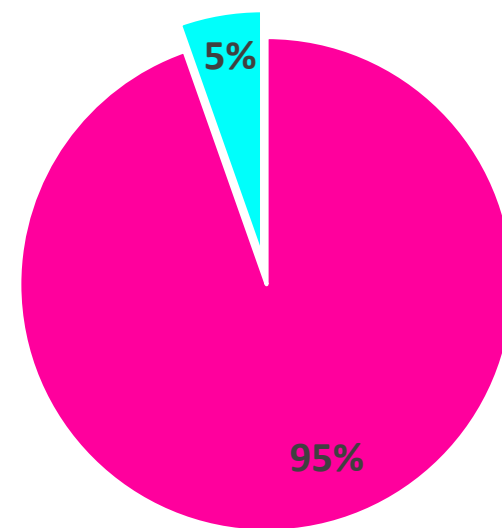
Servitude de mixité sociale

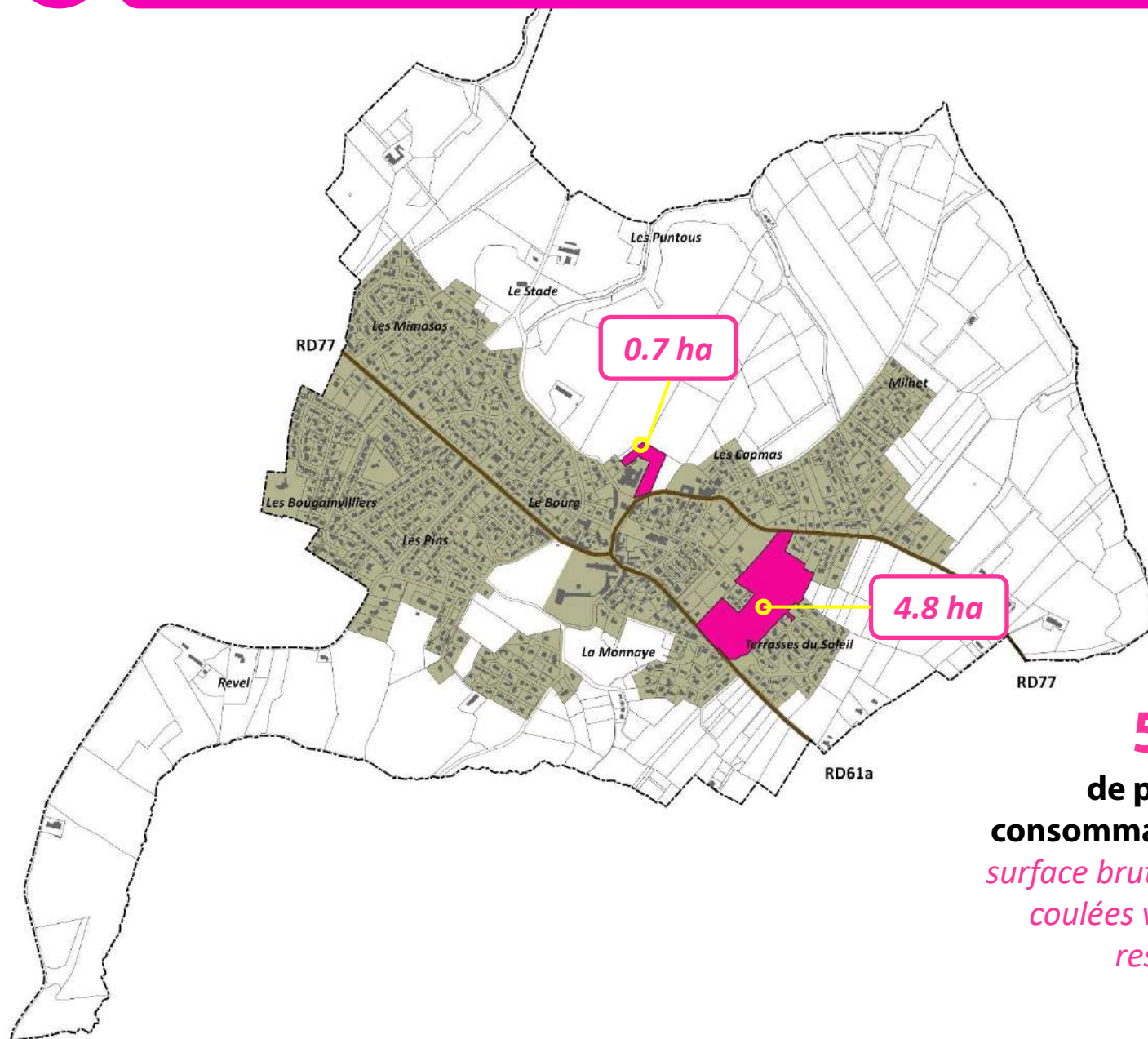
- > Anticiper les besoins en logements locatifs sociaux
- > Les nouvelles opérations de plus de 600 m² doivent comporter au minimum 35% de logements sociaux

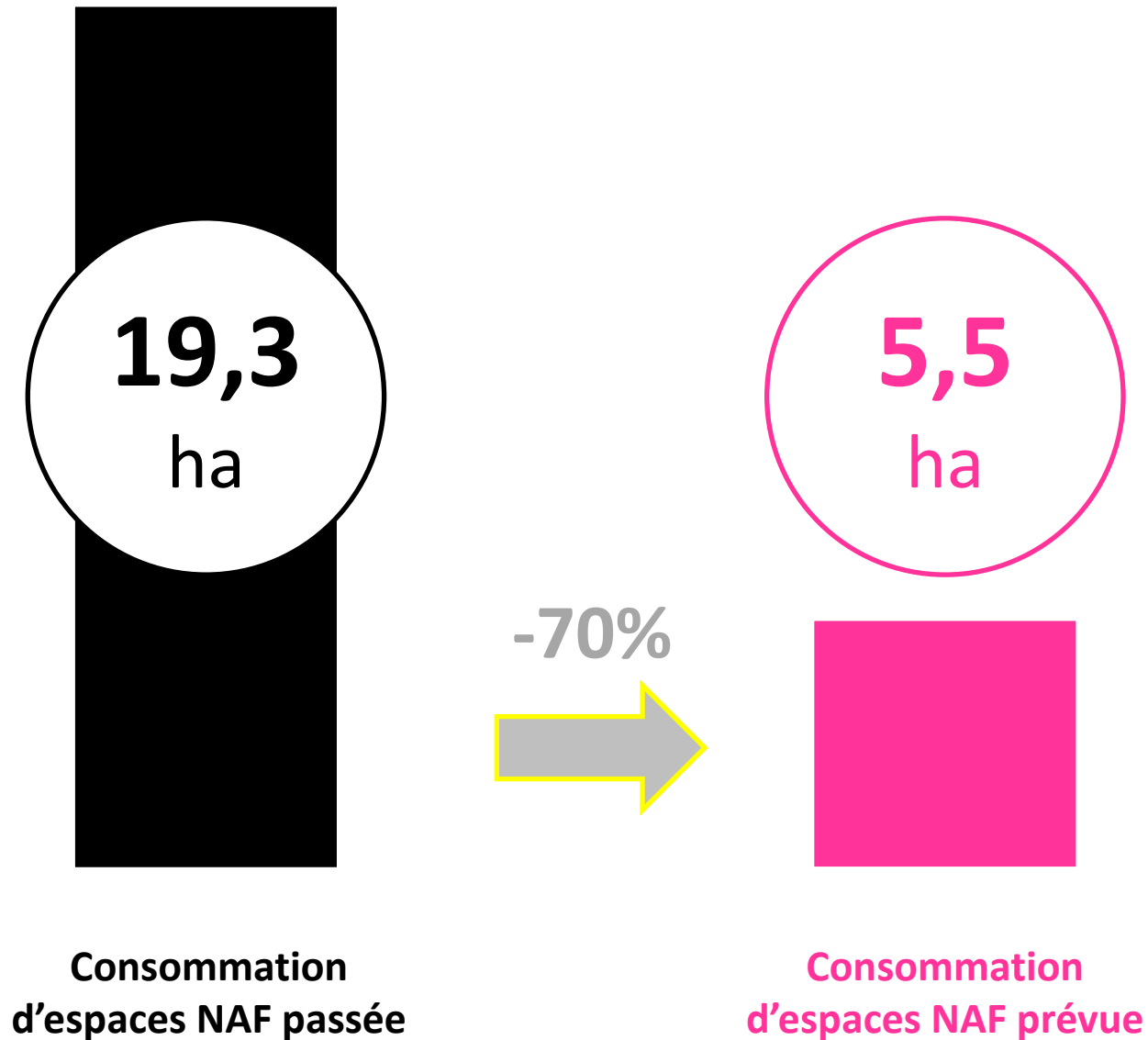


**Bilan de la
consommation
d'espaces NAF
2012-2022**

Extension	19,3 ha
Intensification	1,1 ha
Total	20,4 ha

**19 ha****consommés sur
2012-2022****Terrains en intensification :***Terrains situés dans l'enveloppe urbaine de moins d'un hectares***Terrains en extension :***Terrains situés en dehors ou en extension de l'enveloppe urbaine ou bien les terrains de plus d'1 hectares au sein de l'enveloppe*





Échanges et discussions

RÈGLEMENT

Graphique

RÈGLEMENT

Ecrit

OAP

*(Orientations d'Aménagement et de
Programmation)*

Sectorielle

> Les cinq grands axes du PADD de Saint Loup Cammas

1

Organiser un développement mesuré du territoire

2

Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité

3

Maintenir le caractère agricole du territoire

4

Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune

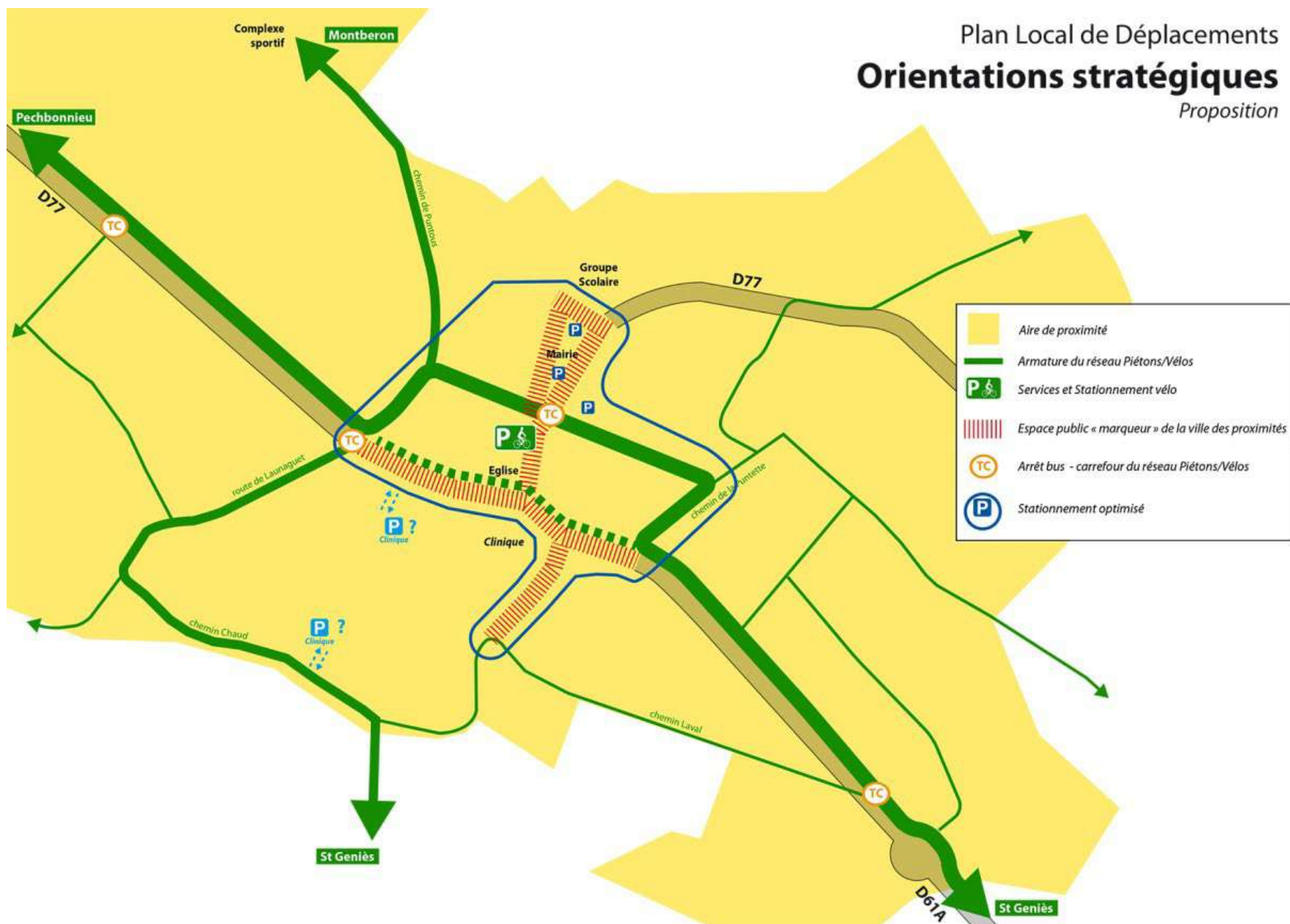
5

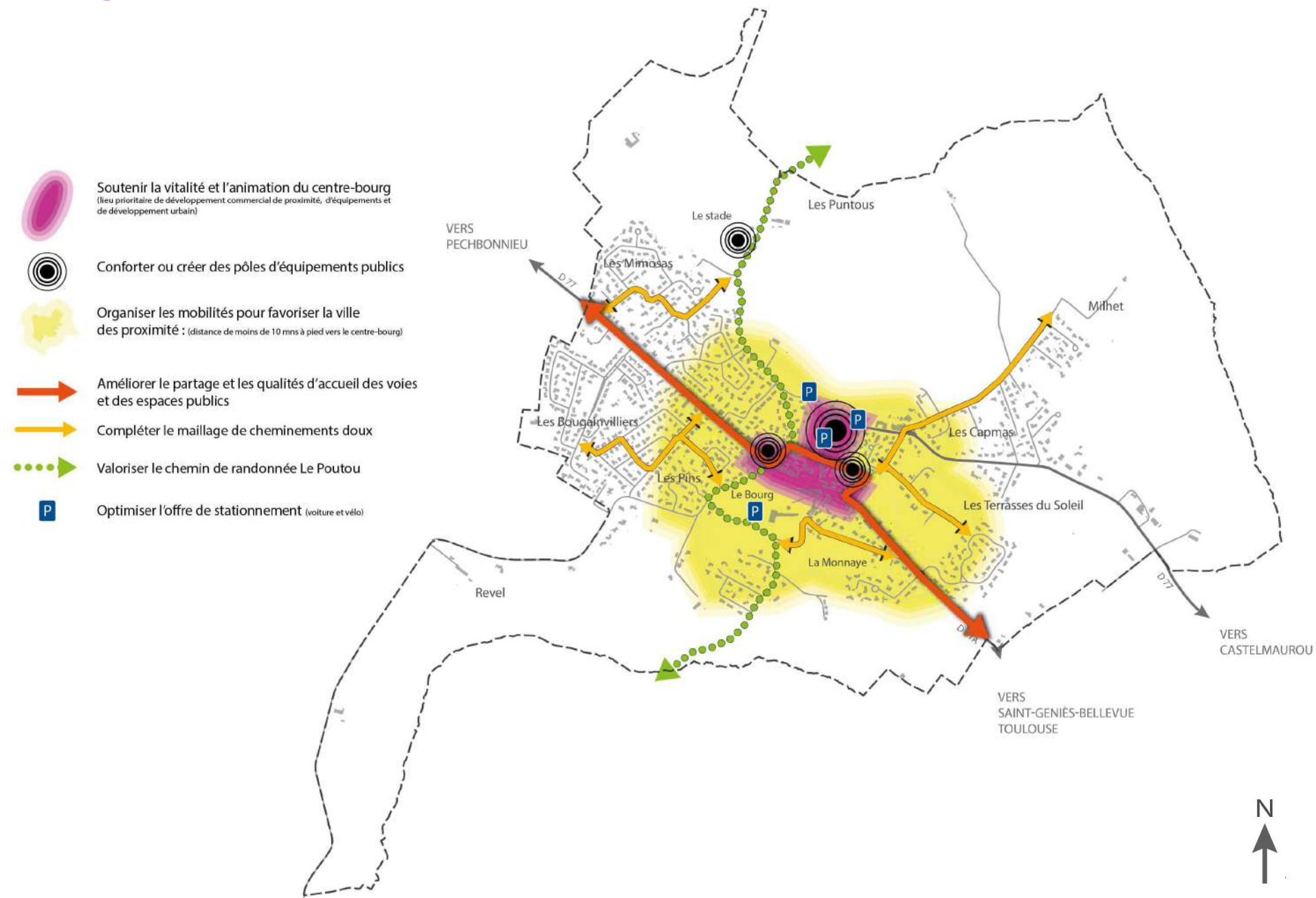
Mettre en valeur des paysages forts et contrastés marqués par le relief des coteaux

Plan Local de Déplacements

Orientations stratégiques

Proposition



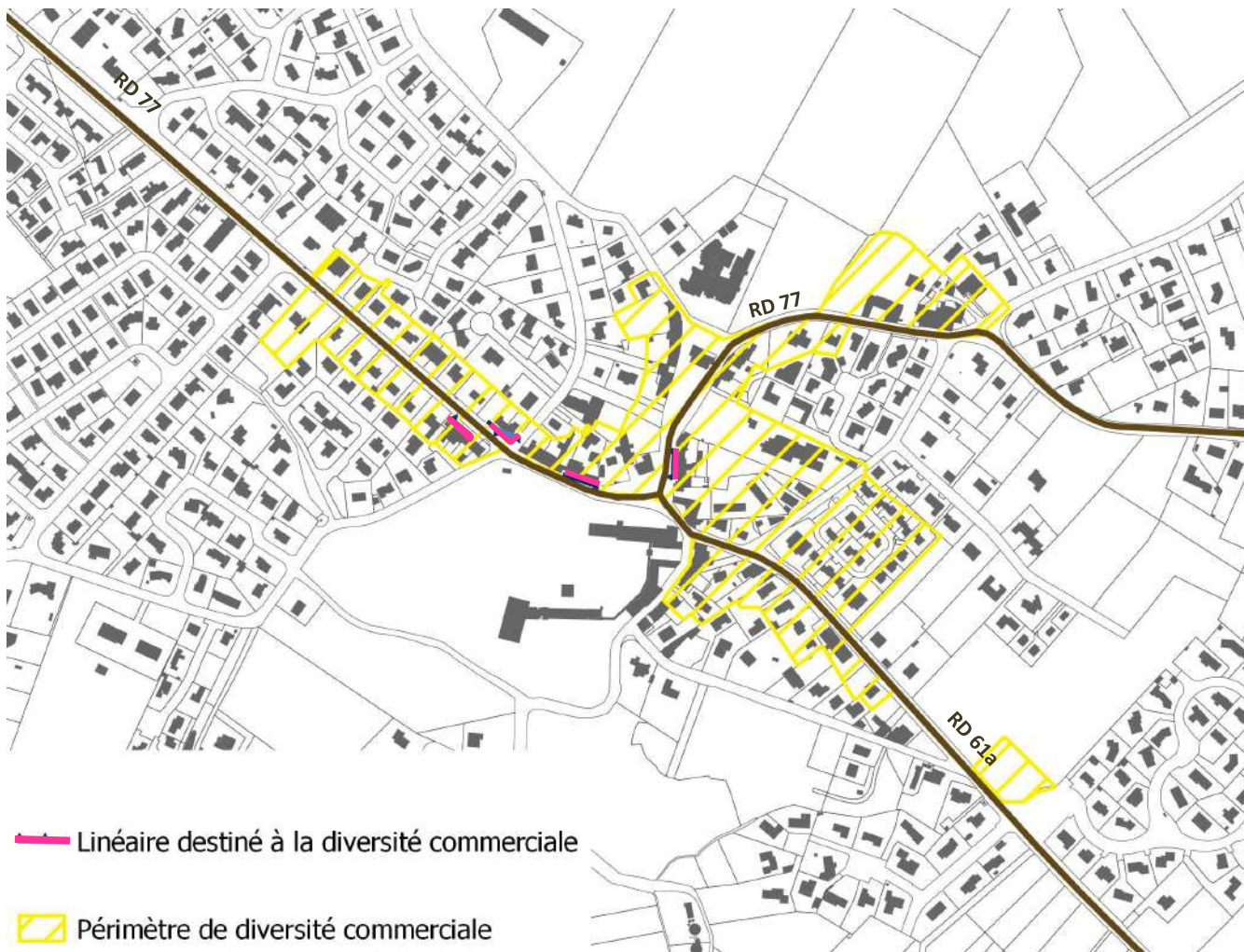


Soutenir l'animation et la vitalité du centre bourg

**Organiser les mobilités pour favoriser la ville des
proximité**

Conforter le tissu économique local

**Pérenniser les équipements publics existants et
préparer leur renforcement**



Périmètre de diversité commerciale

L'implantation des activités et commerces de proximité sont admis uniquement dans un périmètre délimité aux documents graphiques du règlement

Linéaire destiné à la diversité commerciale

Le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des activités artisanales, commerciales, de services, de restauration, à l'hébergement hôtelier ou touristique, ou à des activités et services d'intérêt collectif



Aire de proximité

UMv1 : Centre-bourg, secteur prioritaire de développement urbain

UMv2 : Tissu autour du centre-bourg, permettant l'intensification douce

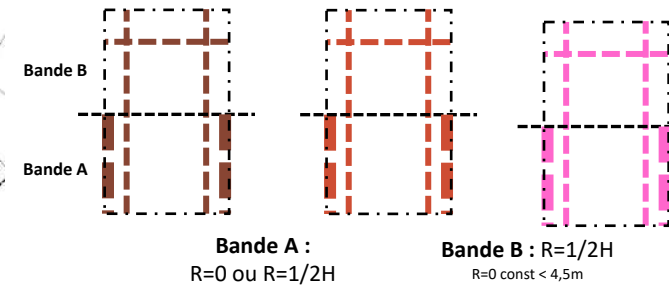
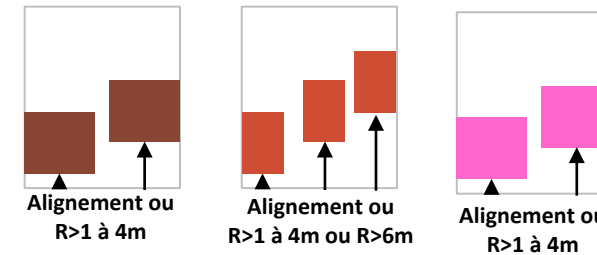
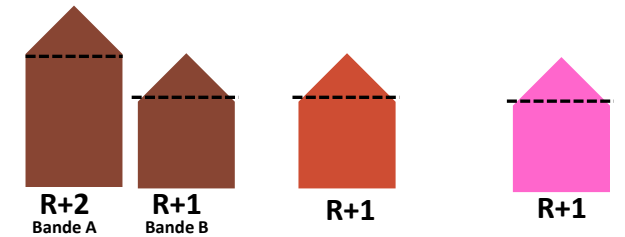
1AU : Zone à urbaniser à court terme

**Des zones à
urbanisées
au sein de l'aire
de proximité**

**Des règles pour
favoriser la vitalité
du centre bourg**

**Hauteur permettant des
surélévations (R+2)
ponctuelles en UMv1**
**Possibilité d'implantation
en limite**

**Règles de stationnement
et de pleine terre allégées**



Aire de proximité

UMv1 : Centre-bourg, secteur prioritaire de développement urbain

UMv2 : Tissu autour du centre-bourg, permettant l'intensification douce

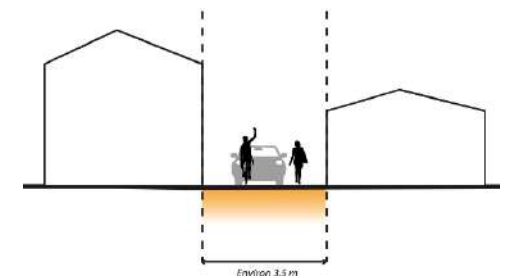
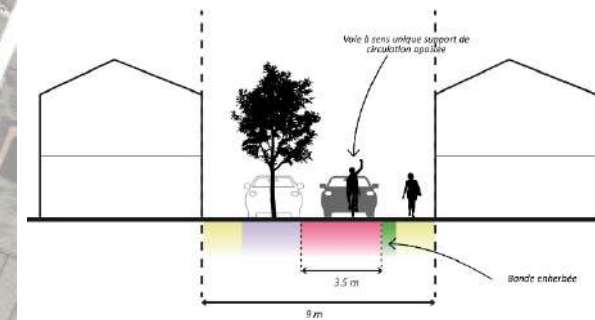
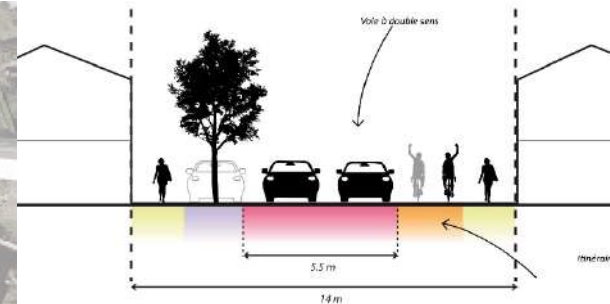
1AU : Zone à urbaniser à court terme

Destinations	Sous-destinations		Ensemble UM
Exploitation agricole	Exploitation agricole		Autorisé ss conditions
	Exploitation forestière		Interdit
Habitation	Logement		Autorisé
	Hébergement		Autorisé
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail		Autorisé ss conditions
	Restauration		Autorisé
	Commerce de gros		Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Autorisé
	Cinéma		Autorisé
	Hôtels		Autorisé
	Autres hébergement touristique		Autorisé
			
Équipement d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Autorisé
	Locaux techniques et industrielles des administrations publiques et assimilés		Autorisé
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale		Autorisé
	Salles d'art et de spectacles		Autorisé
	Équipements sportifs		Autorisé
	Autres équipements recevant du public		Autorisé
Autre activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie		Autorisé ss conditions
	Entrepôt		Autorisé ss conditions
	Bureau		Autorisé
	Centre des congrès		Autorisé

Zones multi-fonctionnelles (UMv & UMj)

NUMERO DE REPERAGE	BENEFICIAIRE	OBJET	LARGEUR	SURFACE (en m ²)
ER 1	Commune de Saint Loup Cammas	Réserve d'emprise pour l'élargissement de la RD77	3 m	621





Voie de desserte résidentielle (usage apaisé)

Liaisons douces et cheminements piétons à créer

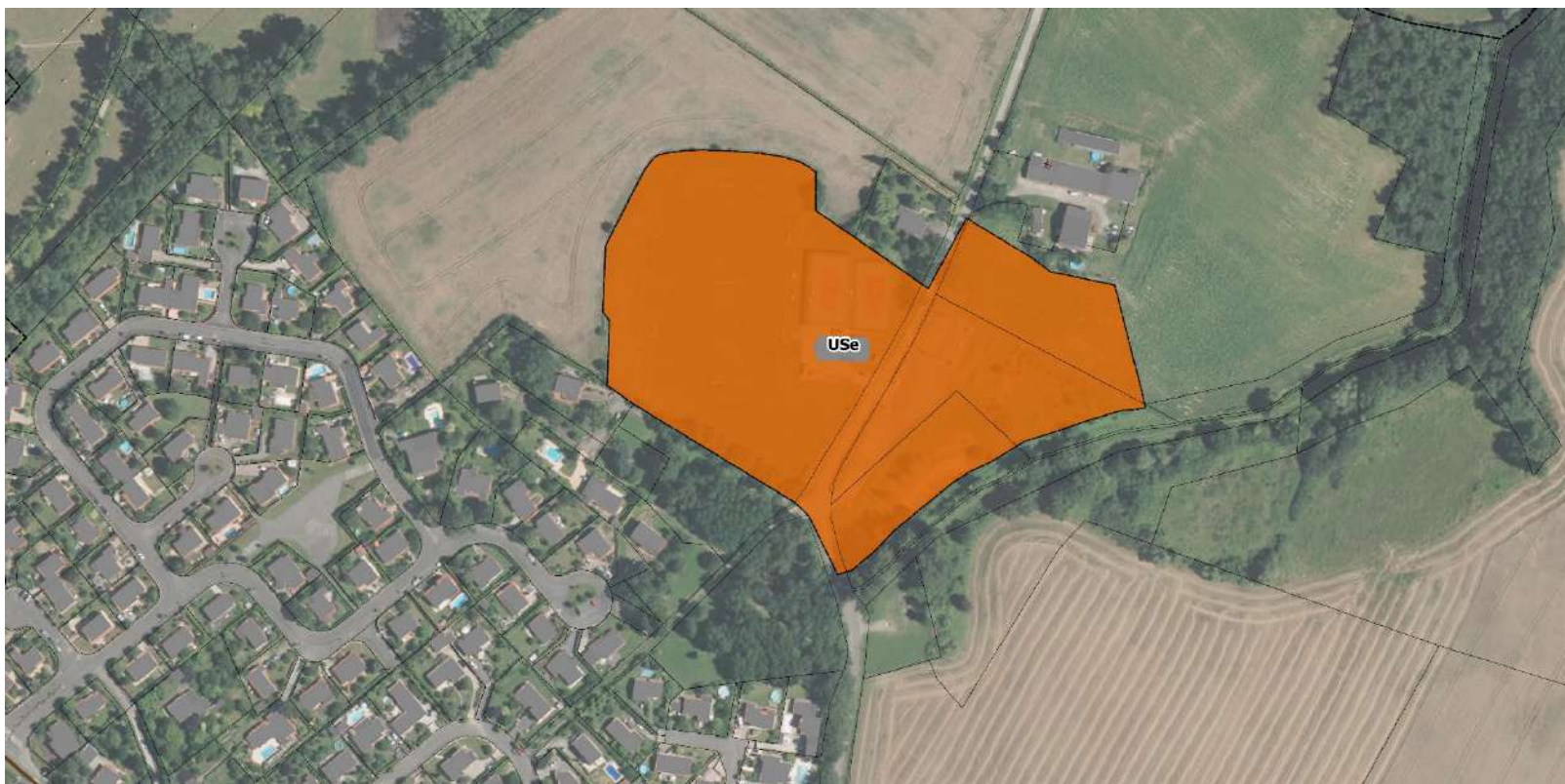


USc

Ex
UBb



USe

Ex
UBs

USc

USe

Zone destinée aux Cliniques et
établissement hospitaliers

Equipements d'intérêt collectif et
services publics

Vocation

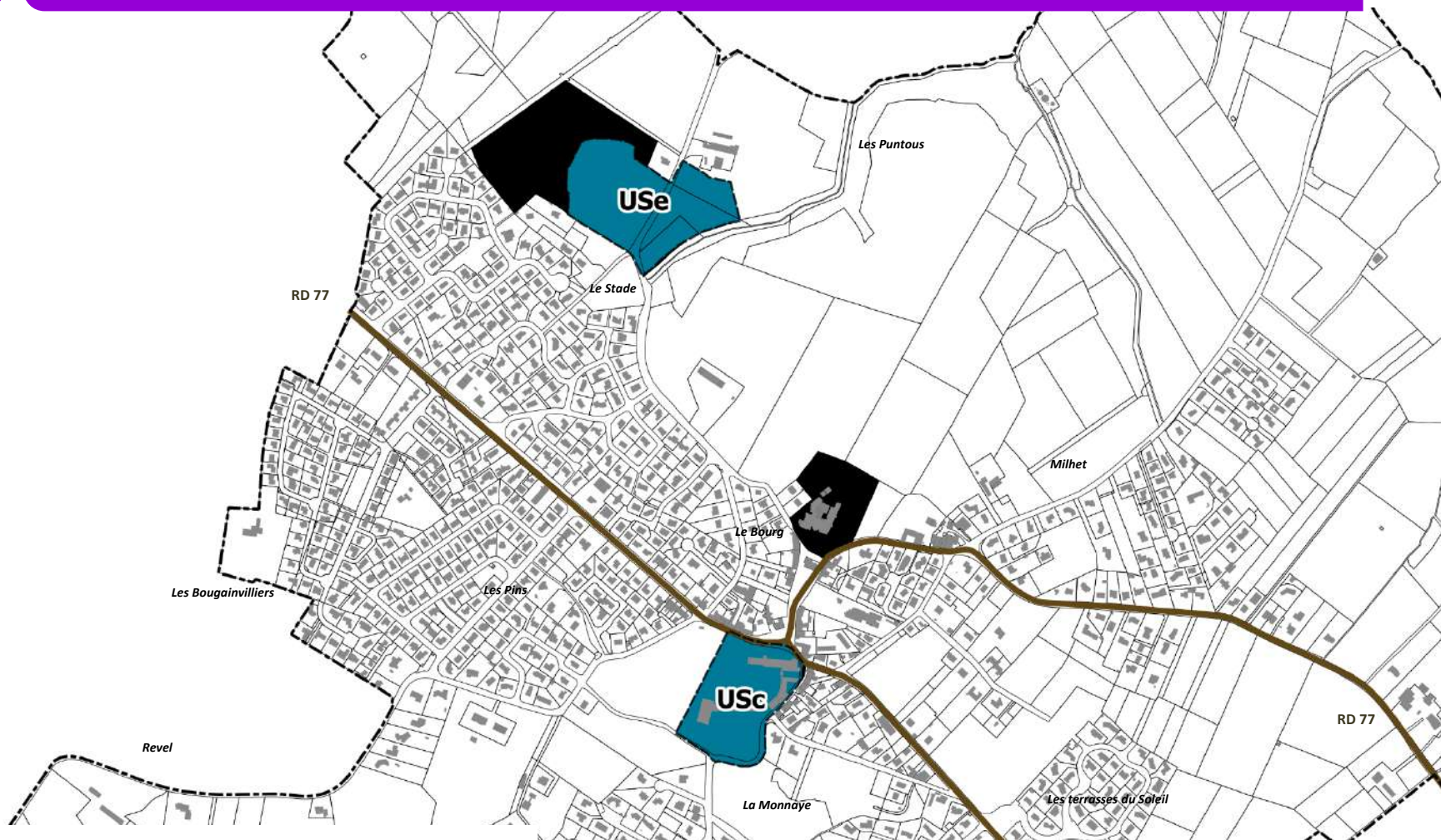
Occupation et utilisation des sols
interdites

Toutes les occupations du sol qui ne sont pas admises sous conditions, sont interdites

Établissement de Santé et d'action
sociale
et Logement de fonction ou de
gardiennage

Equipements d'intérêt collectif et
services publics

Limitations à l'usage et à
l'affectation des sols



Zone U [urbaine] spécialisée

PLU 2004

PLU révisé

11,45 ha

6,63 ha

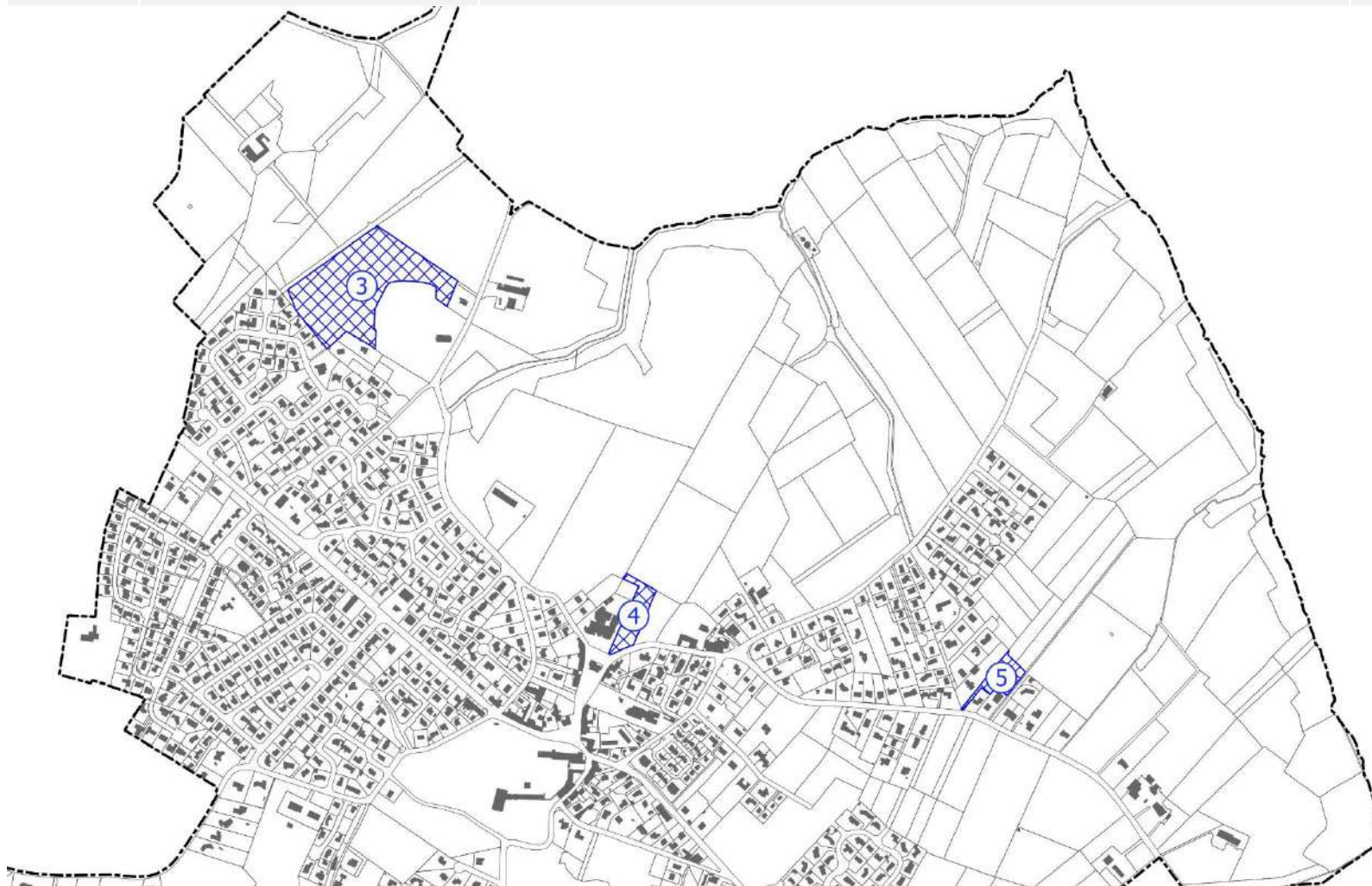


Zone Urbaine spécialisée conservée



Zone Urbaine spécialisée déclassée

NUMERO DE REPERAGE	BENEFICIAIRE	OBJET	SURFACE (en m ²)
ER 3	Commune de Saint Loup Cammas	Réserve d'emprise pour l'agrandissement du terrain de sport	32 227
ER 4	Commune de Saint Loup Cammas	Réserve d'emprise pour l'extension du groupe scolaire et d'une aire de stationnement	4 767
ER 5	Commune de Saint Loup Cammas	Réserve d'emprise pour l'extension de l'atelier municipal au lieu dit Le Ficour	3 604



Échanges et discussions

RÈGLEMENT

Graphique

RÈGLEMENT

Ecrit

> Les cinq grands axes du PADD de Saint Loup Cammas

1

Organiser un développement mesuré du territoire

2

Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité

3

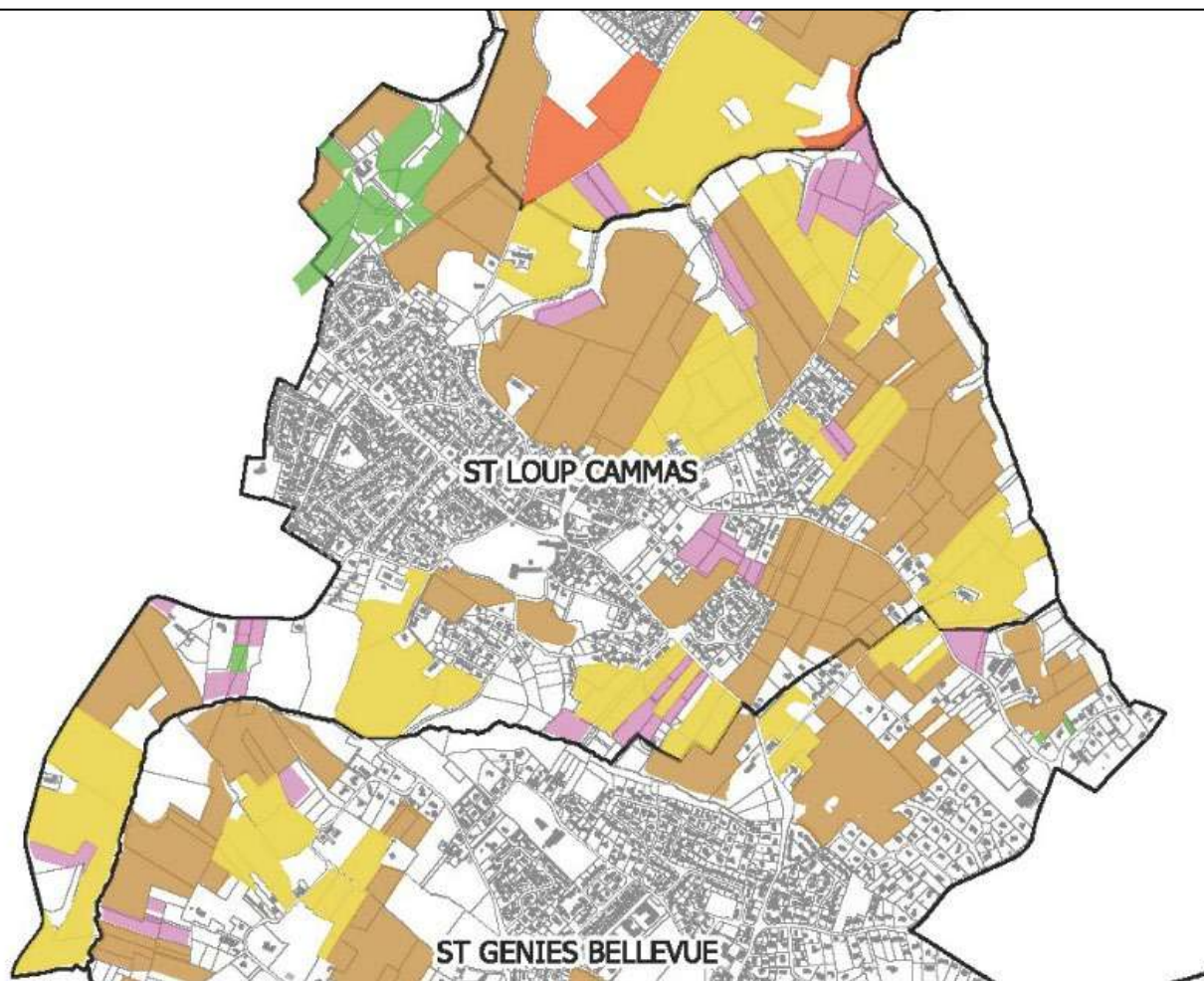
Maintenir le caractère agricole du territoire

4

Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune

5

Mettre en valeur des paysages forts et contrastés marqués par le relief des coteaux



> Les espaces agricoles sont encore majoritaires sur la commune

> 70% de grandes cultures dont près de 30% de cultures spécialisées

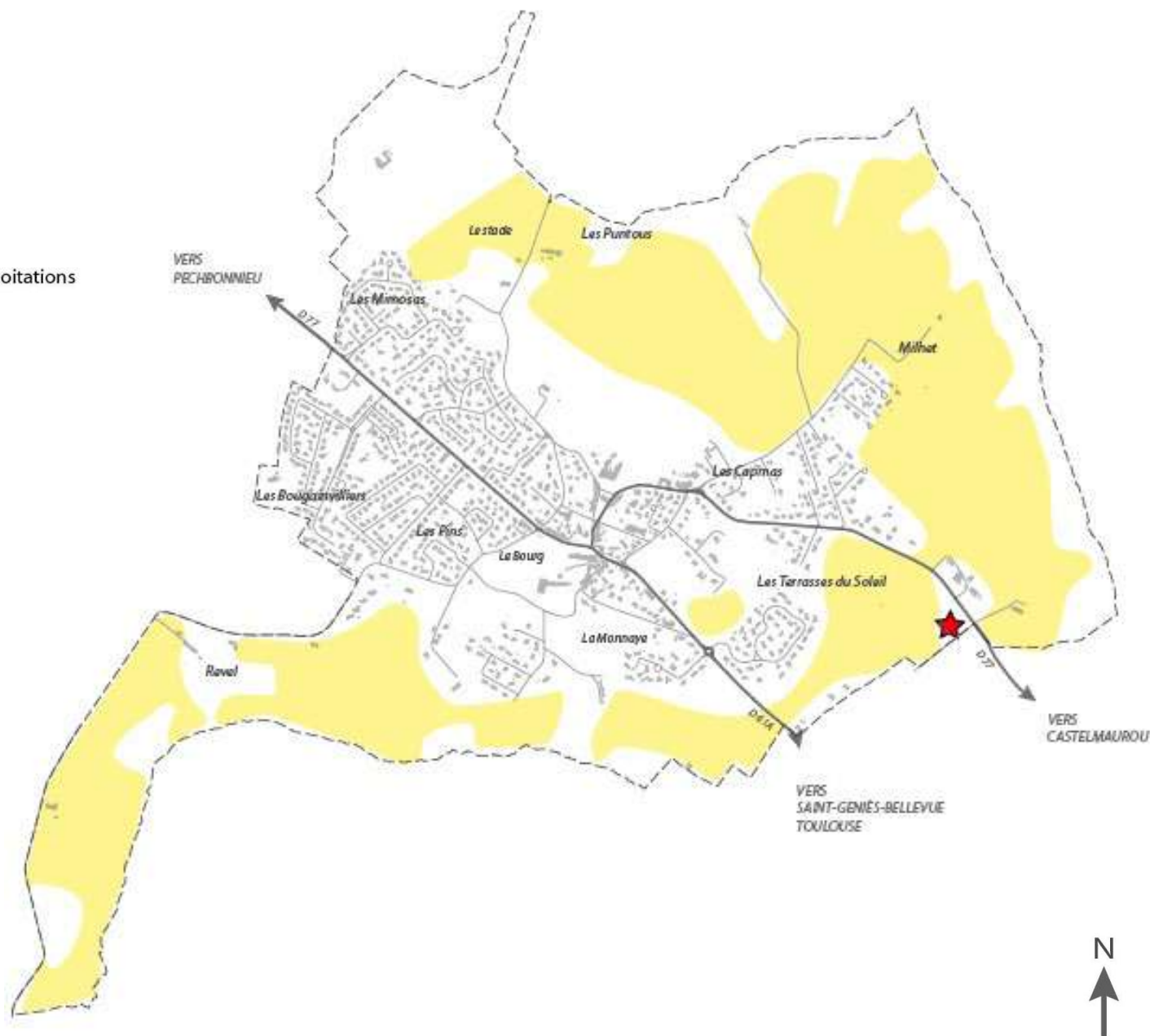
> 60% de la SAU est travaillée par des exploitants de plus de 50 ans

Diagnostic agricole réalisé par le Conseil Départemental de Haute-Garonne

Type de culture (données PAC)

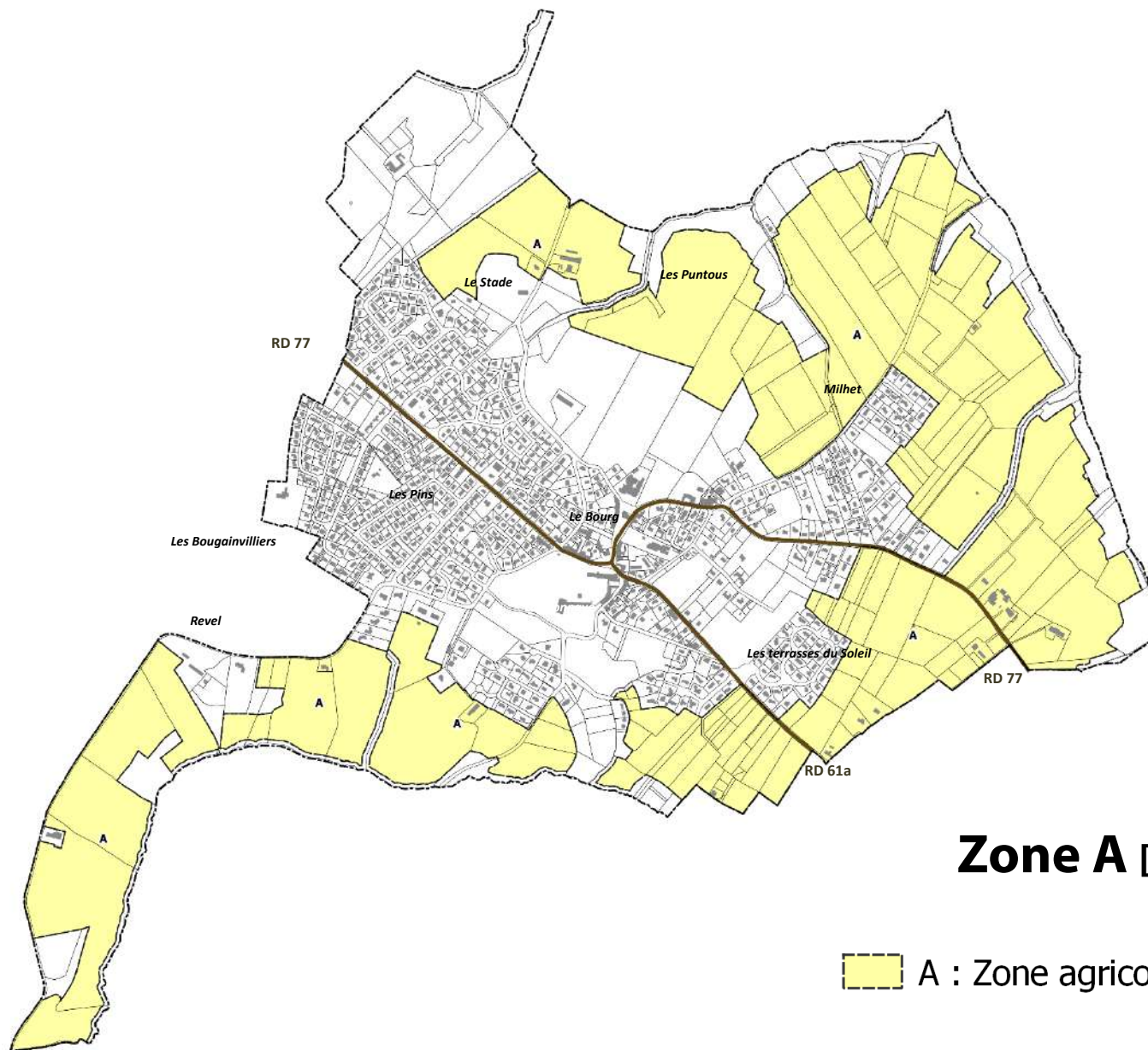
- Céréales
- Jachères
- Légumes, légumineuses, fruits
- Oléagineux
- Prairie
- Verger

-  Espace agricole à protéger (céréales, maraîchage)
-  Permettre l'évolution des exploitations agricoles



Protéger les terres agricoles

**Prendre en compte les besoins de
développement**



Zone A [agricole]

 A : Zone agricole

Extrait du règlement

Constructibilité des habitations isolées en zone A et N

Hors secteur Ns

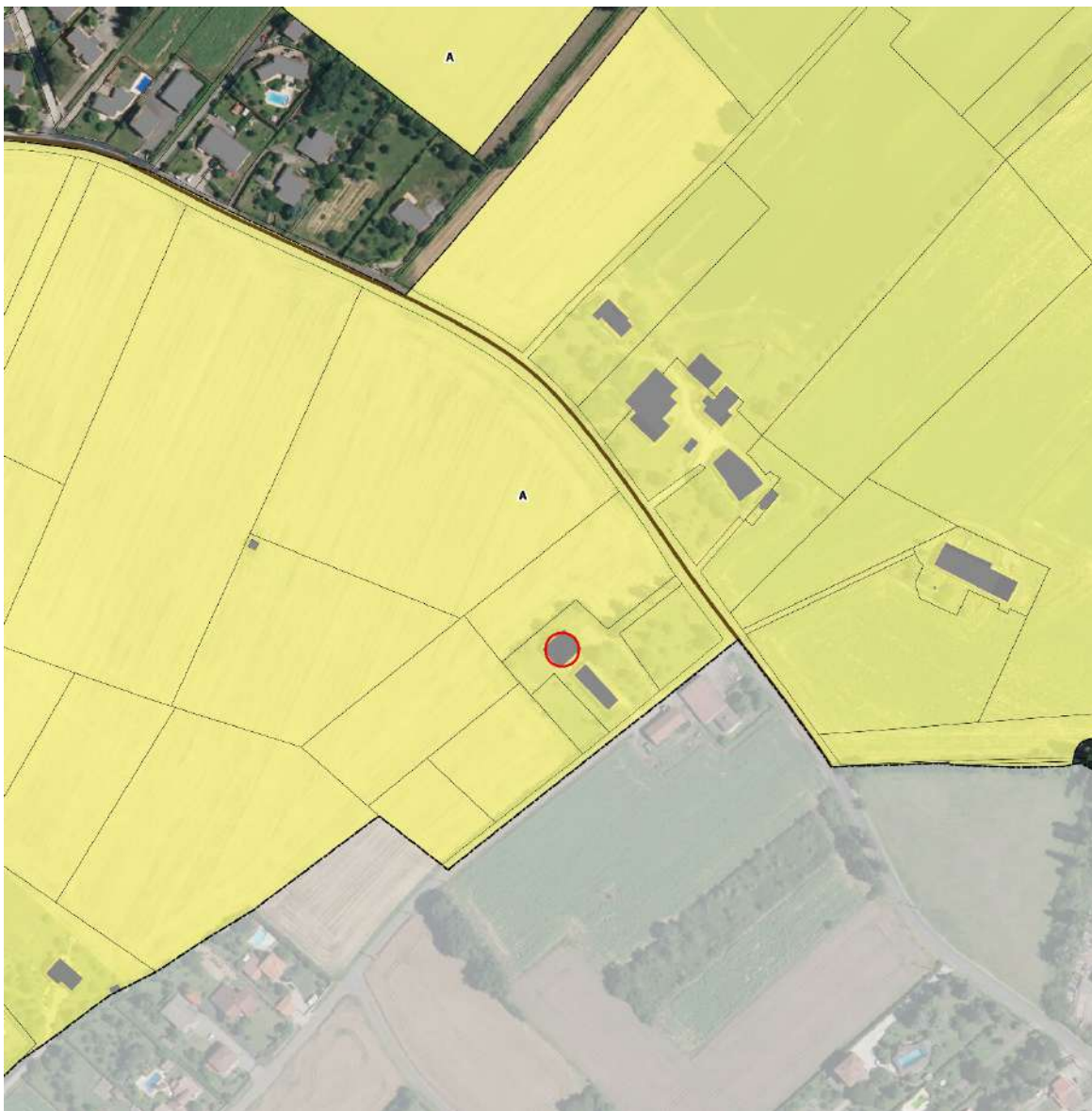
L'aménagement et l'extension des habitations existantes

- > Augmentation de 30% de la surface de plancher maximum (surface de plancher de 200 m² maximum, extension comprise)

Les annexes d'une habitation existante :

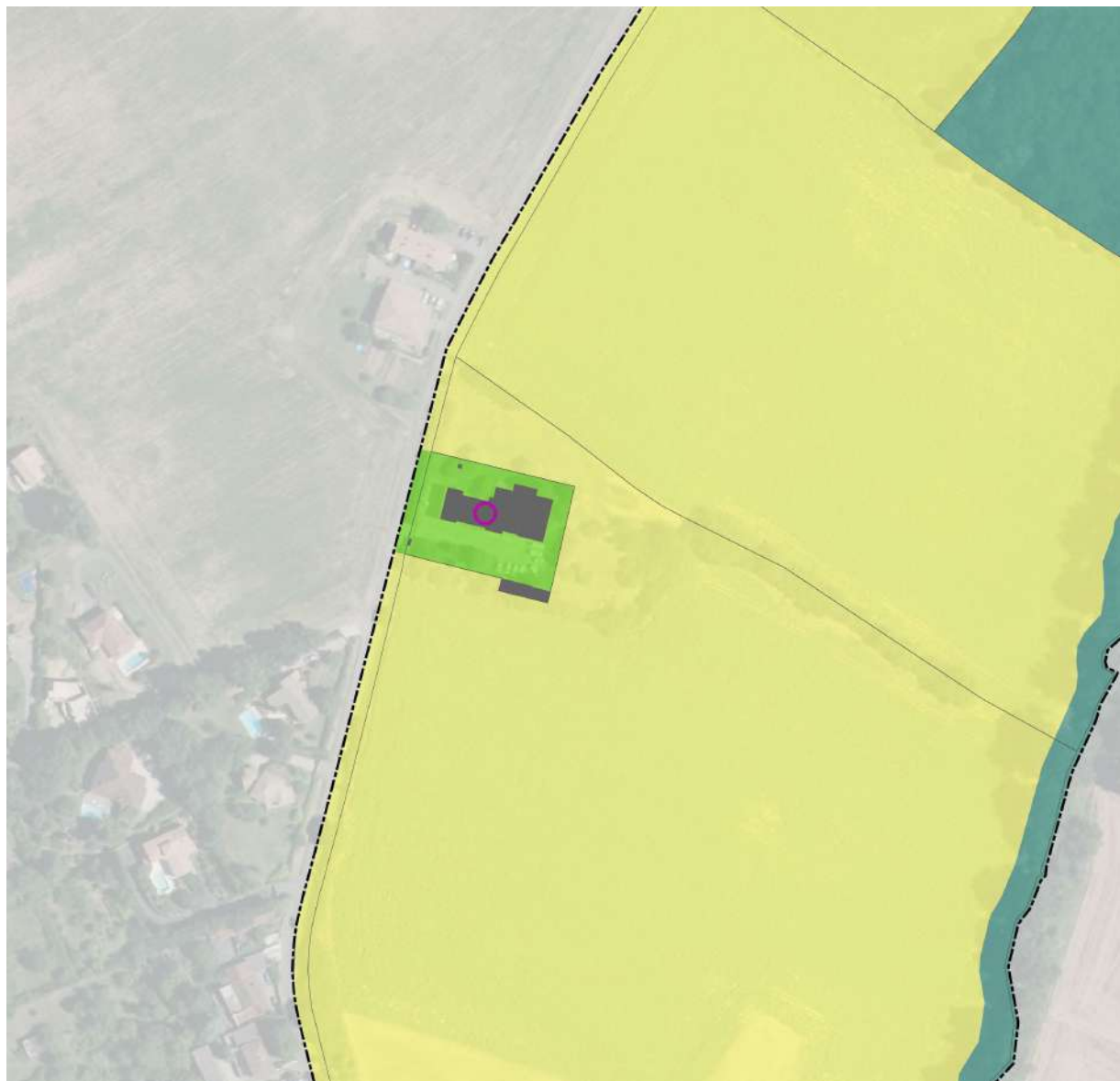
- > dans un rayon de 30 mètres de l'habitation
 - > 50 m² maximum pour les piscines
 - > 30 m² maximum d'emprise au sol pour le bâti
- Emprise totale des annexes (hors piscine) de 50m² maximum

Uniquement adaptation et réfection pour les autres constructions existantes



Le changement de destination
à vocation d'habitation,
d'hébergement touristique ou
d'artisanat





Le changement de destination
à vocation de bureaux



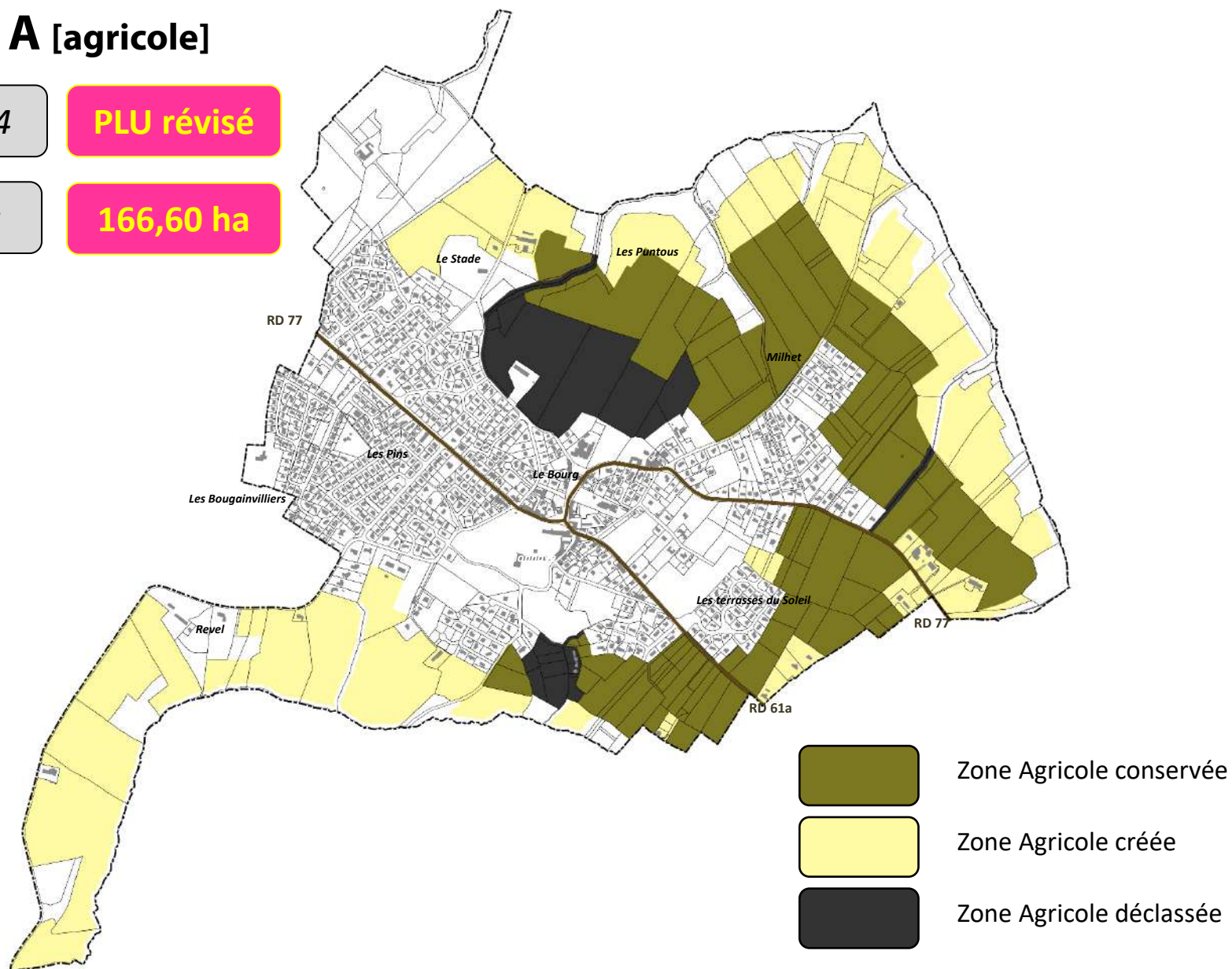
Zone A [agricole]

PLU 2004

PLU révisé

96,77 ha

166,60 ha



Échanges et discussions

RÈGLEMENT

Graphique

RÈGLEMENT

Ecrit

> Les cinq grands axes du PADD de Saint Loup Cammas

1

Organiser un développement mesuré du territoire

2

Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité

3

Maintenir le caractère agricole du territoire

4

Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune

5

Mettre en valeur des paysages forts et contrastés marqués par le relief des coteaux

Les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune

Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Midi-Pyrénées > notion de prise en compte par le SCoT/PLU

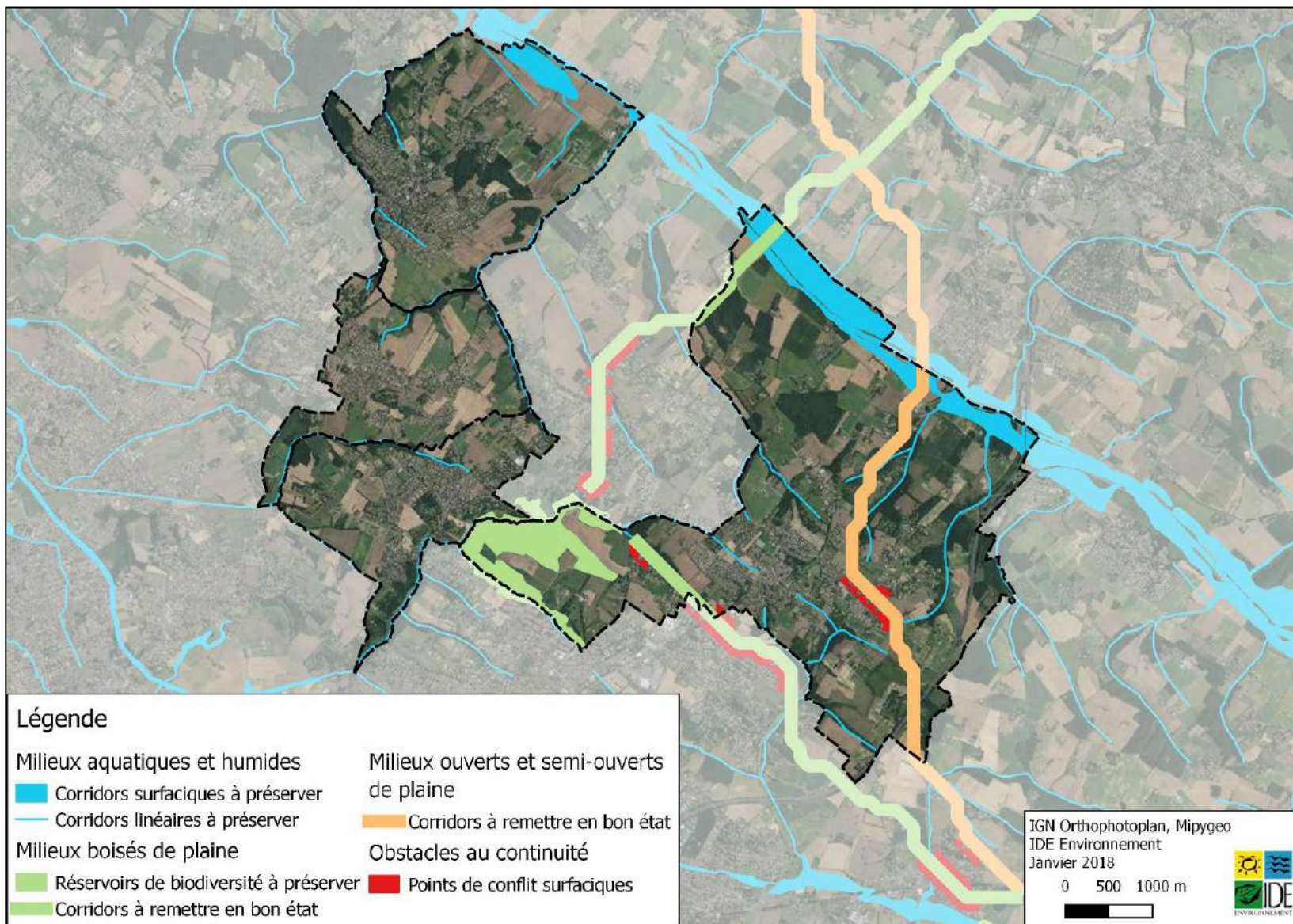
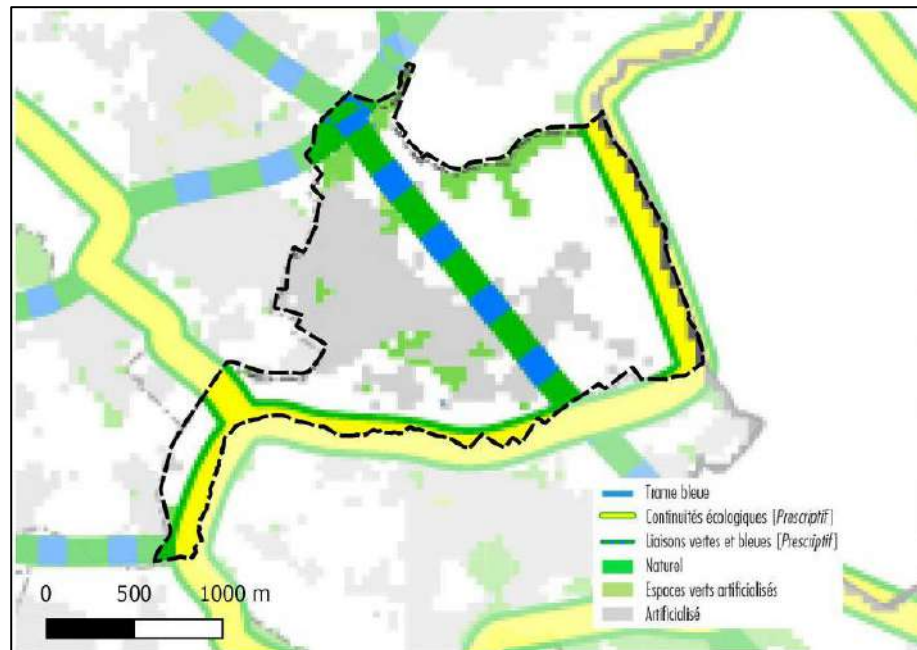
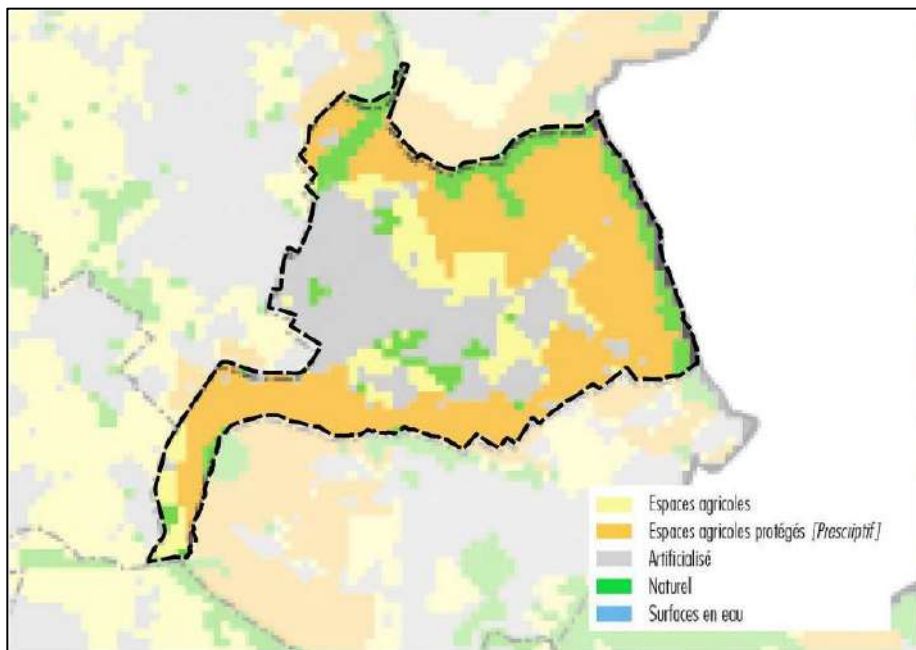
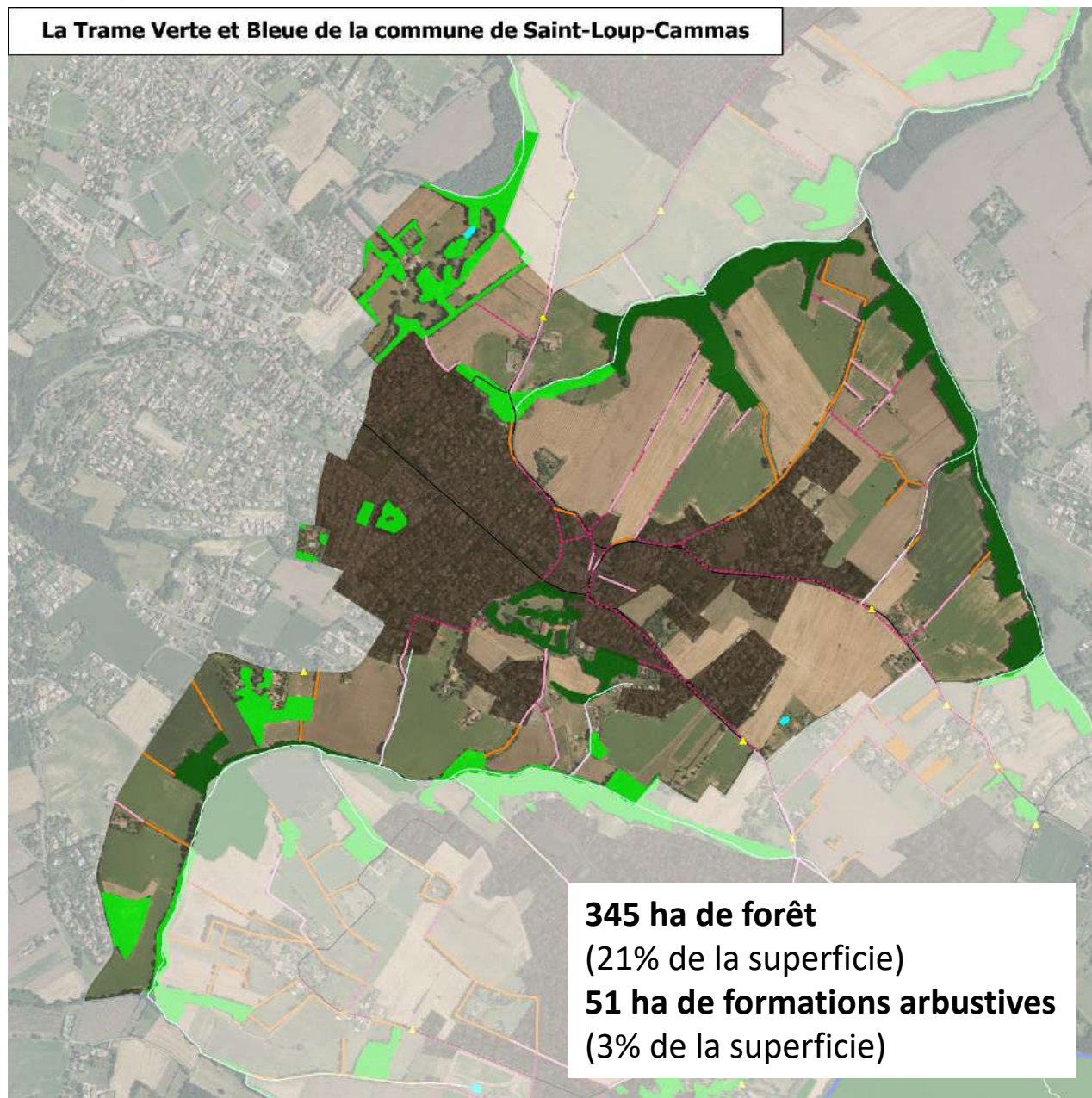


Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine > **notion de comptabilité avec le PLU**

- > Des espaces agricoles protégés = urbanisation interdite
- > Des espaces naturels protégés = urbanisation interdite
- > Des continuités écologiques à maintenir et à renforcer, à restaurer et reconquérir avec une préservation d'une largeur minimale de 50 m



La Trame Verte et Bleue de la commune de Saint-Loup-Cammas



Légende

▲ Ruptures d'urbanisation à maintenir

Sous-trame des milieux ouverts

Corridor écologique diffus

Sous-trame des milieux boisés

Corridors écologiques

Réservoirs de biodiversité

Sous-trame des milieux semi-ouverts
(haies et alignements d'arbres)

— A conserver

— A renforcer

--- A créer

Sous-trame des milieux aquatiques

Corridors écologiques

Réservoirs de biodiversité

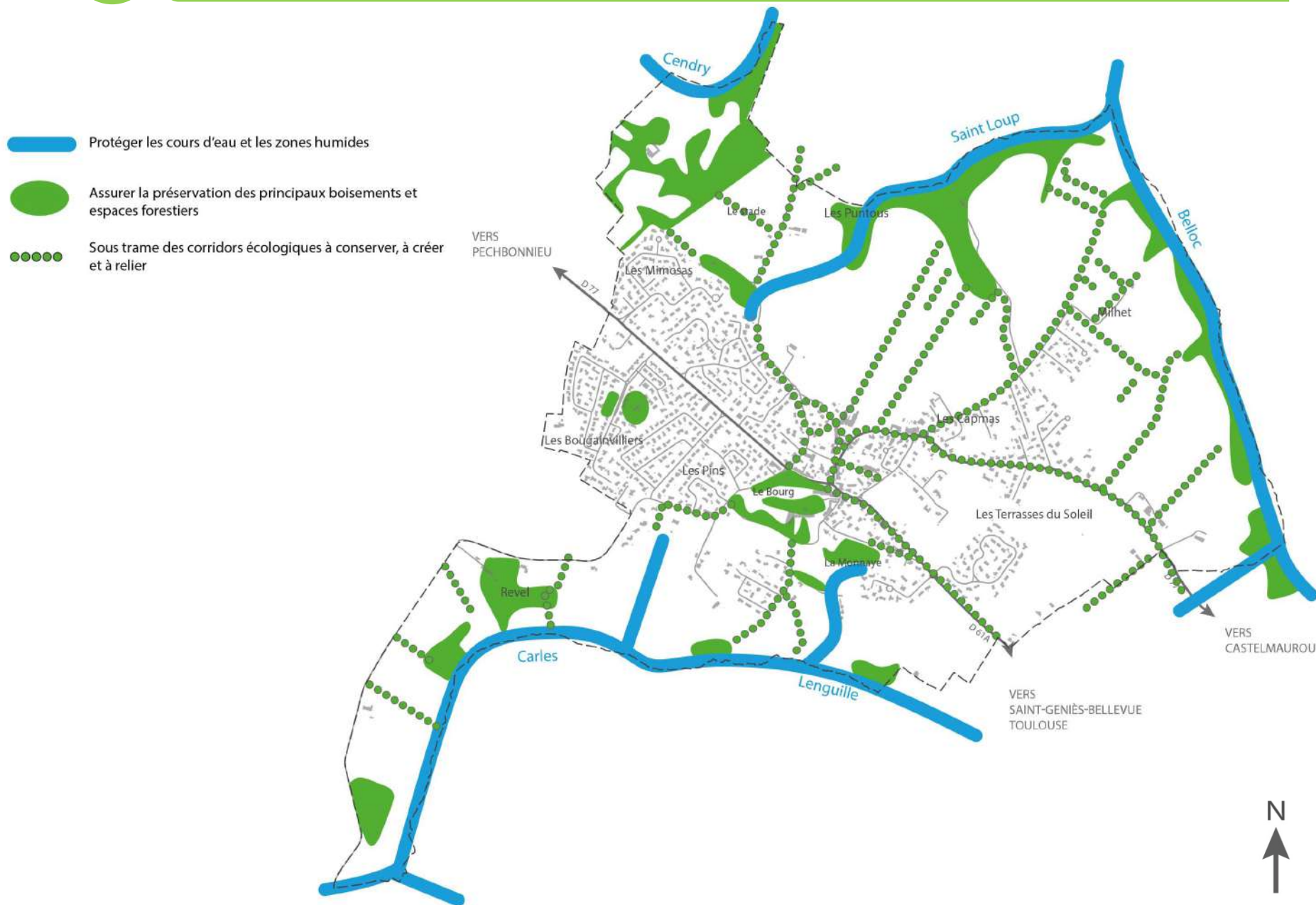
Corridors en pas japonais

Discontinuités écologiques

— Routes

■ Tâche urbaine





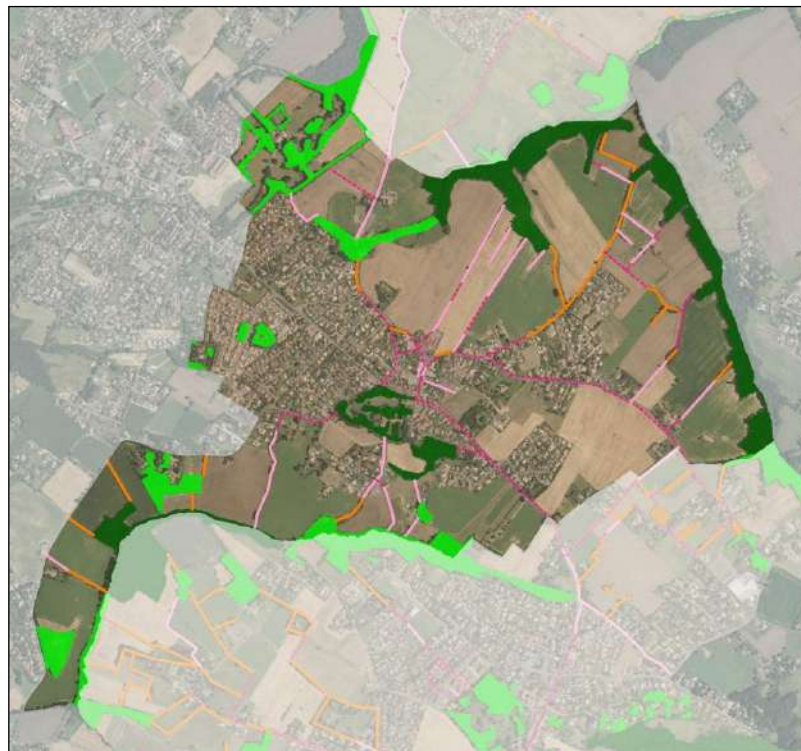
Protéger les cours d'eau et zones humides

**Protéger les principaux boisements et les milieux
ouverts**

4

Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune

> Prise en compte de la TVB



Trame Verte et Bleu

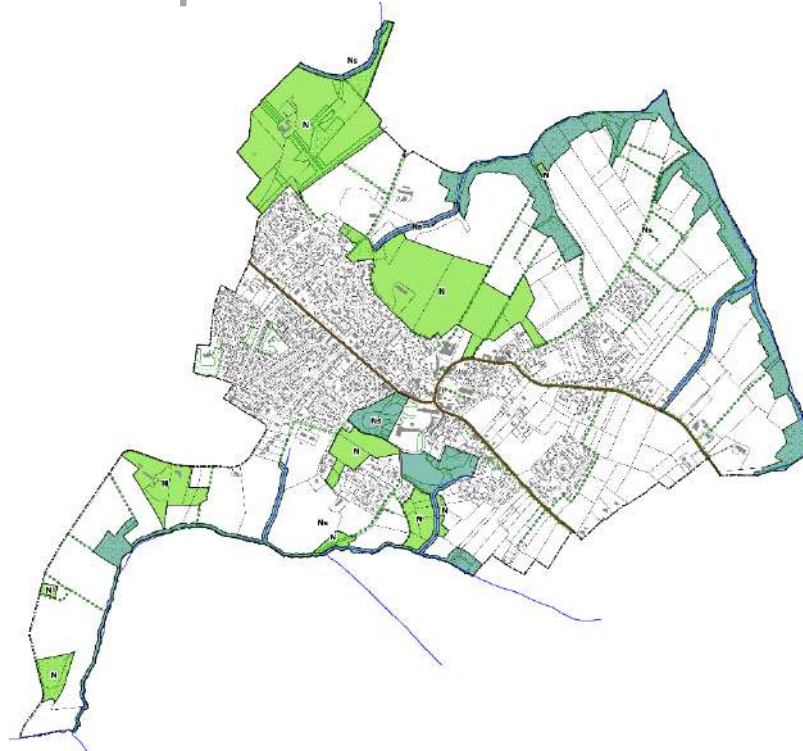
Sous-trame des milieux boisés

- Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité

Sous-trame des milieux semi-ouverts

Corridors écologiques
(haies et alignements d'arbres)

- A conserver
- A renforcer
- A créer



Projet de PLU

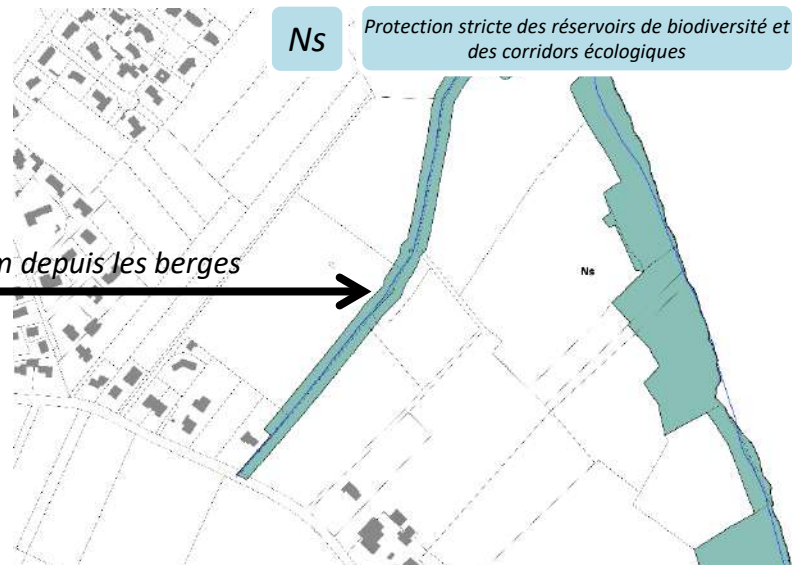
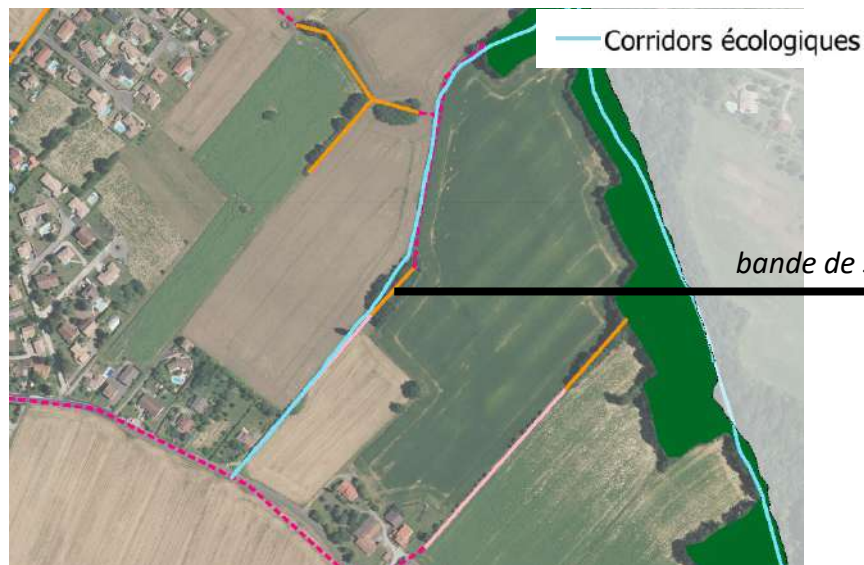
■ N

■ Ns

■ Espace boisé classé

○ ○ ○ ○ Haies ou alignement d'arbres à créer

● ● ● ● Haies ou alignement d'arbres à protéger

**CORRIDORS
écologiques****Milieux aquatiques**Classement en **zone Ns****Zones U** : bande de **10m** à adapter
au cas par cas**Zones A et N** : bande de **10m** depuis
la berge

4

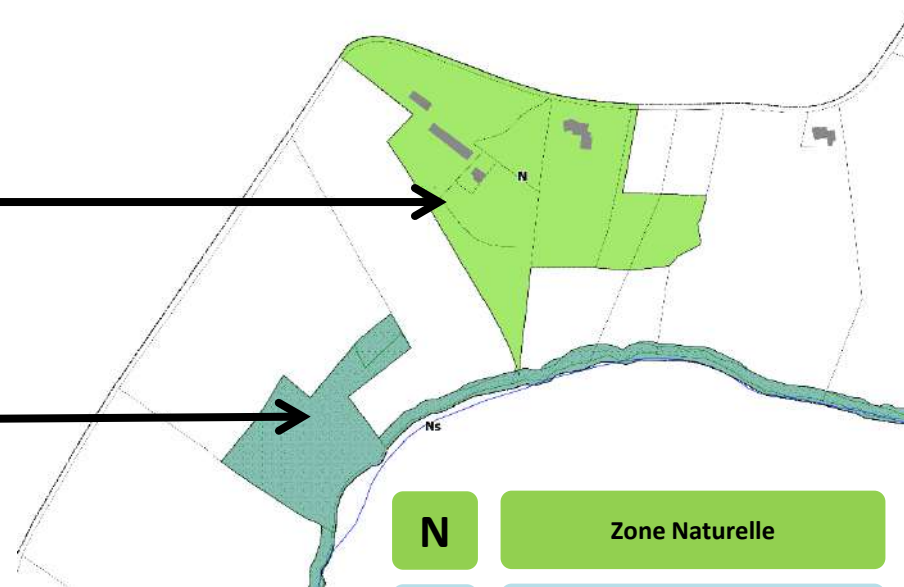
Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune

	RESERVOIRS de biodiversité	CORRIDORS écologiques
Milieux boisés	Classement en zone Ns (EBC pour les grands boisements)	Classement en zone N + EBC pour les principaux boisements A l'intérieur des zones U : EBC existant



Corridors écologiques

Réservoirs de biodiversité

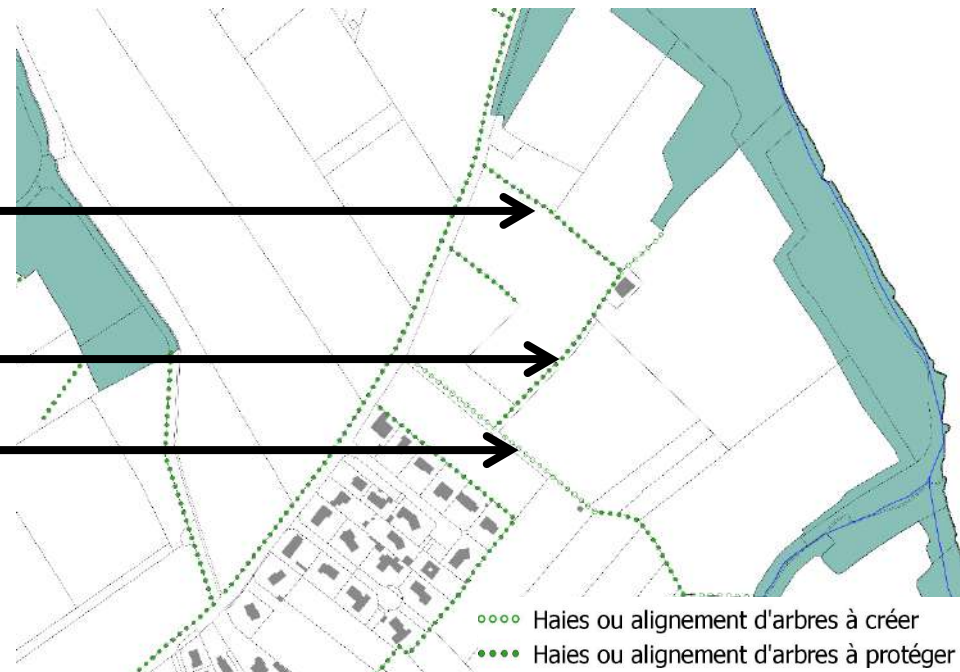
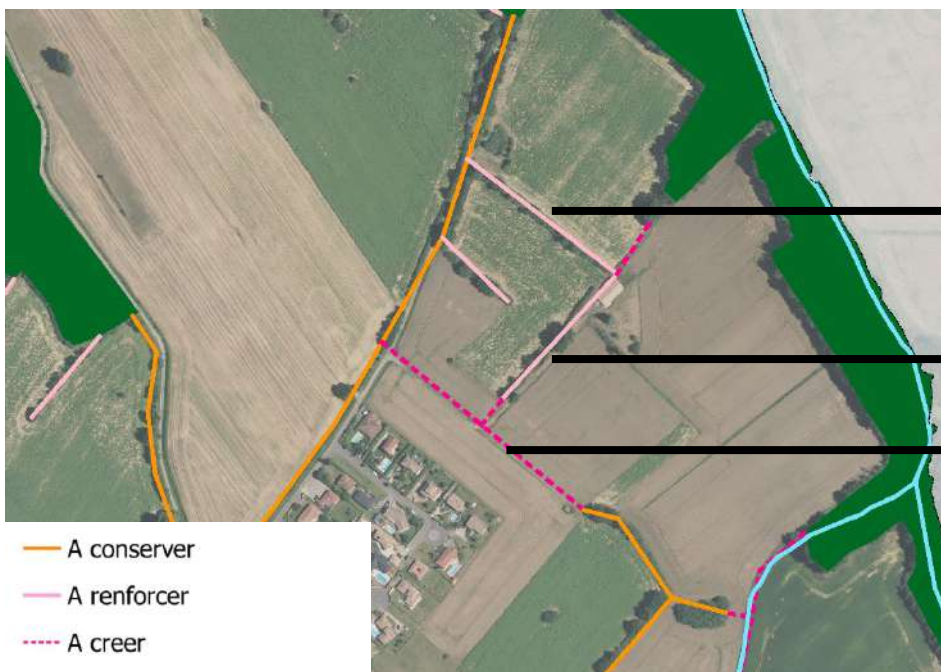


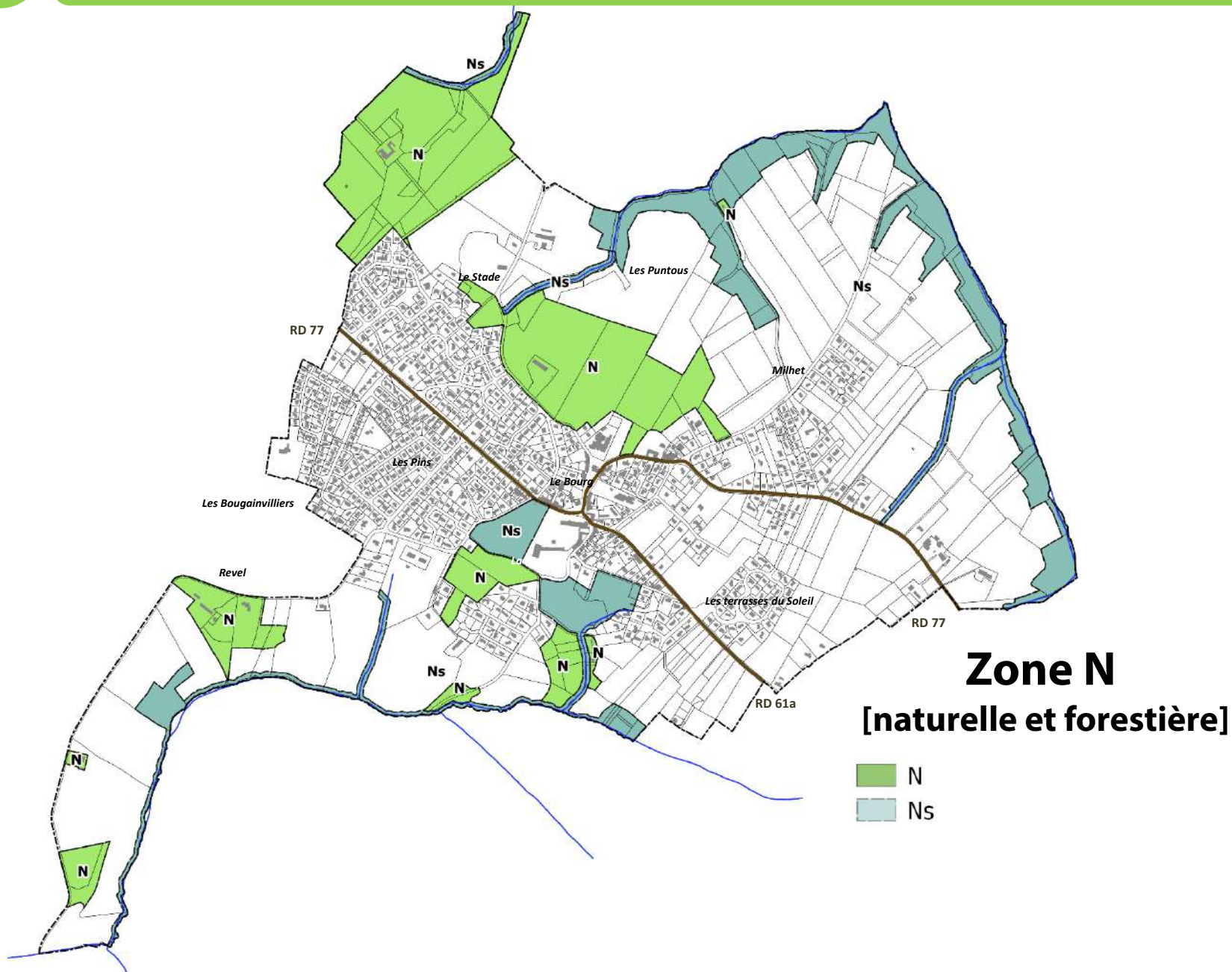
N

Zone Naturelle

Ns

Protection stricte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

**CORRIDORS
écologiques****Milieux ouverts et semi-ouverts****Haies et alignements
d'arbres à protéger et à
créer**





Zone
N



Zone
Ns

Limitations à l'usage et à
l'affectation des sols

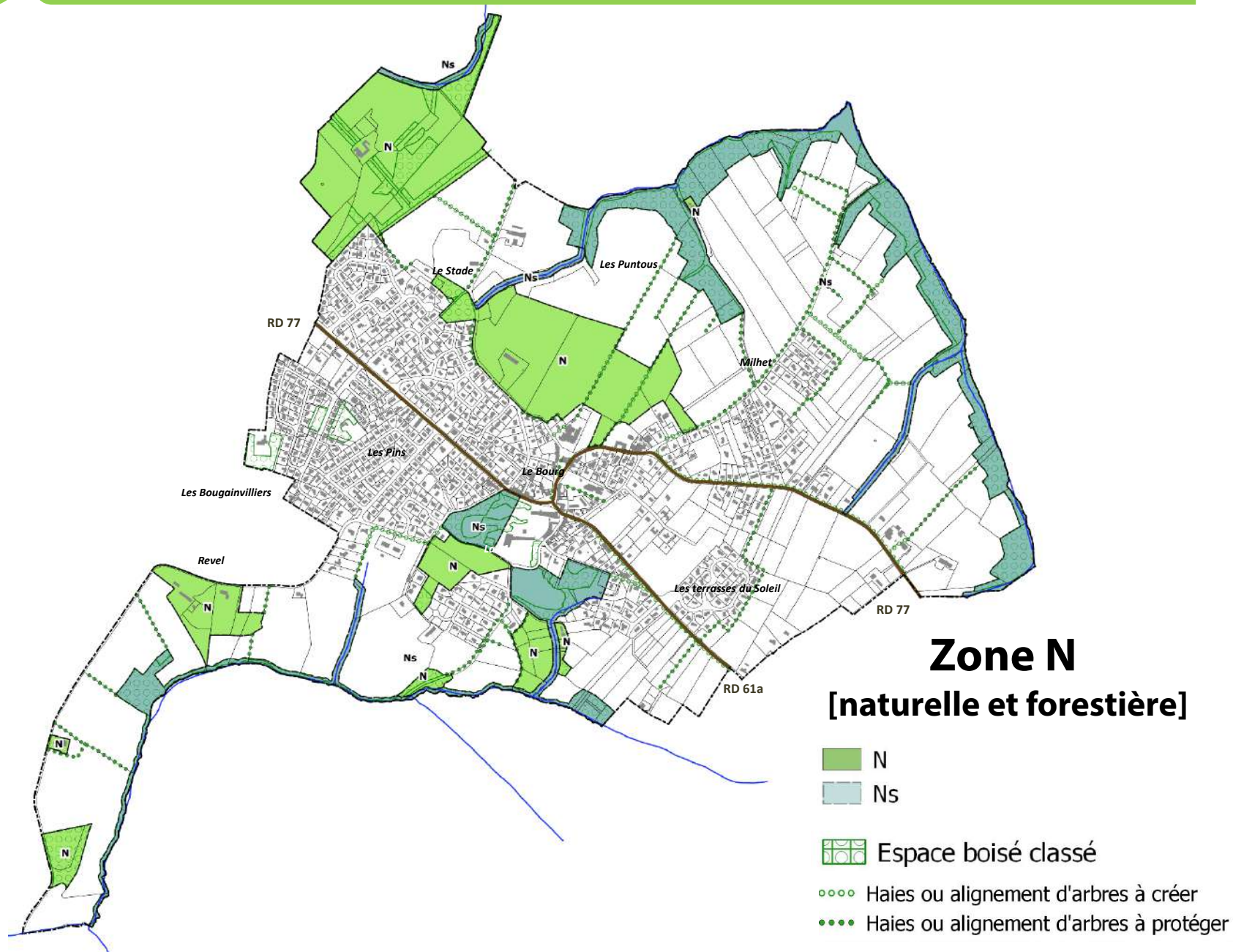
Dans l'ensemble de la zone N

(N + Ns)

- Les constructions et installations nécessaires à des **équipements d'intérêt collectifs et aux services publics**
- L'aménagement des **infrastructures routières et des cheminements piétons**.
- Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les opérations prévues en **emplacements réservés**.
- **L'adaptation et la réfection des constructions existantes** à l'exclusion de tout changement de destination.

Uniquement en zone N

- Les **exploitations forestières**
- **L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes**
- Les annexes limitées d'une habitation existante
- Le **changement de destination**



Zone N

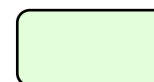
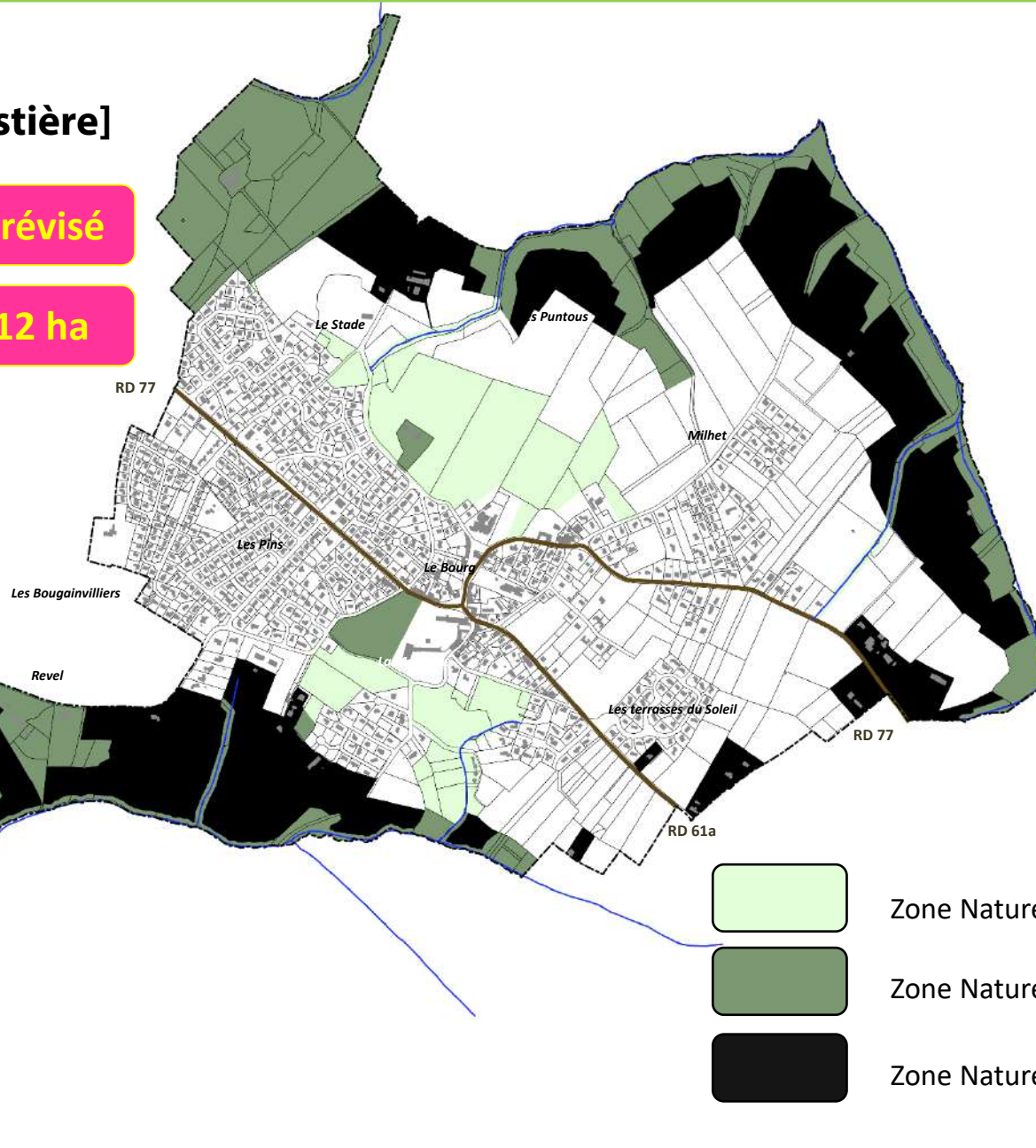
[naturelle et forestière]

PLU 2004

PLU révisé

146,47 ha

88,12 ha



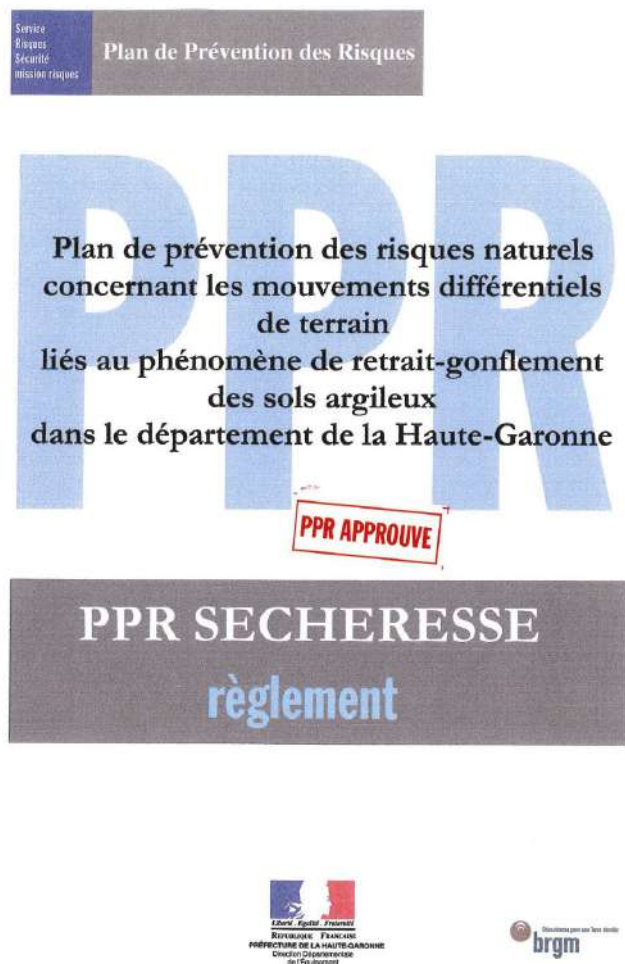
Zone Naturelle conservée



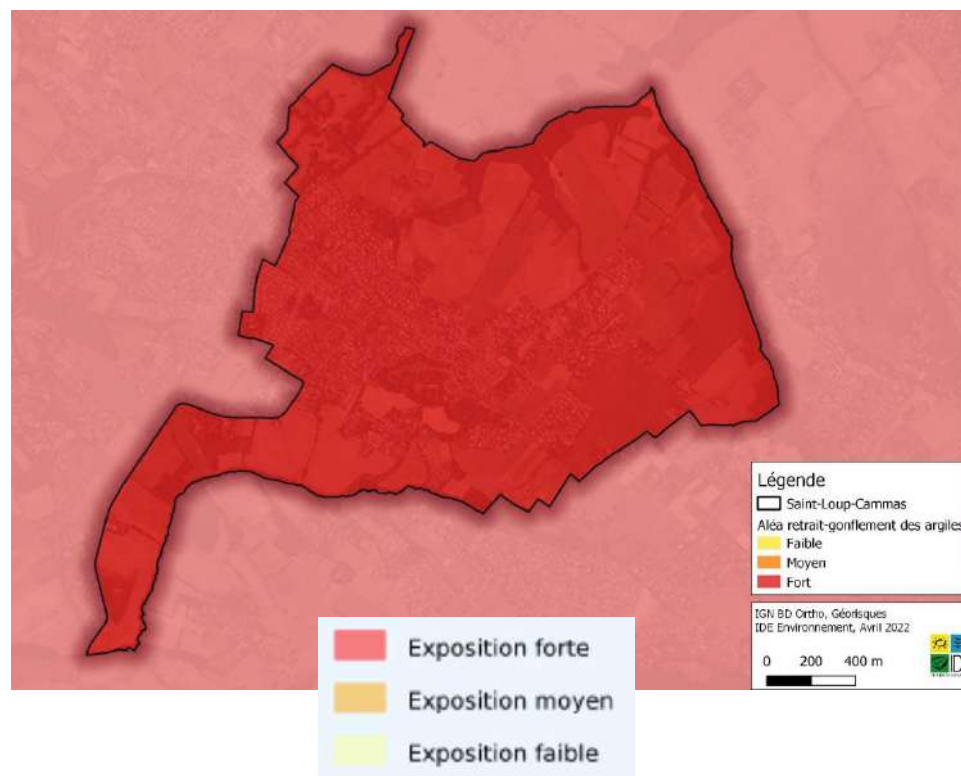
Zone Naturelle créée



Zone Naturelle déclassée



L'ensemble des secteurs bâtis sont concernés par une exposition « forte » de retrait gonflement des argiles



Le Plan de Prévention des Risque « sécheresse » s'applique sur l'ensemble de la commune

Échanges et discussions

RÈGLEMENT

Graphique

RÈGLEMENT

Ecrit

> Les cinq grands axes du PADD de Saint Loup Cammas

1

Organiser un développement mesuré du territoire

2

Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité

3

Maintenir le caractère agricole du territoire

4

Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune

5

Mettre en valeur des paysages forts et contrastés marqués par le relief des coteaux

STRUCTURE VÉGÉTALE À PRÉSERVER

-  Boisements à préserver
-  Espaces agricoles à valoriser
-  Haies ou plantation en alignement à conforter
-  Ripisylve à préserver ou à restaurer
-  ZNIEFF de type 1

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI DEVANT FAIRE RÉFÉRENCE
(en termes d'organisation, de volumes, de matériaux, ...)

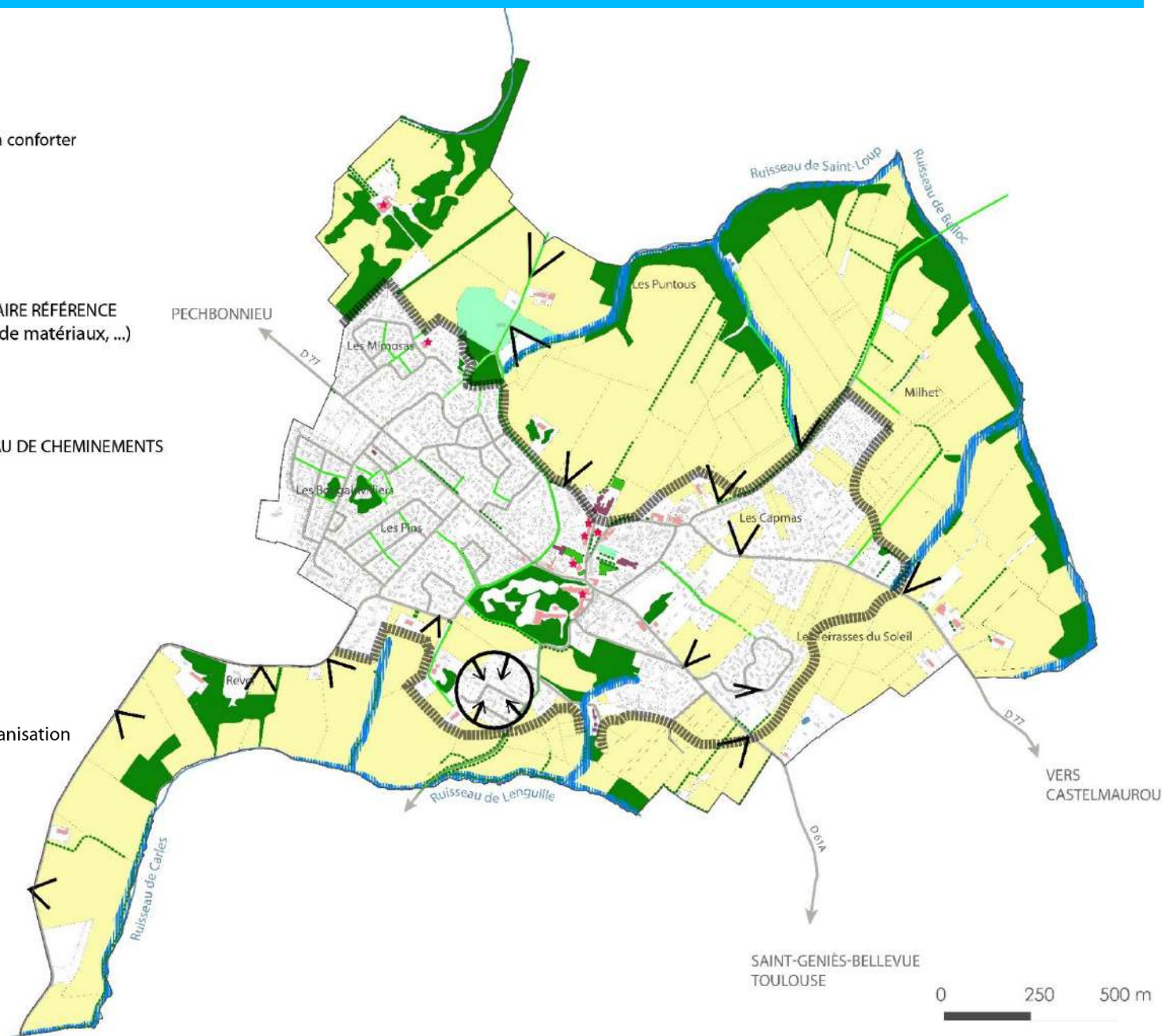
-  Patrimoine bâti
-  Hameaux anciens

ESPACES PUBLICS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAU DE CHEMINEMENTS

-  Cheminements doux existants
-  Réseau viaire
-  Principaux espaces publics
-  Équipements publics
-  Terrains de sports
-  Vues remarquables à valoriser

MAÎTRISER L'URBANISATION

-  Donner des limites claires à l'urbanisation
-  Maîtriser l'étalement urbain



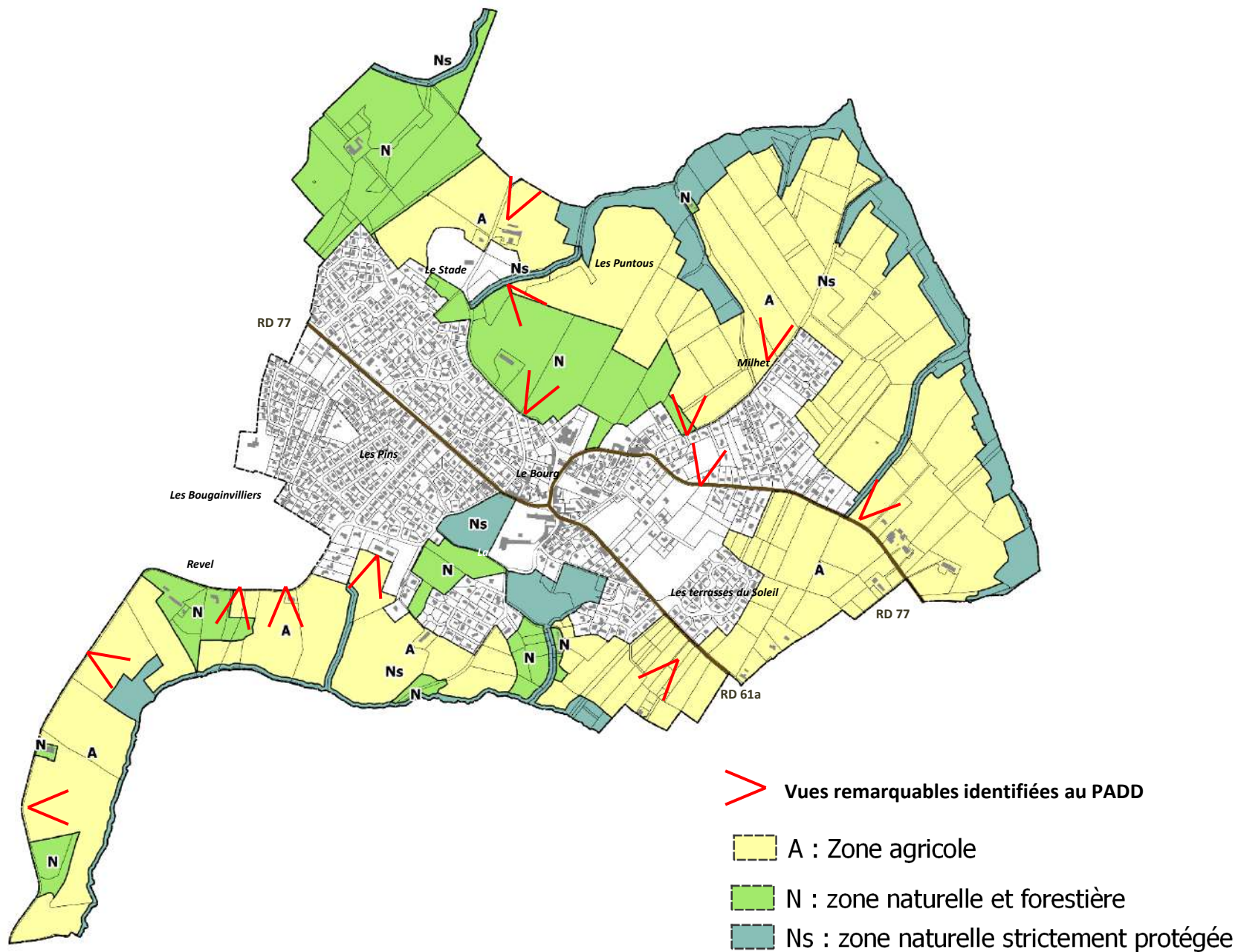
- ★ Préserver le patrimoine bâti et paysagé
- Hameaux anciens à préserver
- Principaux espaces publics à embellir
- Donner des limites claires à l'urbanisation
- Vues remarquables sur le territoire à valoriser
- Maîtriser l'étalement urbain



**Donner des limites claires à l'urbanisation en
instaurant des coupures d'urbanisation**

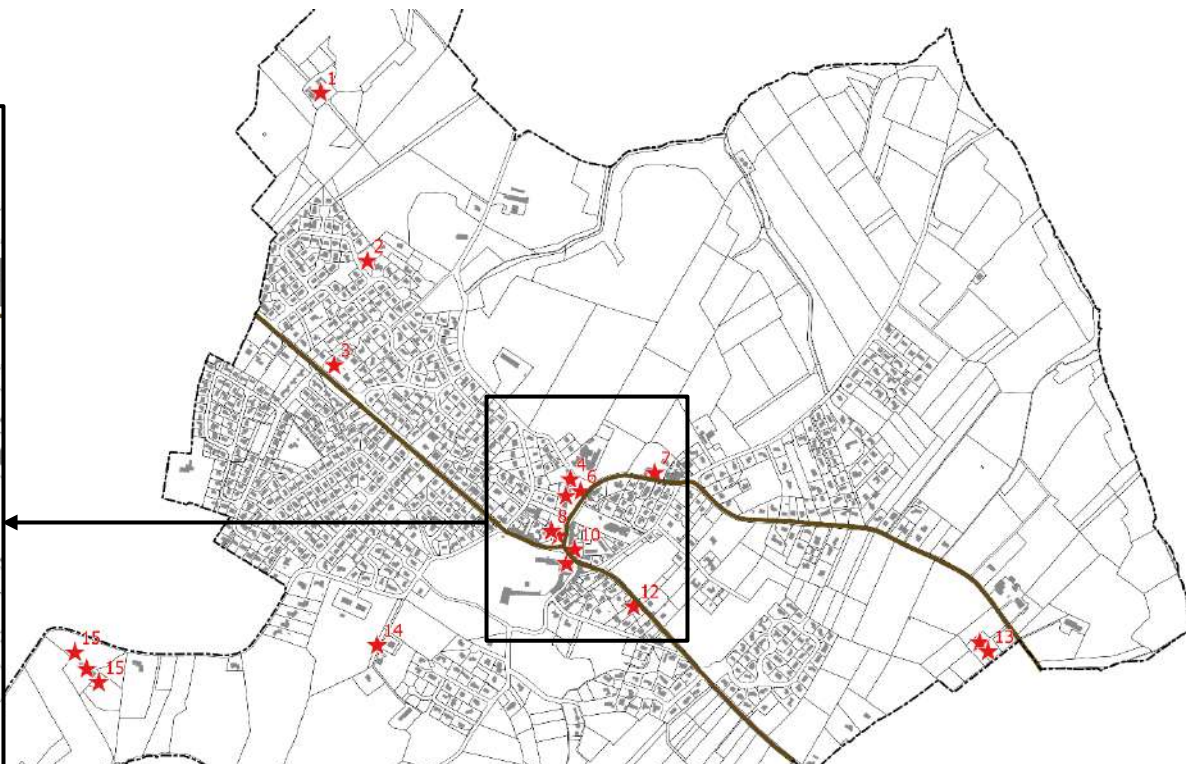
**Mettre en valeur le patrimoine bâti et les
espaces publics témoin de l'identité locale**

**Conserver la lisibilité et les vues patrimoniales
du territoire**



*Extrait du règlement***Article 5.4** Caractéristiques architecturales des clôtures

En limite des zones agricoles (A) ou naturelle et forestière (N),
**les clôtures sur limites séparatives sont
obligatoirement constituées de haies vives,**
éventuellement doublées d'un grillage.



ZOOM Centre Bourg

N°	Nom - Lieu-dit	N° de parcelle	Description	Adresse	Mots clés
1	Château de Loubens	AA 1 à 34	Château et parc paysager du 18 ème	Rte de Bessières - Pechbonnieu	Brique, château, allée plantée, étang,
2	Les mimosas	AB 57	Maison bourgeoise toulousaine	28 allées des Mimosas	Brique, architecture vernaculaire
3	Les bougainvilliers	AB 147	Maison bourgeoise toulousaine	Route de Launaguet	Brique, architecture vernaculaire
4	Magnau 1	AM0125	Maison de ville	2 place Magnau	Brique, architecture vernaculaire
5	Magnau 2	AM0006	Maison de ville	8 place Magnau	Brique, architecture vernaculaire
6	Mairie	AM0009	Hotel de ville	3 place Magnau	Brique, architecture vernaculaire
7	Ferme	AE0082	Maison bourgeoise en u + hangar en briques	5 route de Castelmaurou	Brique, architecture vernaculaire
8	Eglise de Saint-Loup	AM0053	edifiée entre 1552 et 1556. reconstruite au 19eme	6 place de l'église	Brique, architecture vernaculaire
9	Presbytère	AM0051-52	19 ème siècle	2 place de l'église	Brique, architecture vernaculaire
10	Route de Saint-Genies	AM0046	Maison de ville	1 route saint genies	Brique, architecture vernaculaire
11	Clinique Marigny	AM0071-12	Clinique 1924	Rue du Treil	Par arboré de 7 hectares, briques
12	Lamandre 2	AM0097	Borde 19 ème siècle	12 route de saint genies	Brique, architecture vernaculaire
13	Les Capmas	AL 34	Ferme	Route de Castelmaurou	Brique, architecture vernaculaire
14	La marande 1	AO0004	Borde	2 Impasse de la Marande	Brique, architecture vernaculaire
15	Charta	AP17	Ferme	chemin de Charta	Brique, architecture vernaculaire

*Extrait du règlement***Article 2** Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des " **Éléments de patrimoine bâti à protéger**" sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- > Les travaux doivent **contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions**, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière.
- > En cas de transformation, réhabilitation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire **en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine**

Article 5 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Sont protégés **les bâtiments principaux identifiés, les éléments de décors, les éléments d'architecture extérieure** (portail, piliers, clôtures, socle bâti, ...)

Le projet doit respecter la volumétrie originelle du bâtiment et la composition de la façade, mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine

En cas d'extension ou de changement de destination, **le projet ne doit pas nuire à la qualité, respecter l'aspect d'origine, s'intégrer à la composition d'ensemble des façades**

*Extrait du règlement***Article 5 – qualité architecturale**

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Article 6 – qualité paysagère

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

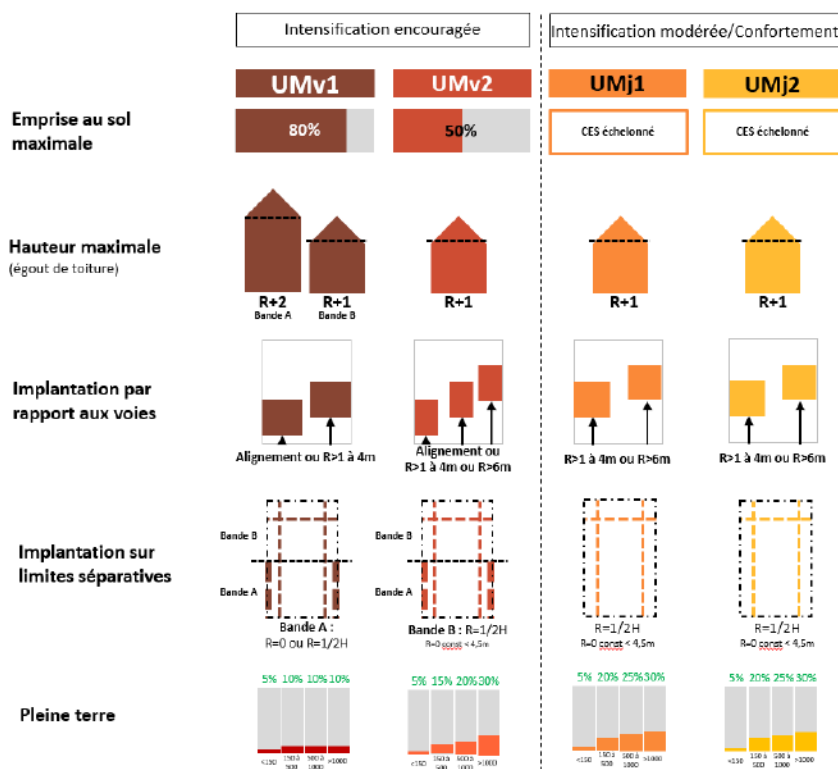
L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies et respectera au mieux la végétation existante.

Un règlement qui articule règles **normatives** et **qualitatives**

**Encadrer les droits à bâtir
et les capacités de
densification en termes de
volumétrie et d'implantation**

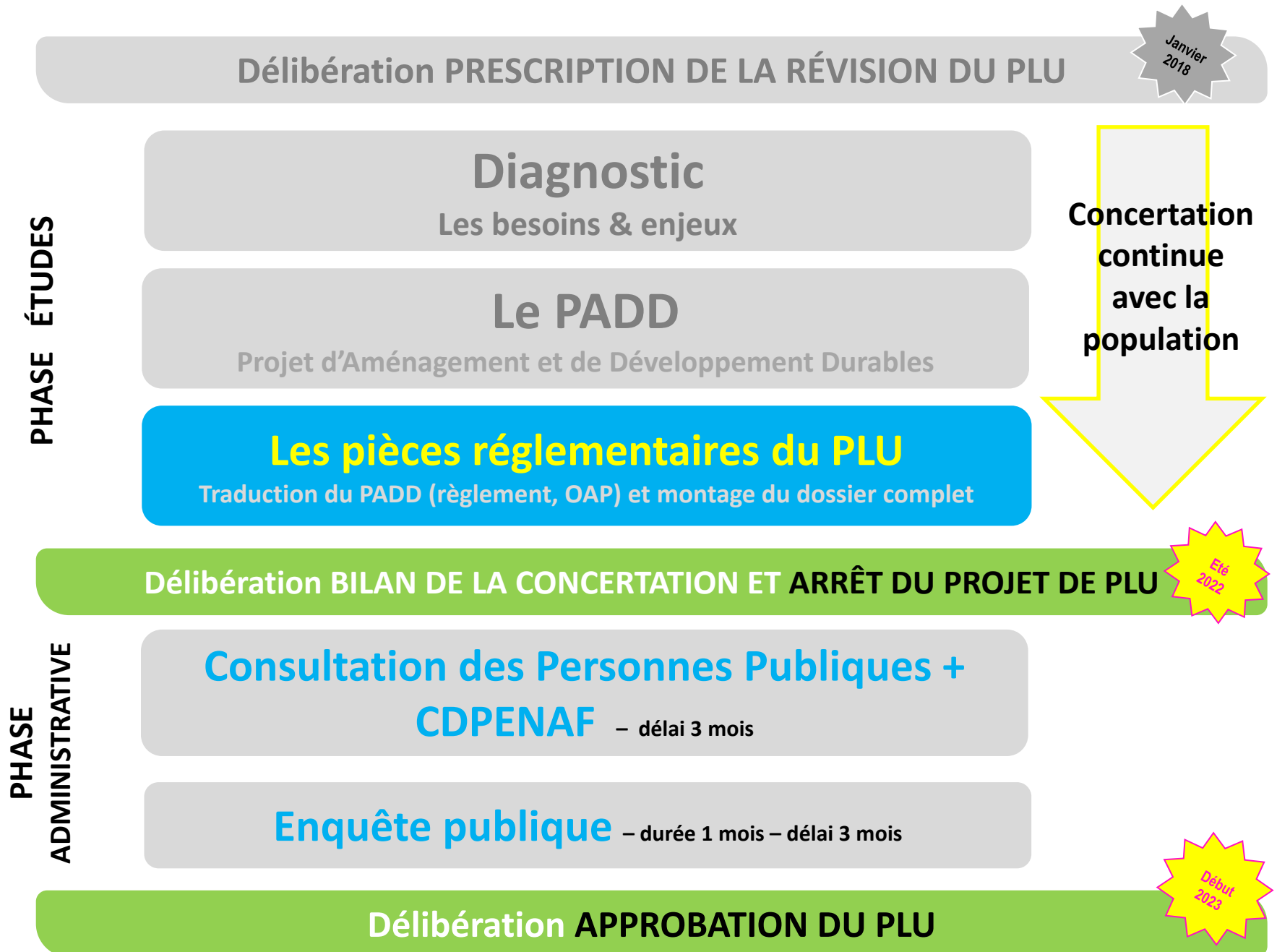
**Exprimer des règles qualitatives
en termes de qualité urbaines,
architecturales,
environnementales et
paysagères**

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.



Échanges et discussions

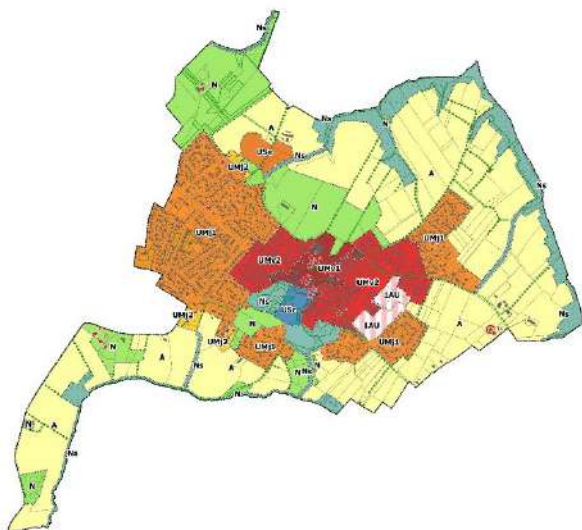
> Déroulement et étapes de la procédure de révision du PLU



> Pièces du PLU

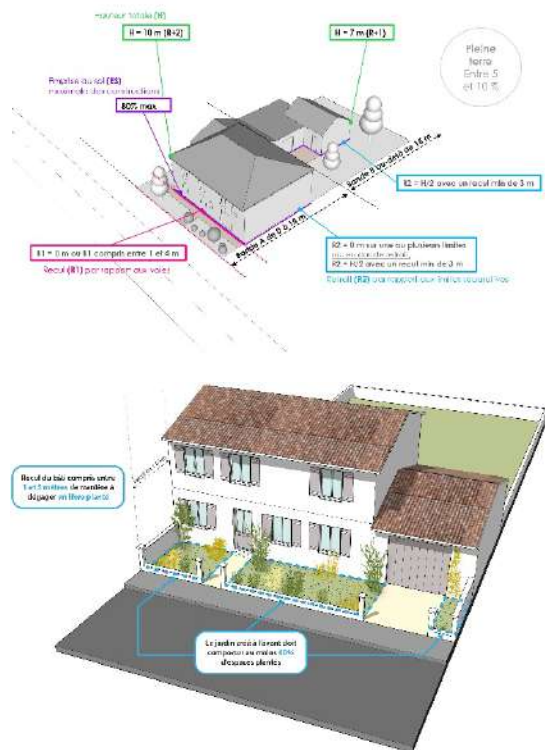
RÈGLEMENT

Graphique



RÈGLEMENT

Ecrit



OAP

(Orientations d'Aménagement et de
Programmation)

Sectorielle

Thématique



Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Échéancier prévisionnel
OAP-01	Route de Saint-Genès Bellevue	2,85 ha	Habitat	42 logements	Court Terme
OAP-02	Route de Castelmaurou	1,95 ha	Habitat	35 logements	Moyen Terme

> Projet de PLU 2022

DECOUPAGE EN ZONES

Zones urbaines multifonctionnelles

- UMv1 : Centre-bourg, secteur prioritaire de développement urbain
- UMv2 : Tissu autour du centre-bourg, permettant l'intensification douce
- UMj1 : Quartiers excentrés au développement mesuré
- UMj2 : Quartiers excentrés dont l'urbanisation est limitée

Zones urbaines spécialisées

- USc : Dédiée aux établissements de santé
- USE : Dédiées aux équipements

Zone à urbaniser

- 1AU : Zone à urbaniser à court terme

Zone agricole

- A : Zone agricole

Zones naturelles et forestières

- N : zone naturelle et forestière
- Ns : zone naturelle strictement protégée

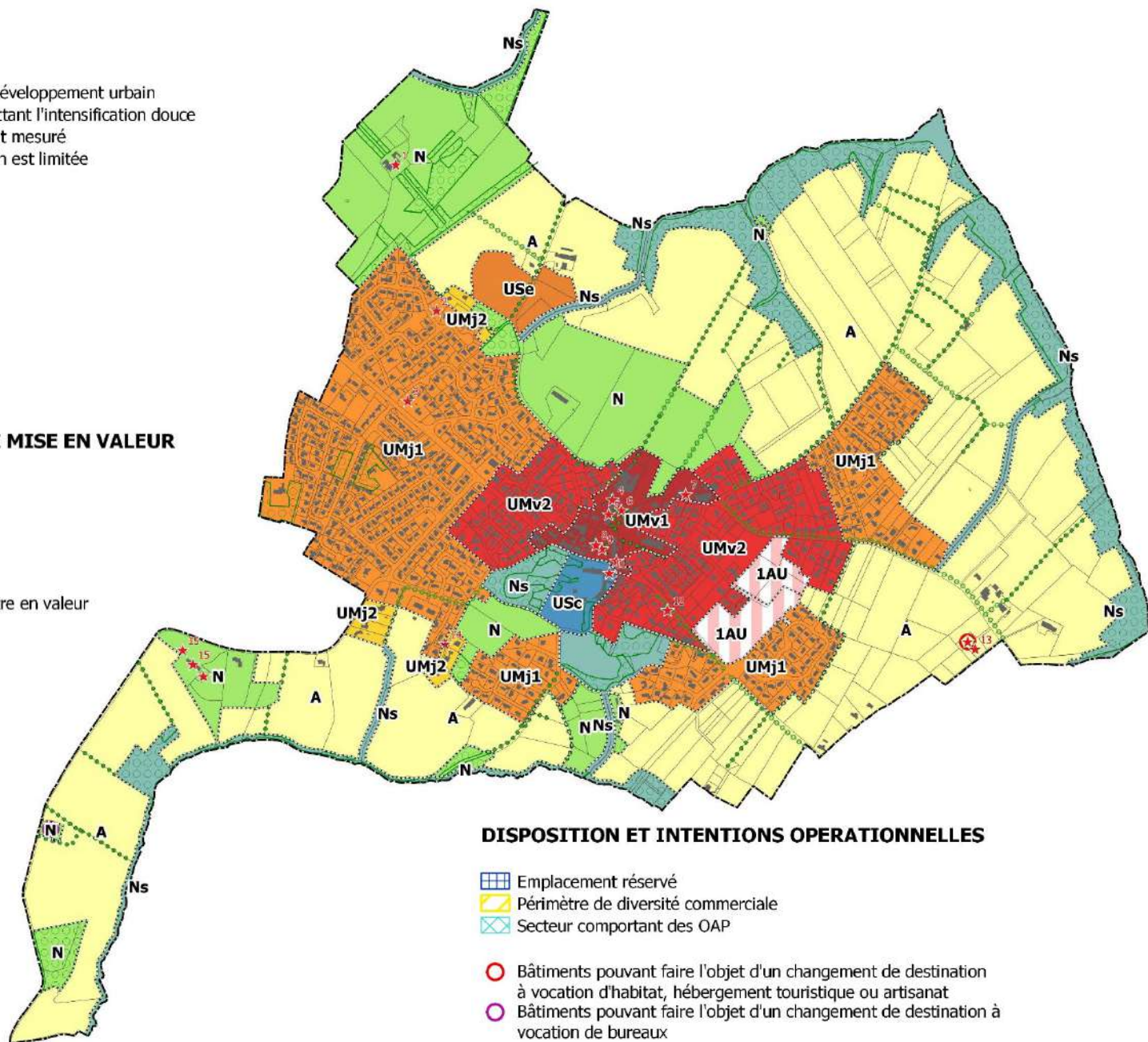
DISPOSITION DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

- Espace boisé classé à protéger ou à créer

- Haies et alignement d'arbres à créer

- Haies et alignement d'arbres à protéger

- ★ Eléments de patrimoine à protéger ou à mettre en valeur



DISPOSITION ET INTENTIONS OPERATIONNELLES

- Emplacement réservé
- Périmètre de diversité commerciale
- Secteur comportant des OAP

- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat, hébergement touristique ou artisanat
- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation de bureaux

- Linéaire destiné à la diversité commerciale

> Projet de PLU 2022

Emprise au sol maximale

Hauteur maximale (égout de toiture)

Implantation par rapport aux voies

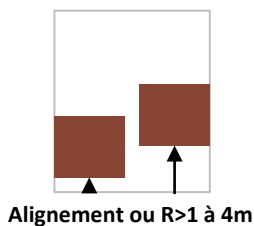
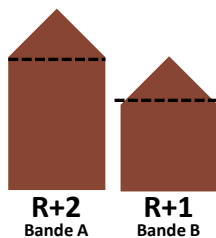
Implantation sur limites séparatives

Pleine terre

Intensification encouragée

UMv1

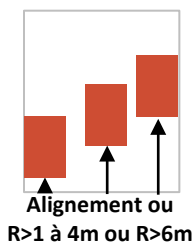
80%



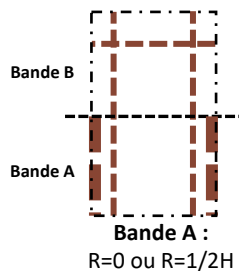
Alignement ou $R > 1$ à 4m

UMv2

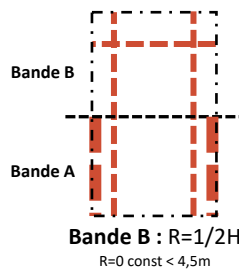
50%



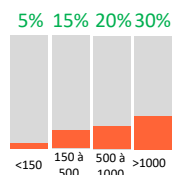
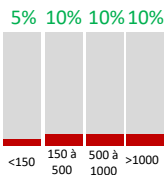
Alignement ou $R > 1$ à 4m ou $R > 6m$



Bande A :
 $R=0$ ou $R=1/2H$



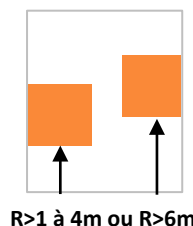
Bande B : $R=1/2H$
 $R=0$ const < 4,5m



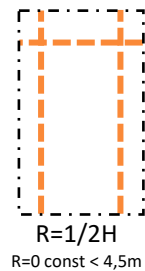
Intensification modérée/Confortement

UMj1

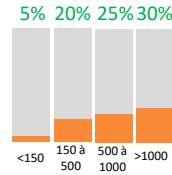
CES échelonné



$R > 1$ à 4m ou $R > 6m$

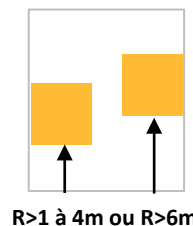


R=1/2H
 $R=0$ const < 4,5m

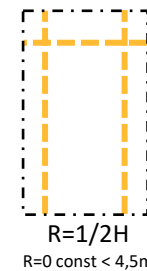


UMj2

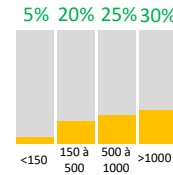
CES échelonné



$R > 1$ à 4m ou $R > 6m$



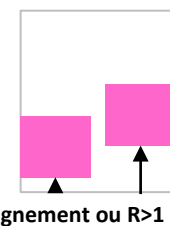
R=1/2H
 $R=0$ const < 4,5m



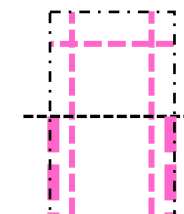
Zone AU

1AU

50%



Alignement ou $R > 1$ à 4m



Bande B : $R=1/2H$
 $R=0$ const < 4,5m

Bande A :
 $R=0$ ou $R=1/2H$



> Projet de PLU 2022

		PLU de 2004		Projet de PLU	
		Zones et secteurs	Superficie (en ha)	Zones et secteurs	Superficie (en ha)
				Evolution	
ZONE URBAINE	UA	3,27	UMv1	6,59	
	UB	55,83	UMv2	27,26	
	UBc	29,18	UMj1	67,88	
	UC	3,06	UMj2	2,63	
	UBa	1,66			
	UBb	2,89	USc	2,87	
	UBs	6,89	USe	3,76	
	TOTAL zones U	102,78	TOTAL zones U	110,99	8,21
ZONE A URBANISER	1AU	1,43	1AU	4,86	
	1AUa	10,06			
	1AUb	1,44			
	2AU	11,41			
	TOTAL zones AU	24,34	TOTAL zones AU	4,86	-19,48
ZONE AGRICOLE	A	96,77	A	166,6	
	TOTAL zones A	96,77	TOTAL zones A	166,6	69,83
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	N	145,29	N	51,01	
	Na	1,18			
			Ns	37,11	
	TOTAL zones N	146,47	TOTAL zones N	88,12	-58,35
TOTAL		370,36		370,57	