

## 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 ?

#### Qu'est-ce qu'un PLU?

#### A quoi sert il?

Un plan qui s'adapte

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...)

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

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

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

Le PLU

Zonage, règlement, OAP et Servitudes d'utilité publique

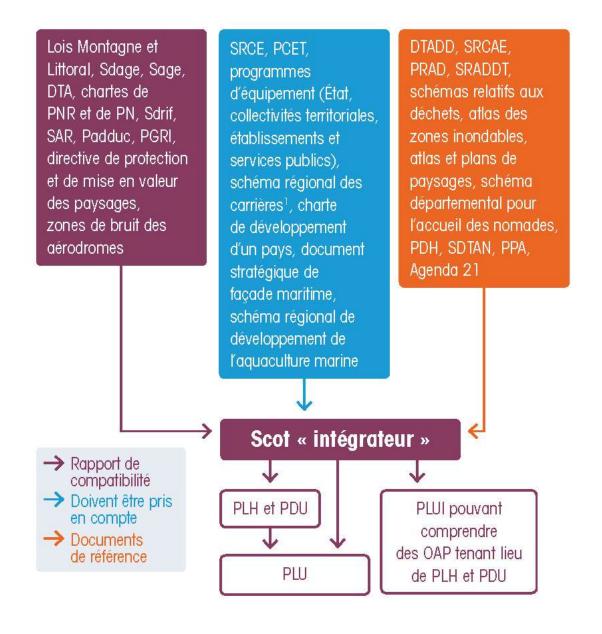


L'autorisation d'urbanisme



LOCALISER ORIENTER 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



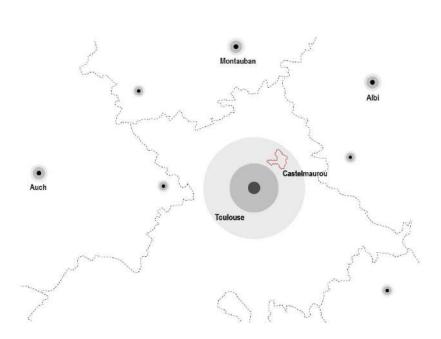
St Genies Bellevue

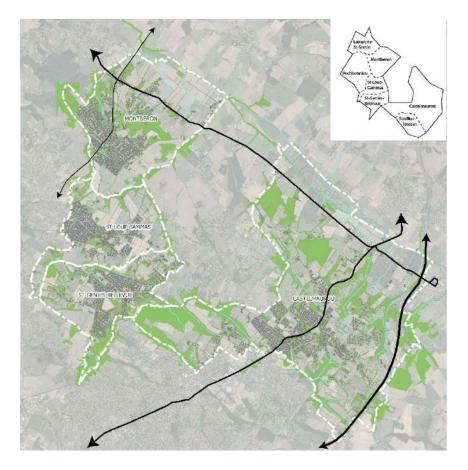


St Loup Cammas



Castelmaurou





#### > L'équipe d'études



Pilotage et coordination Études urbaines Stratégie réglementaire



**Démographie - logements** Démarche BIMBY



**Développement durable**Evaluation environnementale



Plan local de déplacement
Plan actions et volet déplacement du PLU

> Déroulement et étapes de la procédure de révision du PLU

#### Délibération PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLU



PHASE ÉTUDES

#### **Diagnostic**

Les besoins & enjeux

#### Le PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### Les pièces réglementaires du PLU

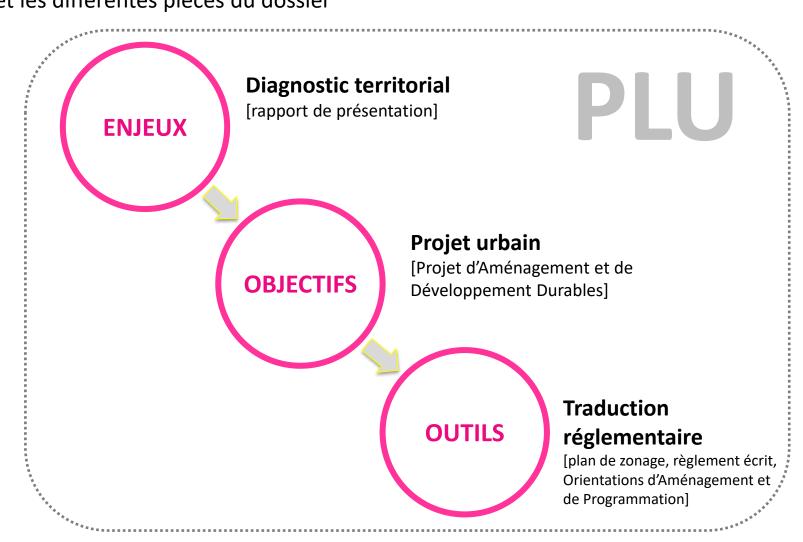
Traduction du PADD (règlement, OAP) et montage du dossier complet

Délibération BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DE PLU





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



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

**Diagnostic territorial** [rapport de présentation] **ENJEUX Projet urbain** [Projet d'Aménagement et de **OBJECTIFS** Développement Durables] **Traduction OUTILS** réglementaire [plan de zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation]

# PHASE ÉTUDES

#### Délibération PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLU



#### Diagnostic

Les besoins & enjeux

#### Le PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Concertation continue avec la population

#### Les pièces réglementaires du PLU

Traduction du PADD (règlement, OAP) et montage du dossier complet

Délibération BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DE PLU



PHASE ADMINISTRATIVE

Consultation des Personnes Publiques + CDPENAF – délai 3 mois

Enquête publique - durée 1 mois - délai 3 mois



**Délibération APPROBATION DU PLU** 

# Traduction réglementaire des orientations du PADD

Des objectifs aux dispositions du projet de PLU

- 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

Organiser un développement mesuré du territoire RÈGLEMENT Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité **Graphique Ecrit** Maintenir le caractère agricole du territoire OAP Préserver les continuités écologiques et le (Orientations d'Aménagement et de cadre naturel de la commune **Programmation**) Mettre en valeur des paysages forts et Sectorielle contrastés marqués par le relief des **Thématique** 

coteaux

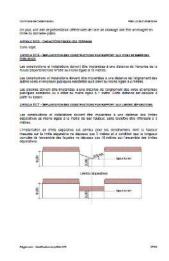
#### > Articulation des pièces du PLU

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 zonage LAPPROUSSE-GSAT (Les Laques Print Pringard Le Fort VERS SAINT HEAN TOULIOUSE

#### Le règlement écrit



**DEFINIT LES OBJECTIFS** 

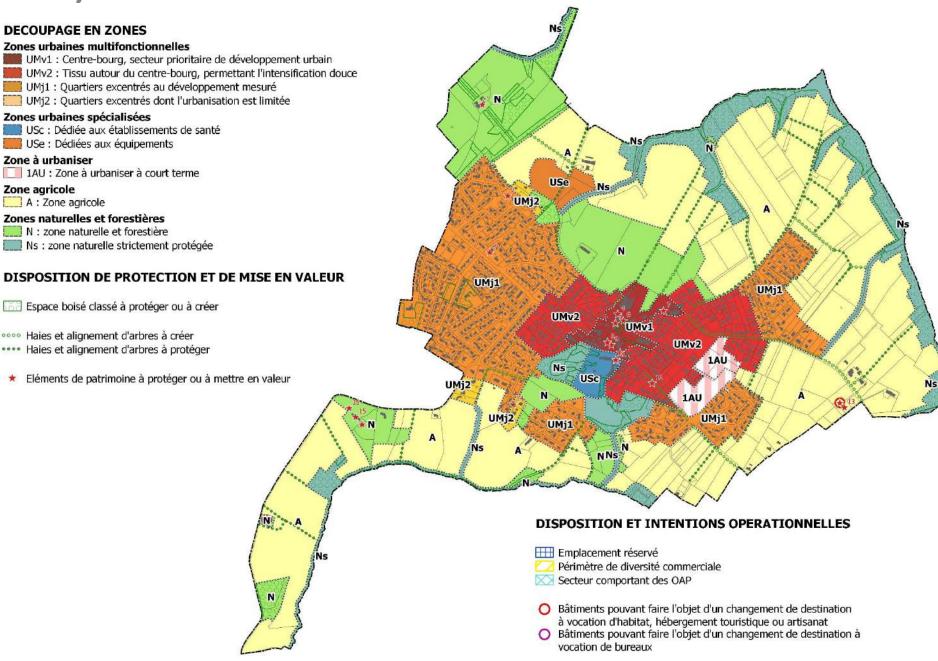


SPATIALISE ET LOCALISE LES RÈGLES



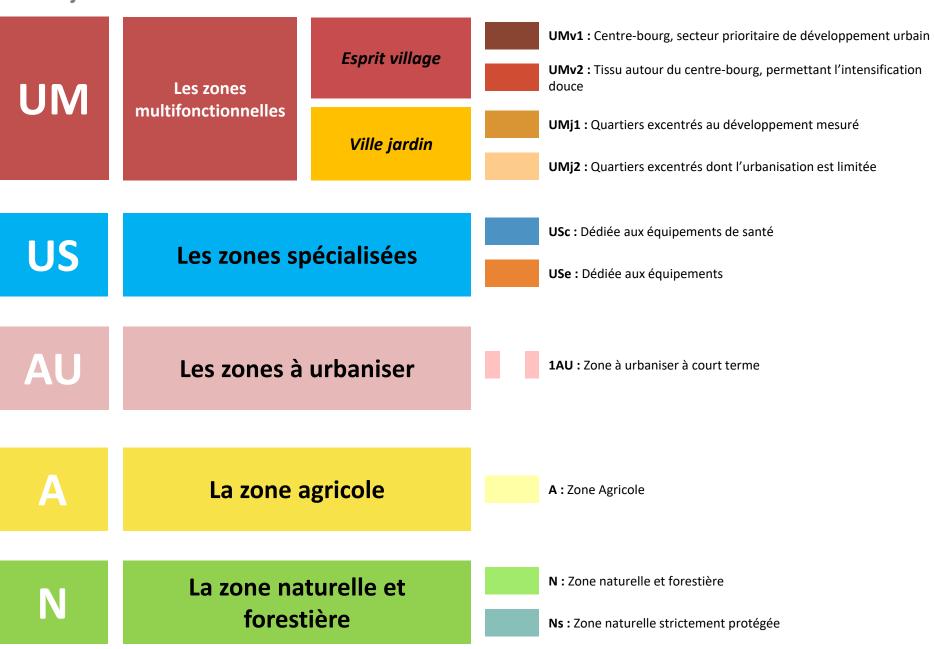
**FIXE LES REGLES** 

#### > Projet de PLU 2022



Linéaire destiné à la diversité commerciale

#### > Projet de PLU 2022



# 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 ?

#### Projet de PLU 2022 > Le règlement

#### **PRÉAMBULE**

Principes et organisation du règlement

#### CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

DESTINATION ET AFFECTION DES ZONES

#### **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

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 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

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### **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** 

#### 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



- 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

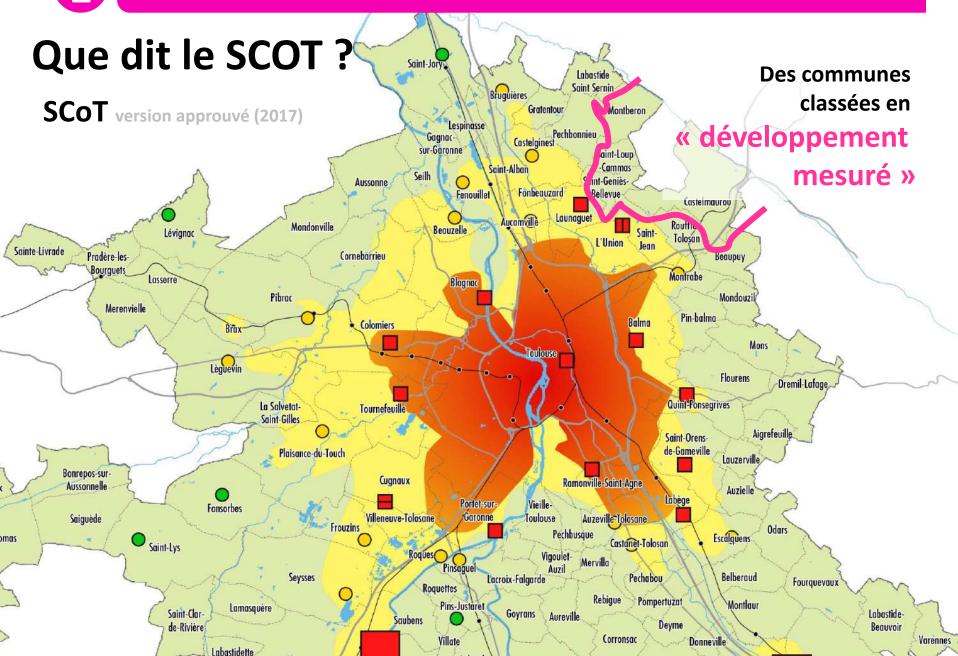
Organiser un développement mesuré du territoire

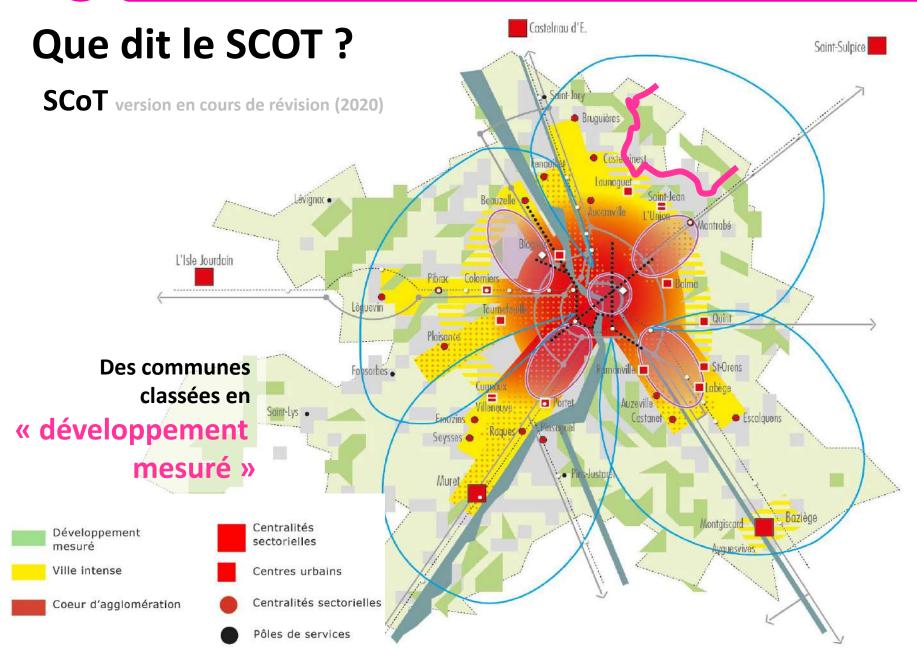
Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité

Maintenir le caractère agricole du territoire

Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune

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





Que dit le SCOT?

**SCoT** version approuvé (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 L8U logts/an

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



# Accueillir entre 400 et 450 nouveaux habitant à 10 ans

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

Modérer les besoins en extension urbaine

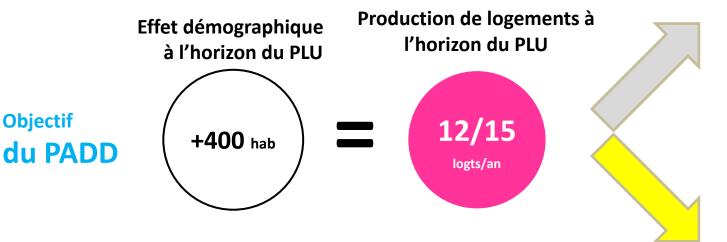
**Objectif** 

#### Organiser un développement mesuré du territoire

#### 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

Sortie de vacance

Dents creuses

Parcelles bâties

Changement de destination



Faible potentiel

5-10 logts

7 terrains principalement situés en périphérie

40-50 logts

Principalement localisée à l'Est du centre-bourg



Faible potentiel

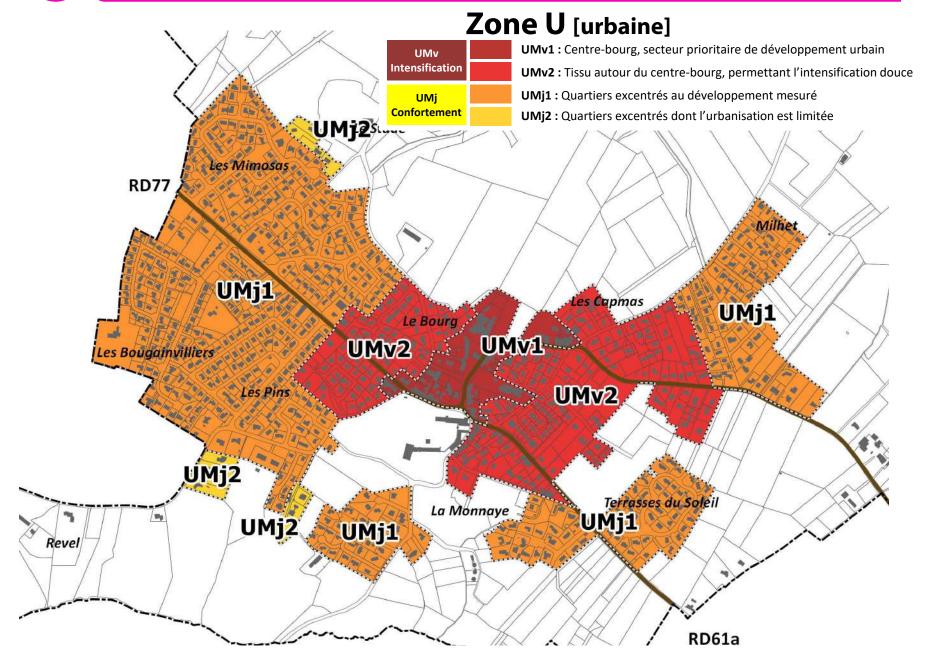


Extension urbaine

70-80 logts

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



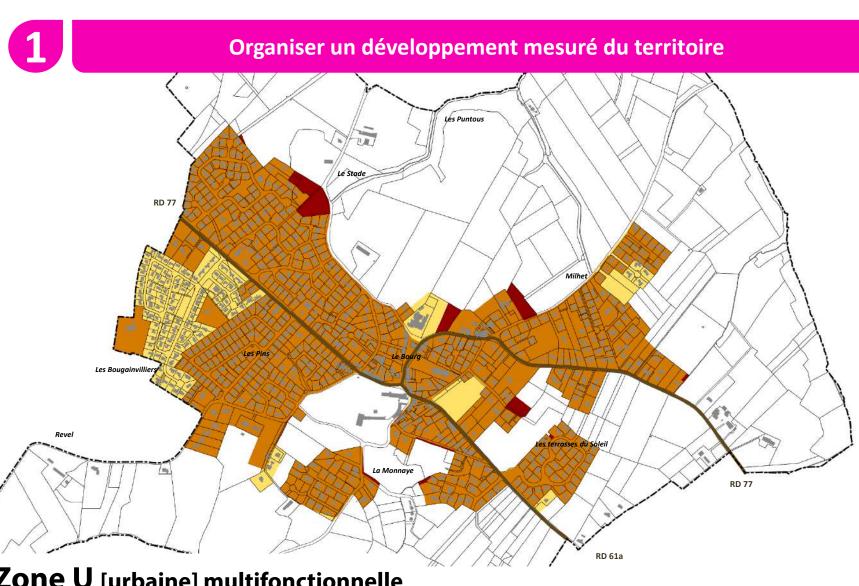




150 à 500 à >1000

500 1000

500 1000



**Zone U** [urbaine] multifonctionnelle

PLU 2004

PLU révisé

91,35 ha

104,36 ha

Zone Urbaine conservée

Zone Urbaine créée

Zone Urbaine déclassée



**Dents** creuses

Parcelles bâties

Changement de destination



Faible potentiel



7 terrains principalement en périphérie

40-50 logts

Principalement localisé à l'Est du centre-bourg



Faible potentiel



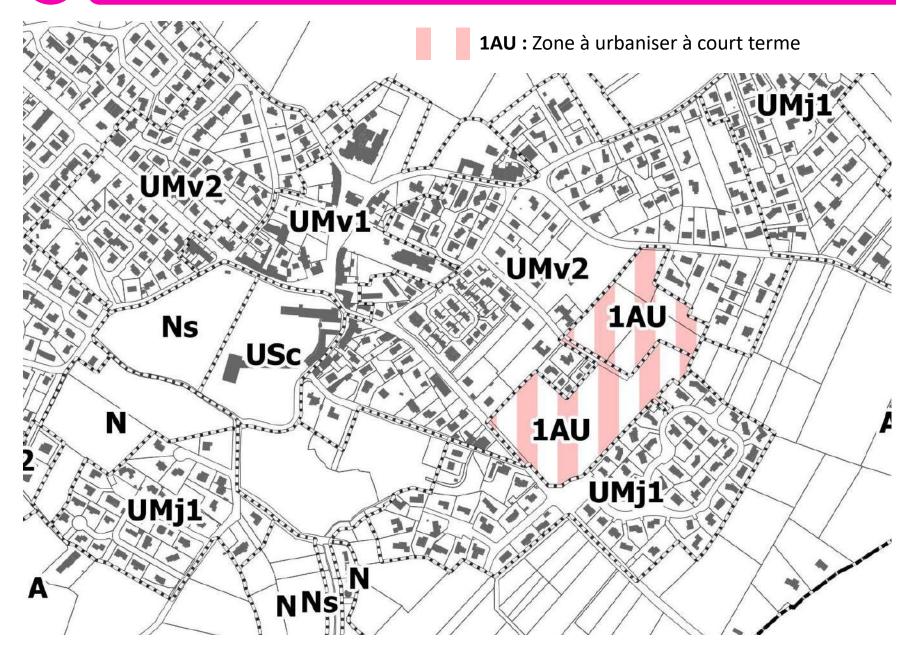
Extension urbaine



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



120 à 150 logements



Nb de log.

**Dont LLS** 

Echéancier

#### Organiser un développement mesuré du territoire



			1 3 A 1993
Secteur	Route de St Génies	Rte de Castelmaurou	TOTAL

Surface 2,85 ha 1,95 ha 4,8 ha

35 log

**25% de LLS** 

Moyen terme (3/6 ans)

**77 log** 

**20 LLS** 

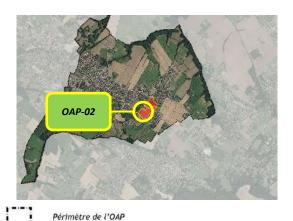
Densité visée 15 lgt/ha 18 lgt/ha 16 log/ha

42log

**25% de LLS** 

Court terme (0/3 ans)





#### 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'ilot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer

Bosquets, boisements à créer

Dispositifs de gestion des eaux pluviales

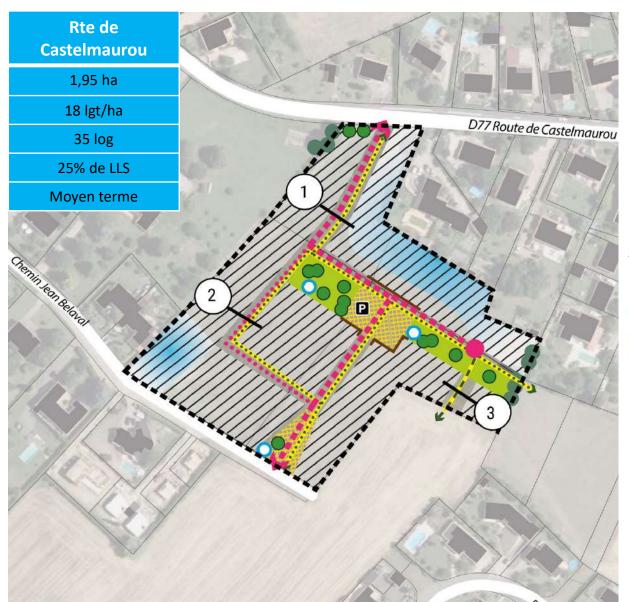
#### Eléments de programmation

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)







----

#### Accès et fonctionnement viaire

Périmètre de l'OAP

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 coeur d'ilot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer

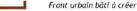
Bosquets, boisements à créer

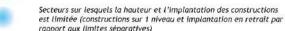
Bosquets, boisements à conserver

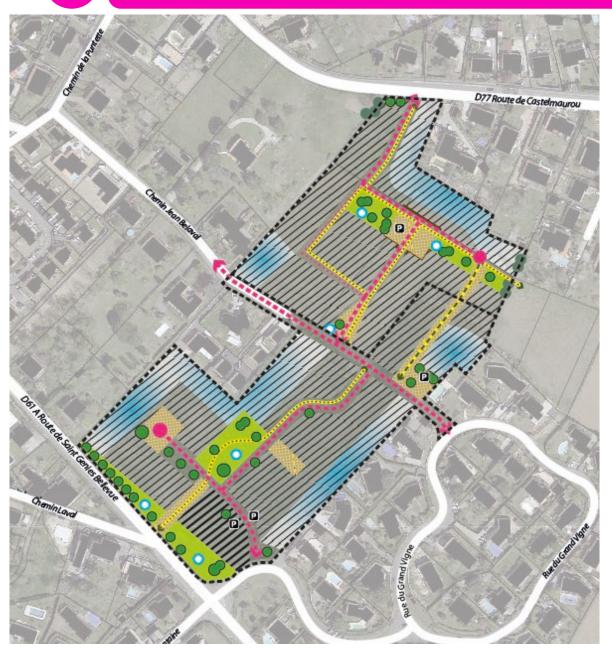
Dispositifs de gestion des eaux pluviales

#### Eléments de programmation

Espace constructible à dominante d'habitat









#### 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 coeur d'ilot, 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

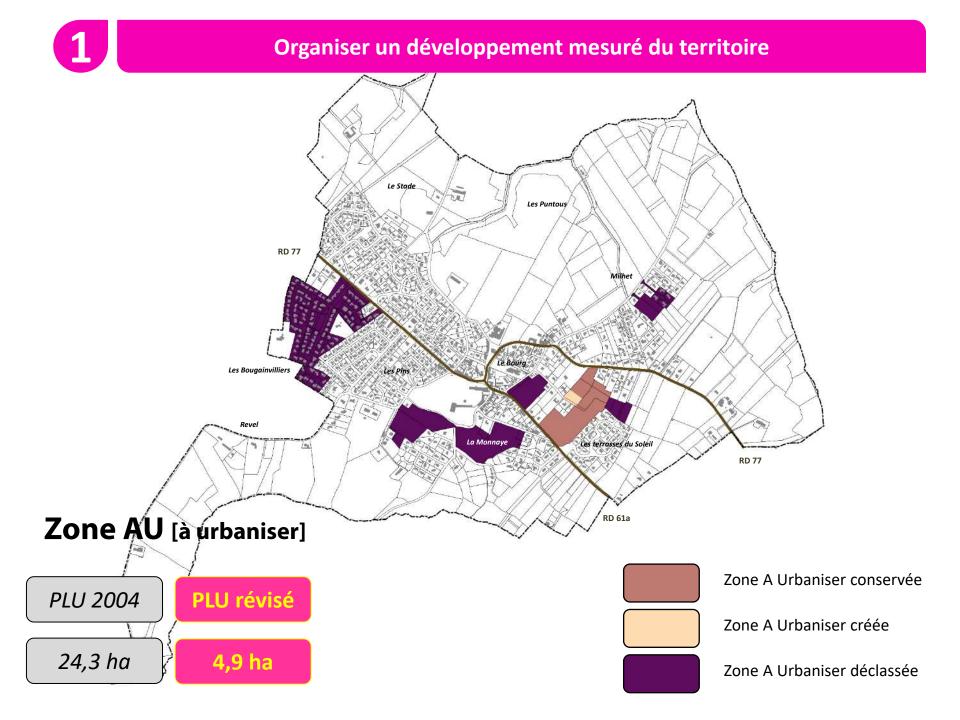
Front urbain bâti à créer

Secteurs sur lesquels la hauteur et l'implantation des constructions est limitée (constructions sur 1 niveau et implantation en retrait par

est limitee (constructions sur 1 niveau et implant rapport aux limites séparatives) 1

#### Organiser un développement mesuré du territoire

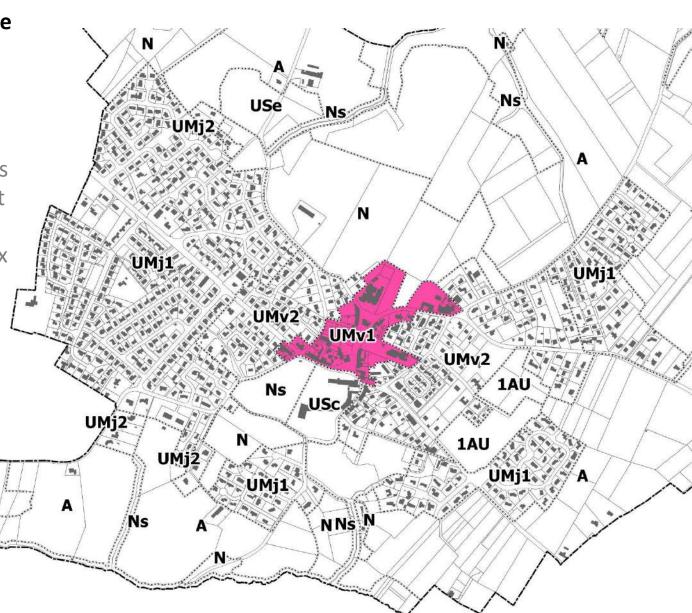


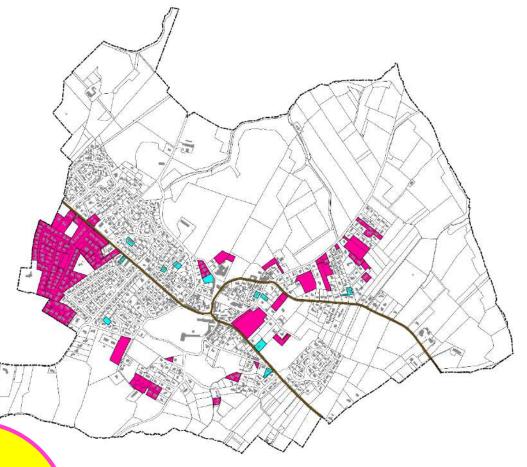


#### Servitude de mixité sociale

> Anticiper les besoins en logements locatifs sociaux

 Les nouvelles opérations de plus de 600 m² doivent comporter au minimum
 35% de logements sociaux

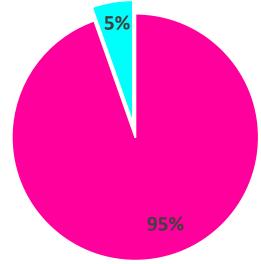




#### Bilan de la consommation d'espaces NAF

2012-2022

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



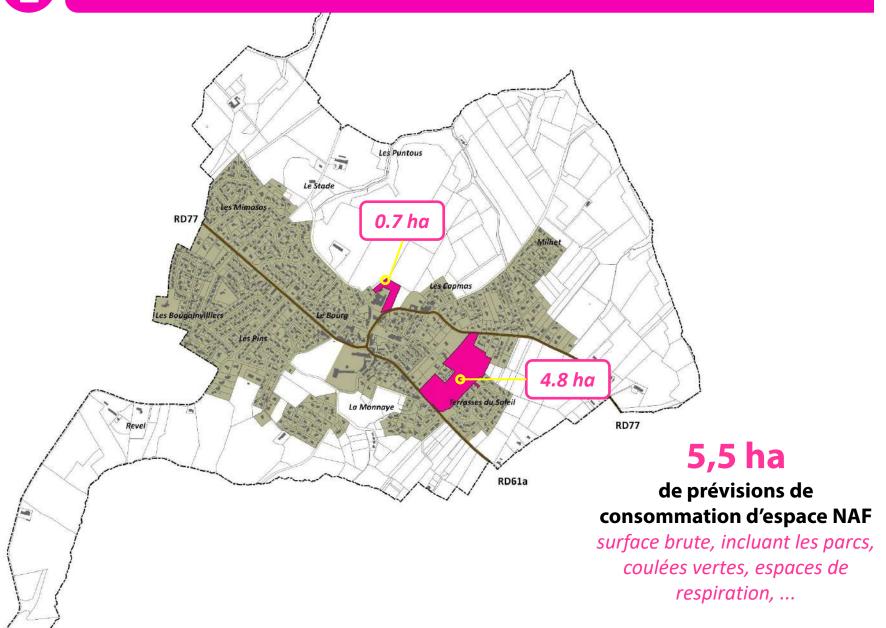
19 ha

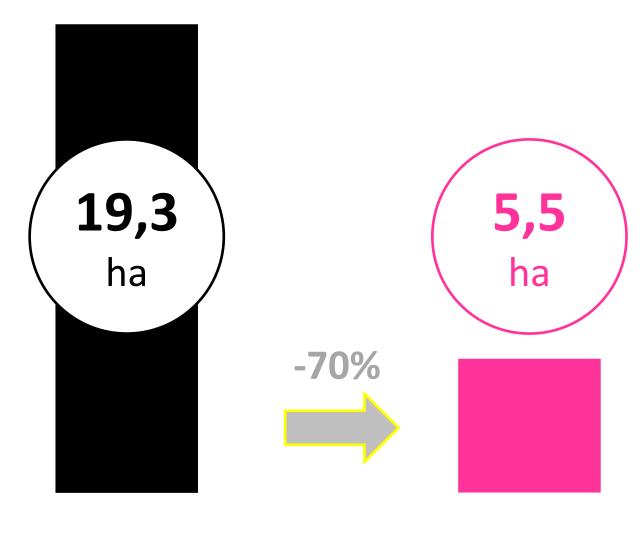
2012-2022

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





Consommation d'espaces NAF passée

Consommation d'espaces NAF prévue

## Échanges et discussions

**RÈGLEMENT** 

RÈGLEMENT

**Graphique** 

**Ecrit** 

**OAP** 

(Orientations d'Aménagement et de Programmation)

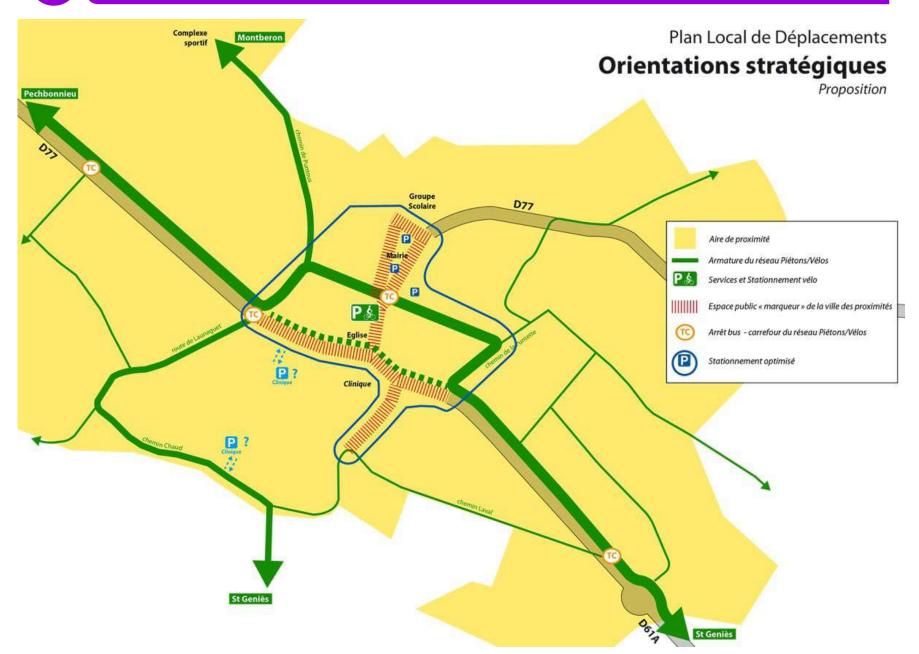
Sectorielle

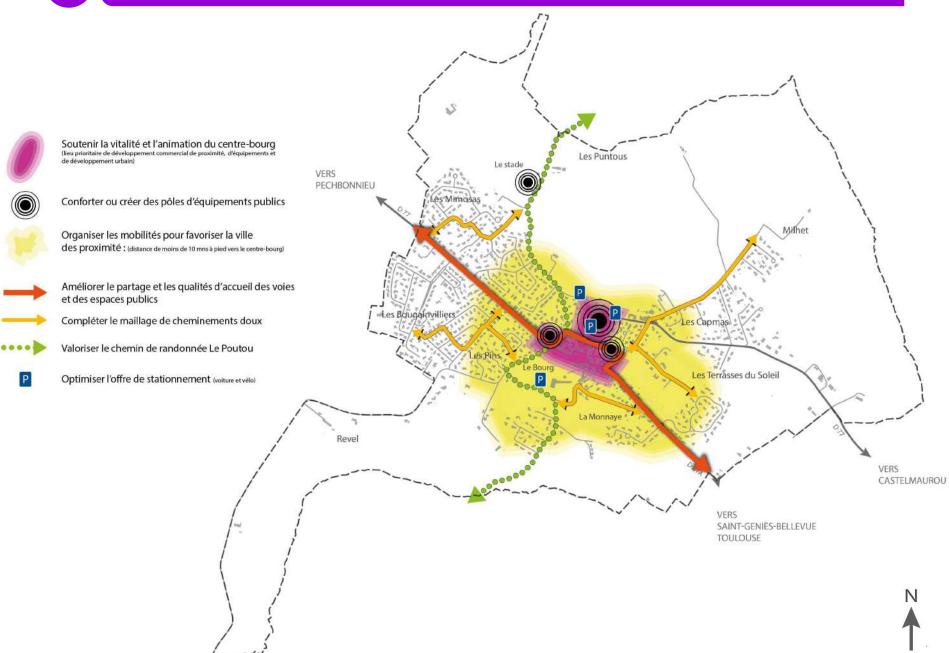
Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité

Maintenir le caractère agricole du territoire

Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune

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



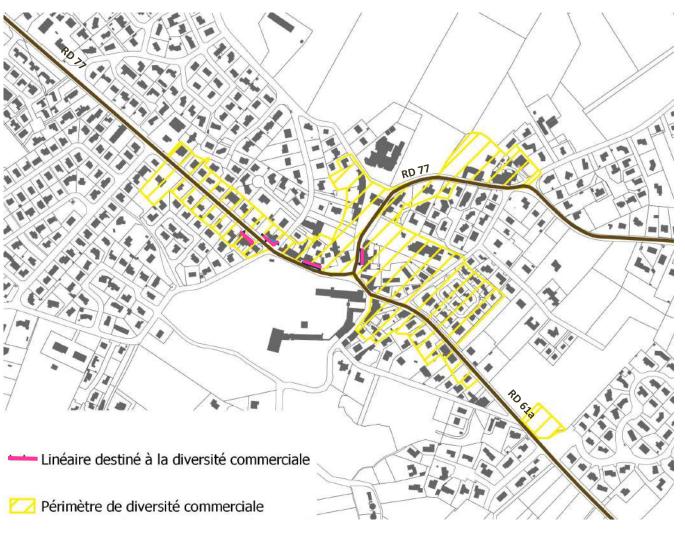


Soutenir l'animation et la vitalité du centre bourg

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



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

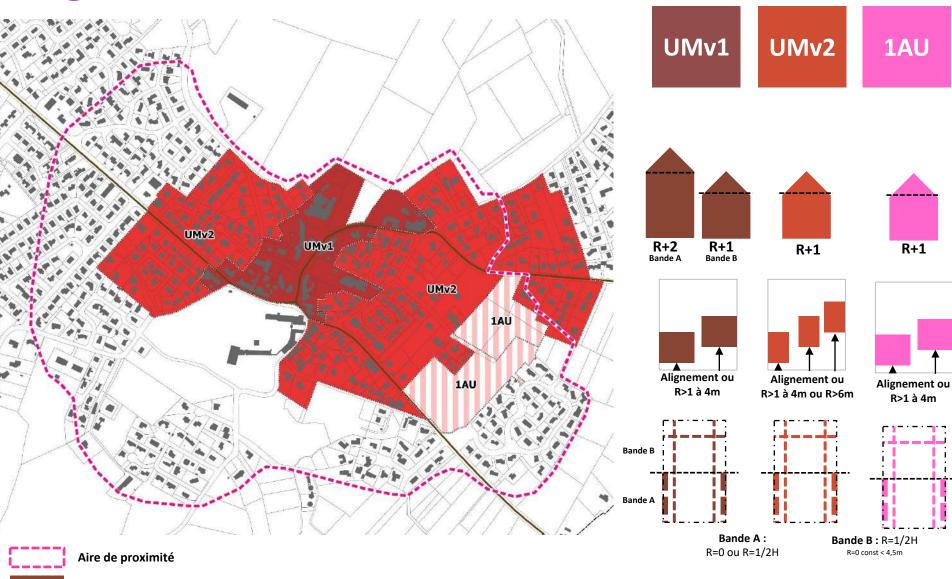
Règles de stationnement et de pleine terre allégées

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



UMv1: Centre-bourg, secteur prioritaire de développement urbain

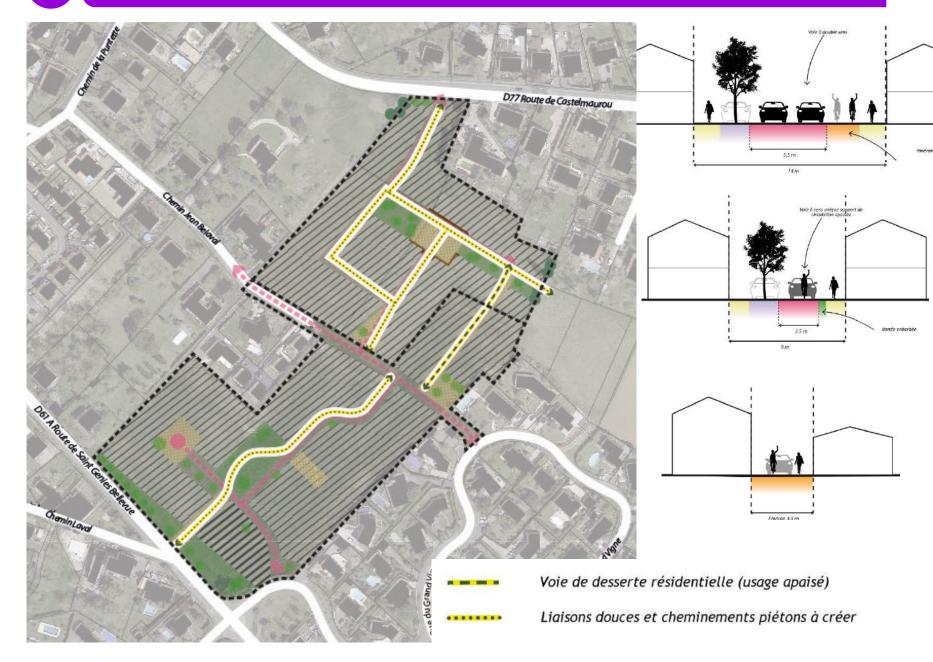
UMv2: Tissu autour du centre-bourg, permettant l'intensification douce

1AU : Zone à urbaniser à court terme

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

NUMERO DE REPERAGE	BENEFICIAIRE	OBJET	LARGEUR	SURFACE (en m²)
ER 1	Commune de Saint Loup Cammas	Réserve d'emprise pour l'élargissement de la RD77	3 m	621









USc

Ex UBb







USe

Ex UBs



USc

USe

Vocation

Zone destinée aux Cliniques et établissement hospitaliers

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Occupation et utilisation des sols interdites

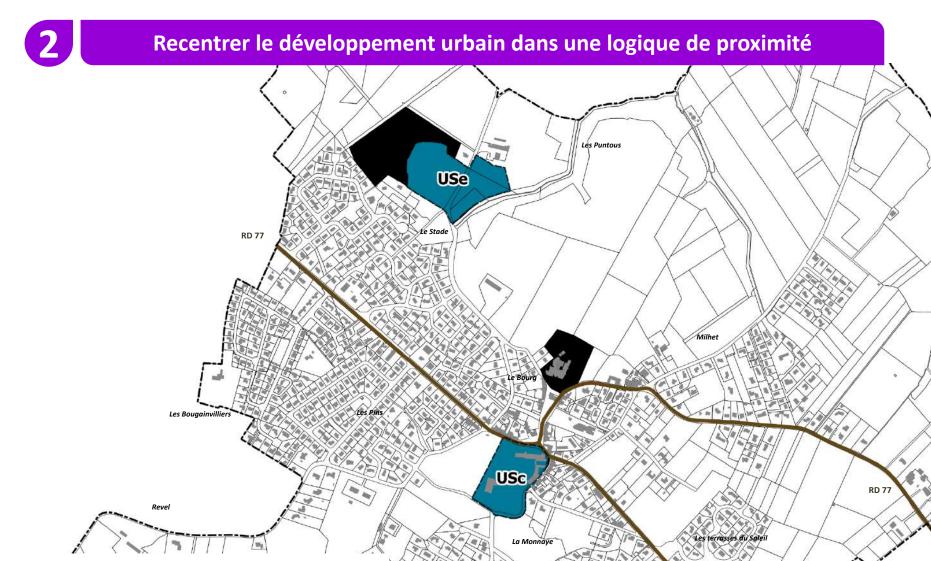
Toutes les occupations du sol qui ne sont pas admises sous conditions, sont interdites

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

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

Equipements d'intérêt collectif et services publics





Zone U [urbaine] spécialisée

PLU 2004 PLU révisé

11,45 ha 6,63 ha

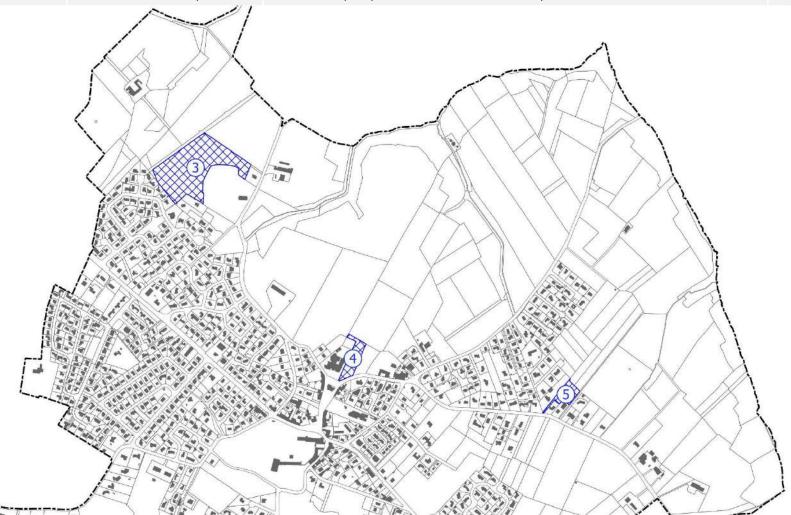


Zone Urbaine spécialisée conservée

Zone Urbaine spécialisée déclassée

RD 61a

NUMERO DE REPERAGE	BENEFICIAIRE	OBJET	SURFACE (en m²)
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
	2/1		



## Échanges et discussions

**RÈGLEMENT** 

**Graphique** 

**RÈGLEMENT** 

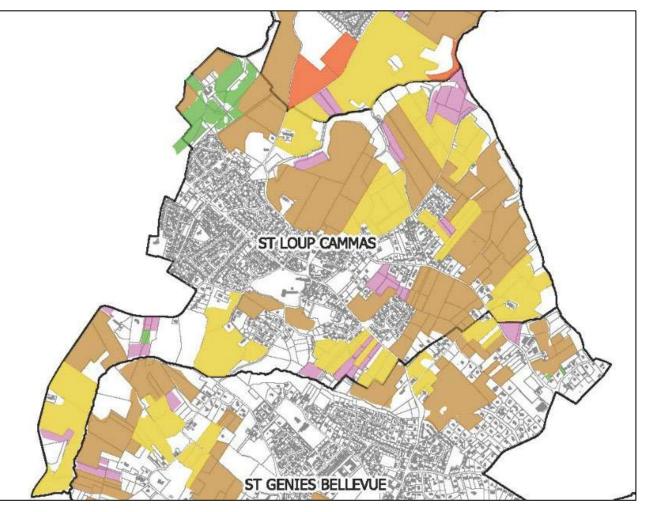
**Ecrit** 

Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité

Maintenir le caractère agricole du territoire

Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune

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)

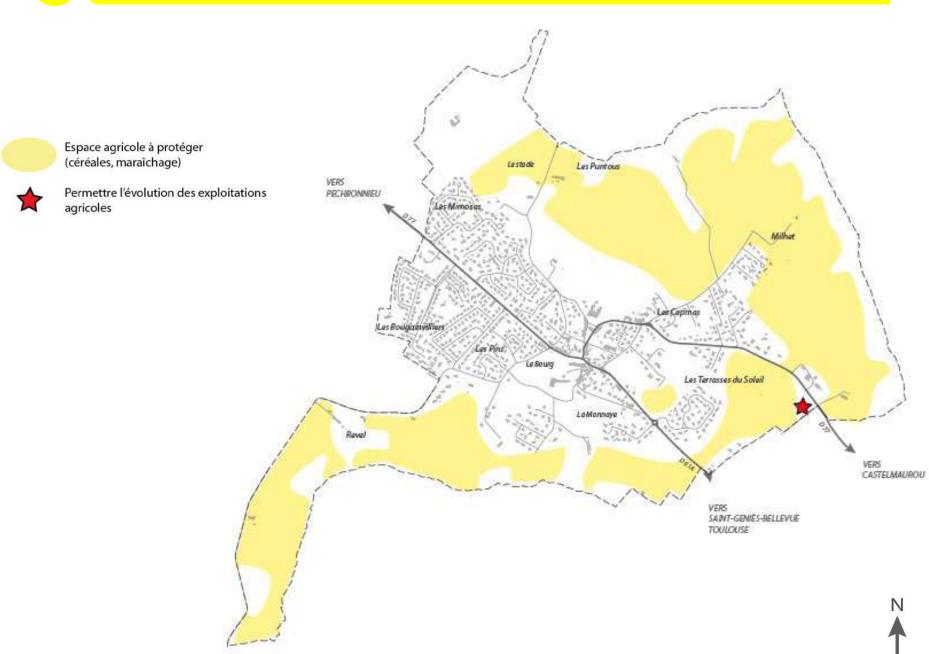
Céréales
Jachères

Légumes, légumineuses, fruits

Oléagineux

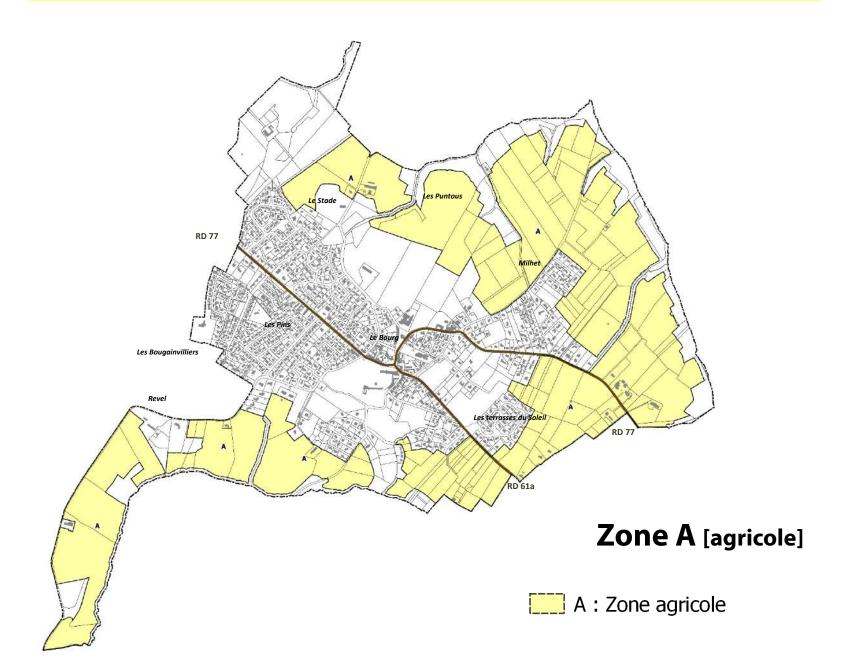
Prairie

Verger



## Protéger les terres agricoles

## Prendre en compte les besoins de développement



#### 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 m<sup>2</sup> 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

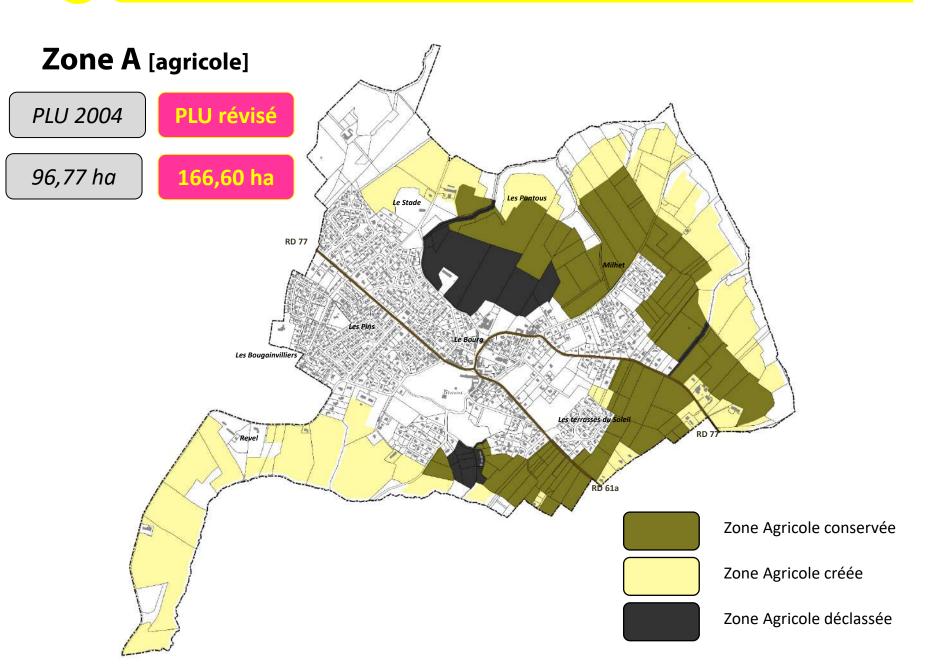






Le changement de destination à vocation de bureaux





# Échanges et discussions

**RÈGLEMENT** 

**Graphique** 

**RÈGLEMENT** 

**Ecrit** 

Organiser un développement mesuré du territoire

Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité

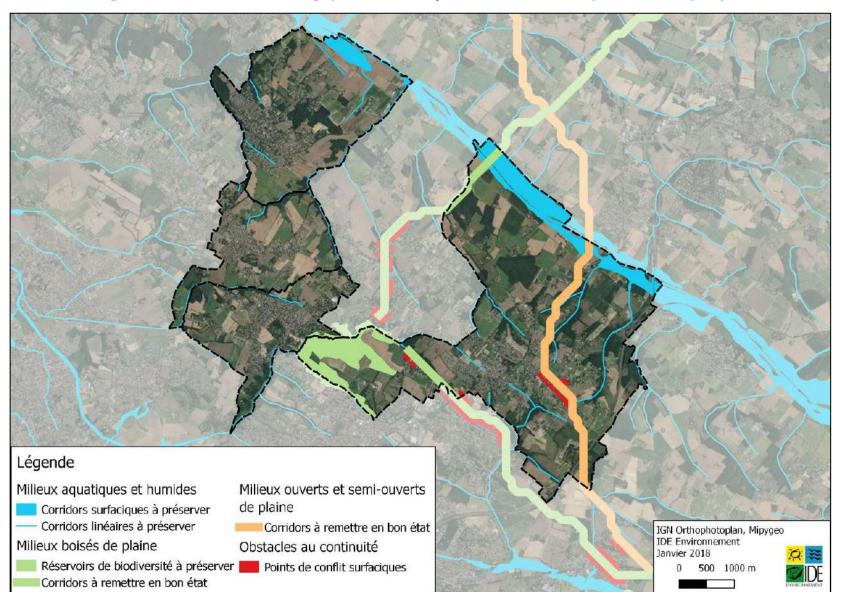
Maintenir le caractère agricole du territoire

Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune



#### Les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune

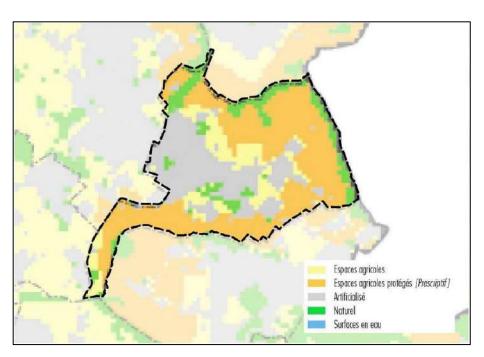
Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Midi-Pyrénées > notion de prise en compte par le SCoT/PLU

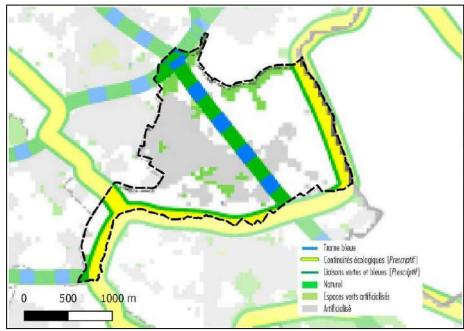




#### Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine > notion de comptabilité avec le PLU

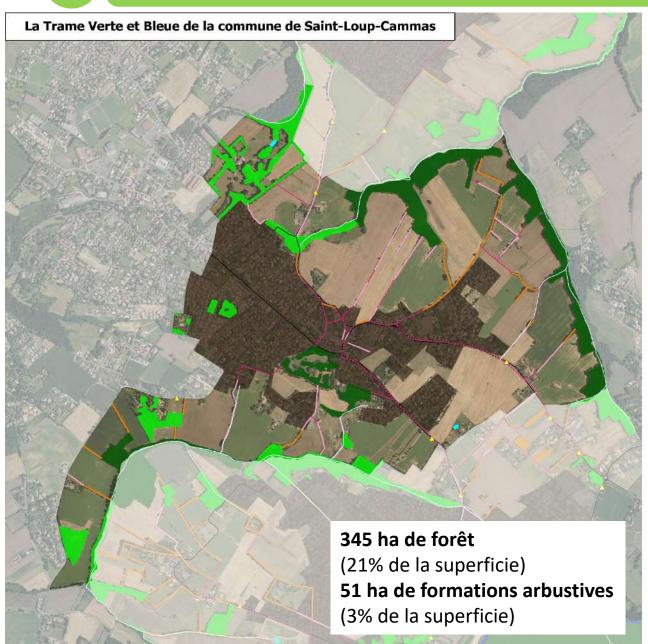
- > Des espaces agricoles protégés = urbanisation interdite
- > Des espaces naturels protégés = urbanisation interdite
- > Des continuités écologiques à maintenir et à renforcer, à restaurer et reconquérir avec une préservation d'une largeur minimale de 50 m

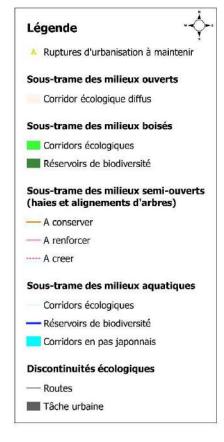




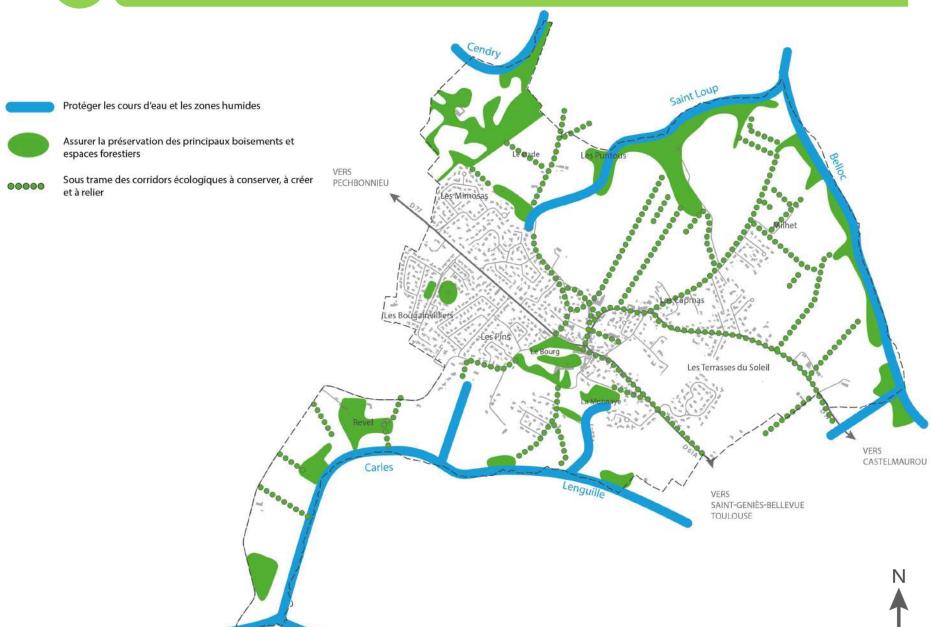
# 4

## Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune









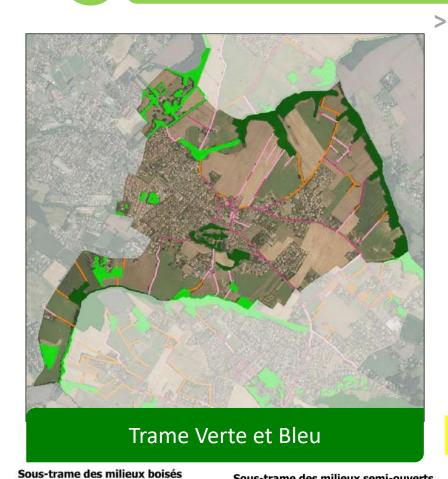
Protéger les cours d'eau et zones humides

Protéger les principaux boisements et les milieux ouverts

Corridors écologiques

Réservoirs de biodiversité

## Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune



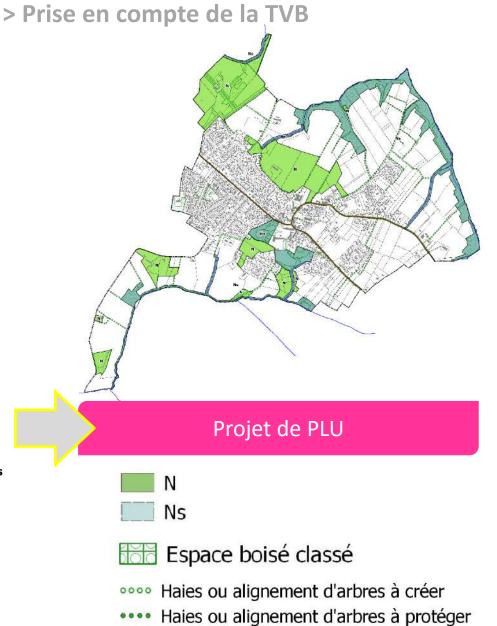
Sous-trame des milieux semi-ouverts

Corridors écologiques (haies et alignements d'arbres)

A conserver

A renforcer

---- A creer



# **CORRIDORS** écologiques

Milieux aquatiques

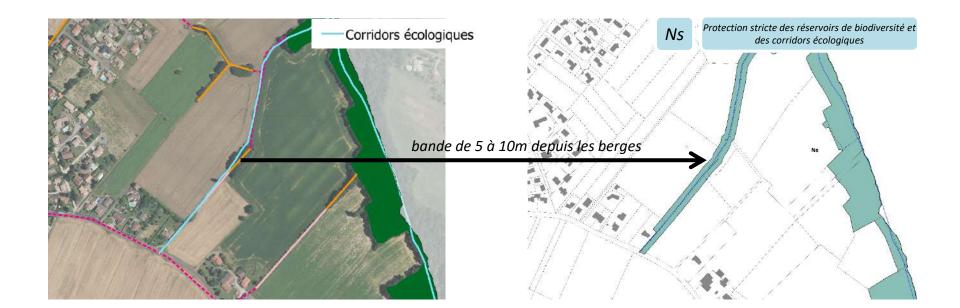
Classement en zone Ns

**Zones U** : bande de **10m** à adapter

au cas par cas

**Zones A et N**: bande de **10m** depuis

la berge



# RESERVOIRS de biodiversité

# **CORRIDORS** écologiques

Milieux boisés

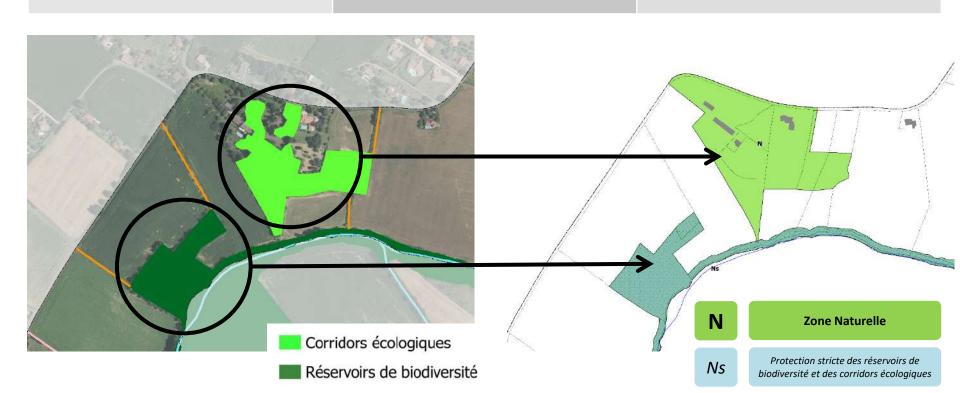
Classement en Zone Ns

(EBC pour les grands boisements)

Classement en **ZONE** N

+ EBC pour les principaux boisements

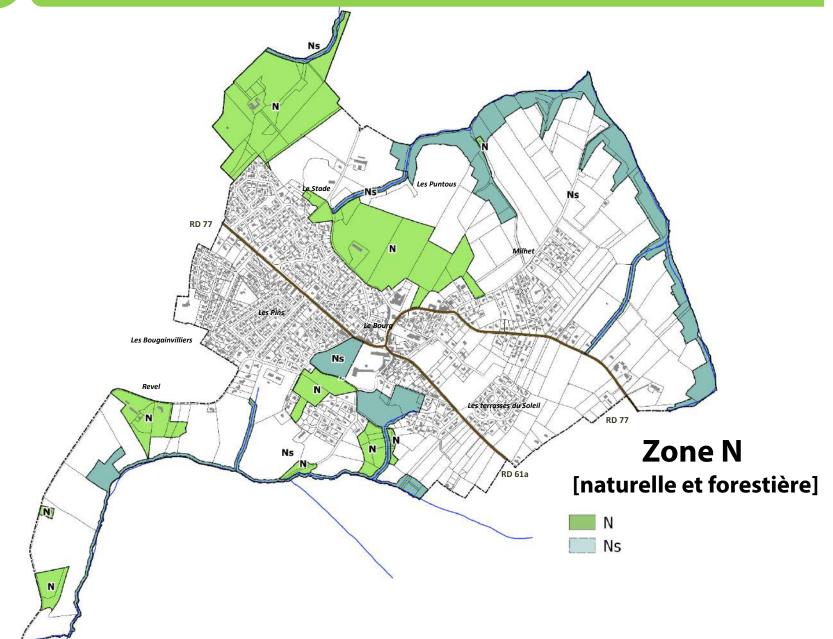
A l'intérieur des zones U : EBC existant



**CORRIDORS** écologiques

Milieux ouverts et semiouverts Haies et alignements d'arbres à protéger et à créer









Zone NS

#### Dans l'ensemble de la zone N

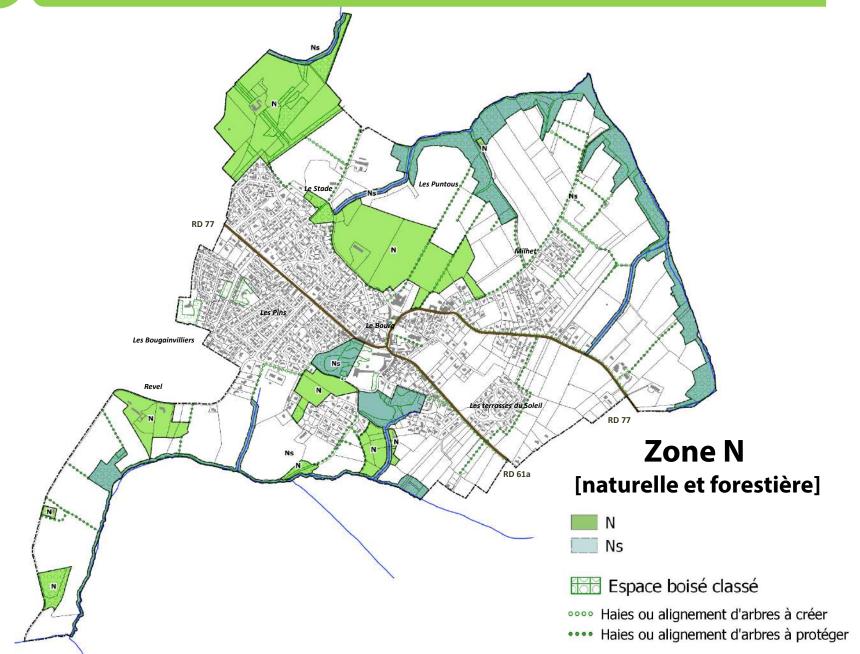
(N + Ns)

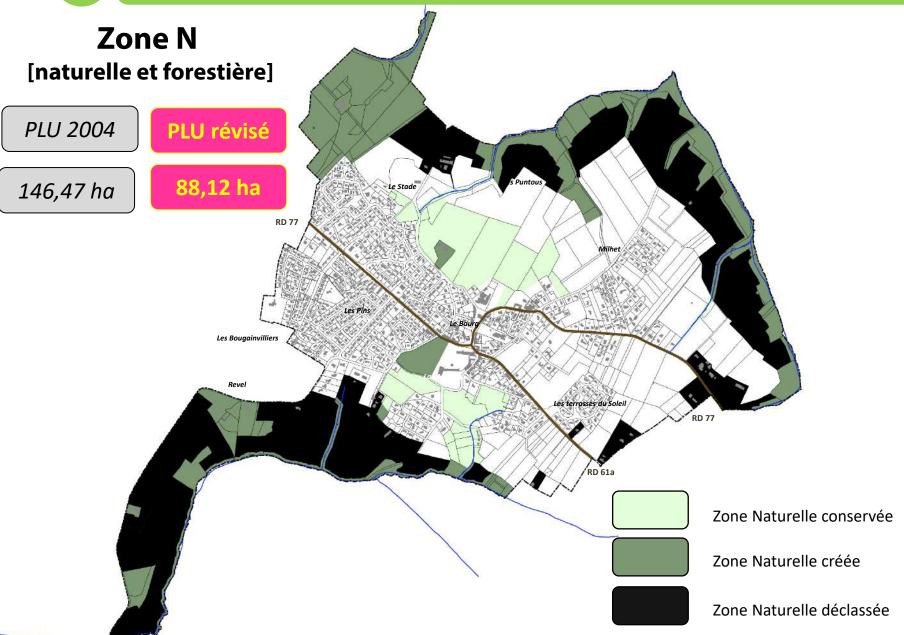
- Les constructions et installations nécessaires à des **équipements d'intérêt collectifs et aux services publics**
- L'aménagement des infrastructures routières et des cheminements piétons.
- Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations 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.

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

#### 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









Plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Haute-Garonne

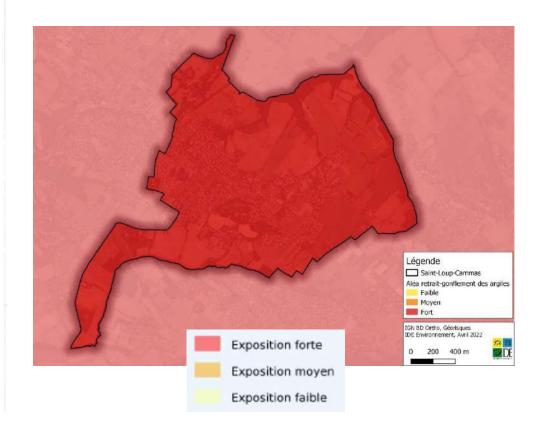
PPR APPROUVE

PPR SECHERESSE règlement





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** 

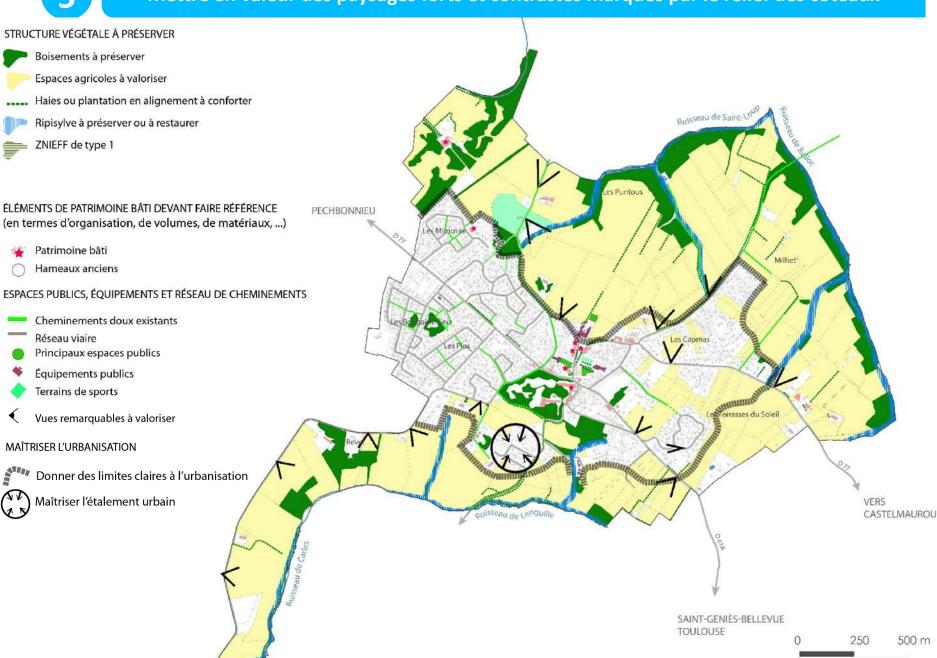
Organiser un développement mesuré du territoire

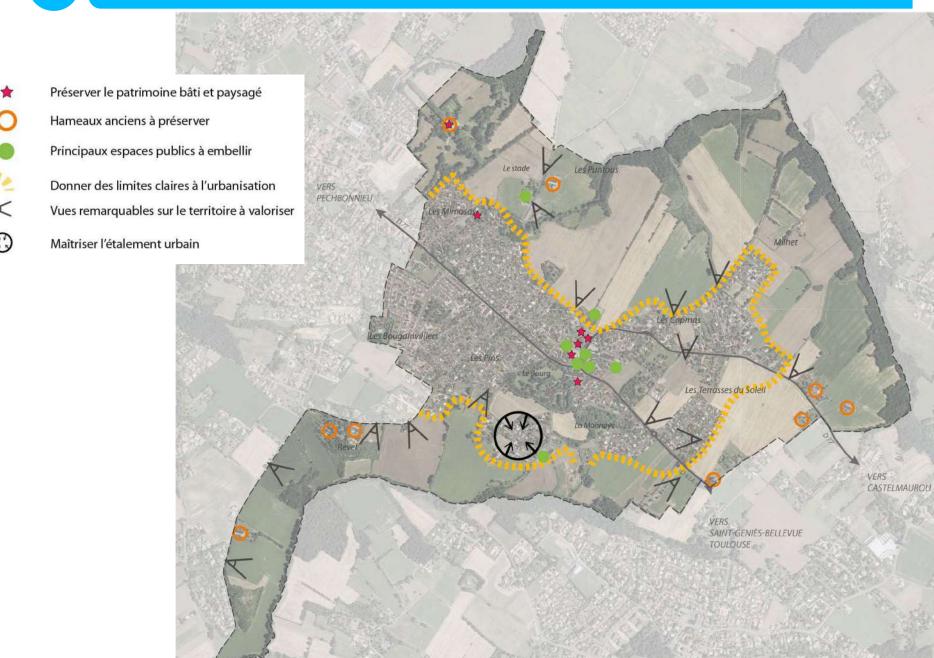
Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité

Maintenir le caractère agricole du territoire

Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune

5

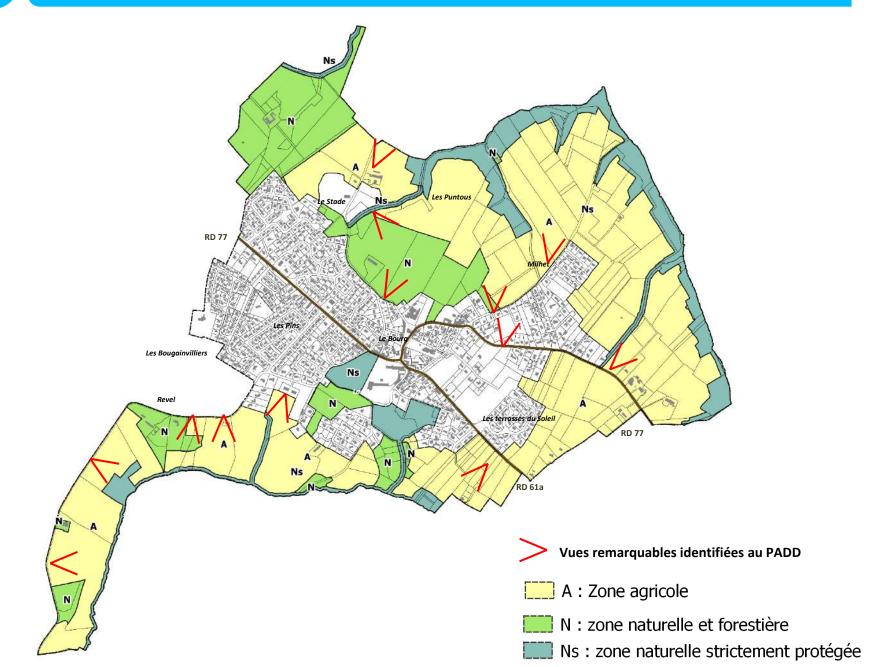




Donner des limites claires à l'urbanisation en instaurant des coupures d'urbanisation

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

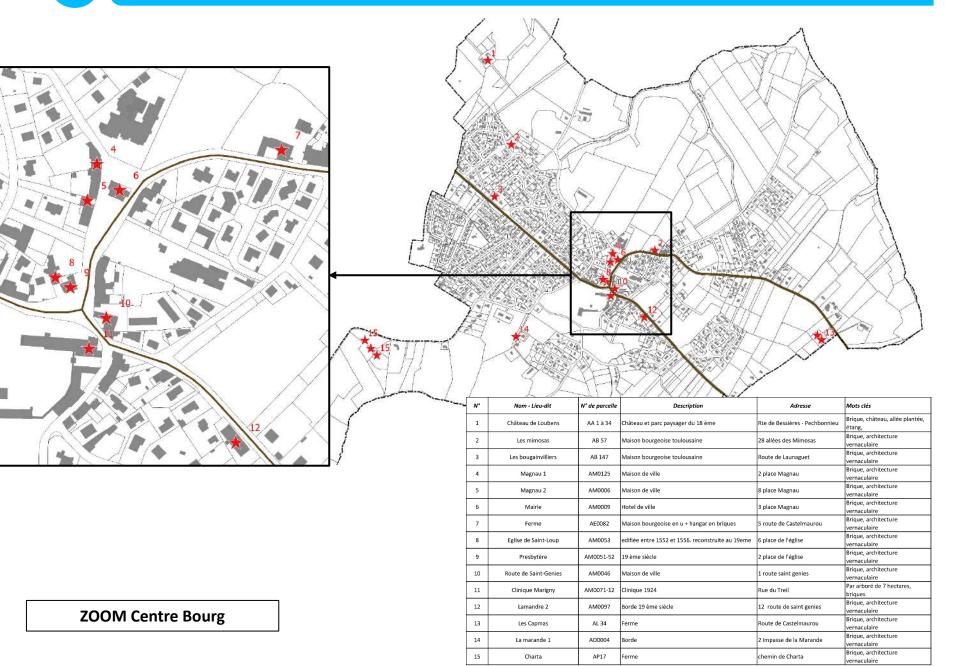
Conserver la lisibilité et les vues patrimoniales du territoire



#### 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.



#### 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 " Eléments 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

Intensification encouragée Intensification modérée/Confortement UMv2 UMi1 UMi2 Emprise au sol CES échelonné CES échelonné maximale Hauteur maximale (égout de toiture) Implantation par rapport aux voies Alignement ou R>1 à 4m Implantation sur limites séparatives R=1/2H Bande B: R=1/2H R=0 ou R=1/2F R=0 const < 4,5m R=0 const < 4,5m 5% 20% 25% 30% 5% 15% 20%30% Pleine terre

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

# PHASE ÉTUDES

# Délibération PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLU



# **Diagnostic**

Les besoins & enjeux

# Le PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Concertation continue avec la population

# Les pièces réglementaires du PLU

Traduction du PADD (règlement, OAP) et montage du dossier complet

Délibération BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DE PLU



PHASE ADMINISTRATIVE

Consultation des Personnes Publiques + CDPENAF – délai 3 mois

Enquête publique - durée 1 mois - délai 3 mois



**Délibération APPROBATION DU PLU** 

#### > Pièces du PLU

**RÈGLEMENT** 

**Graphique** 

**RÈGLEMENT** 

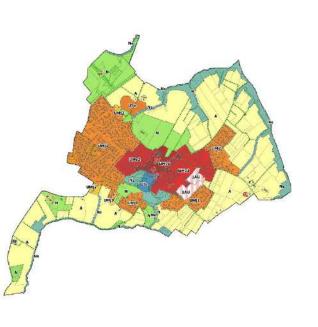
**Ecrit** 

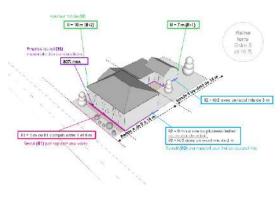
# **OAP**

(Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Sectorielle

**Thématique** 



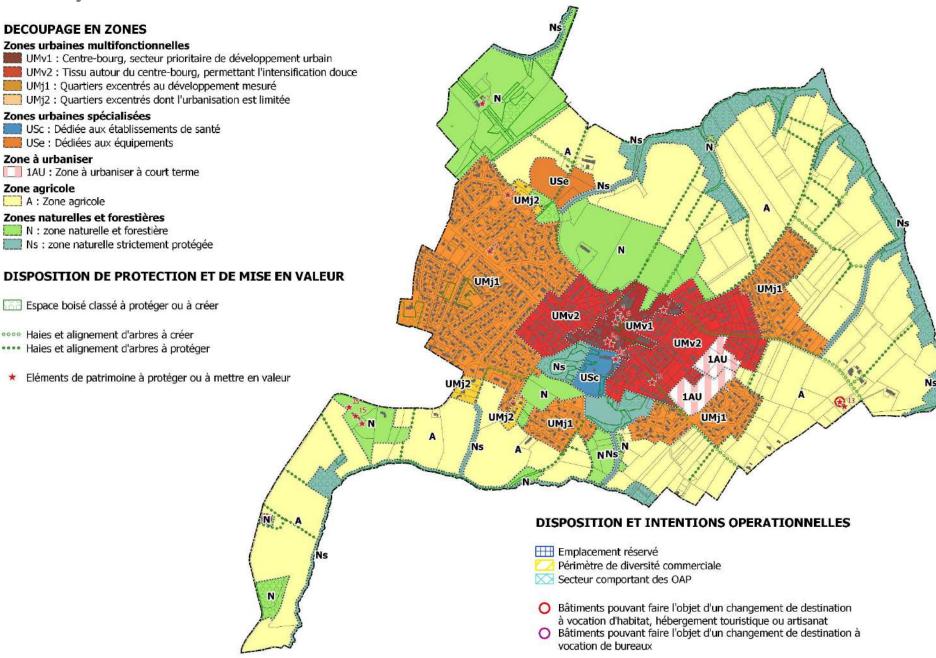






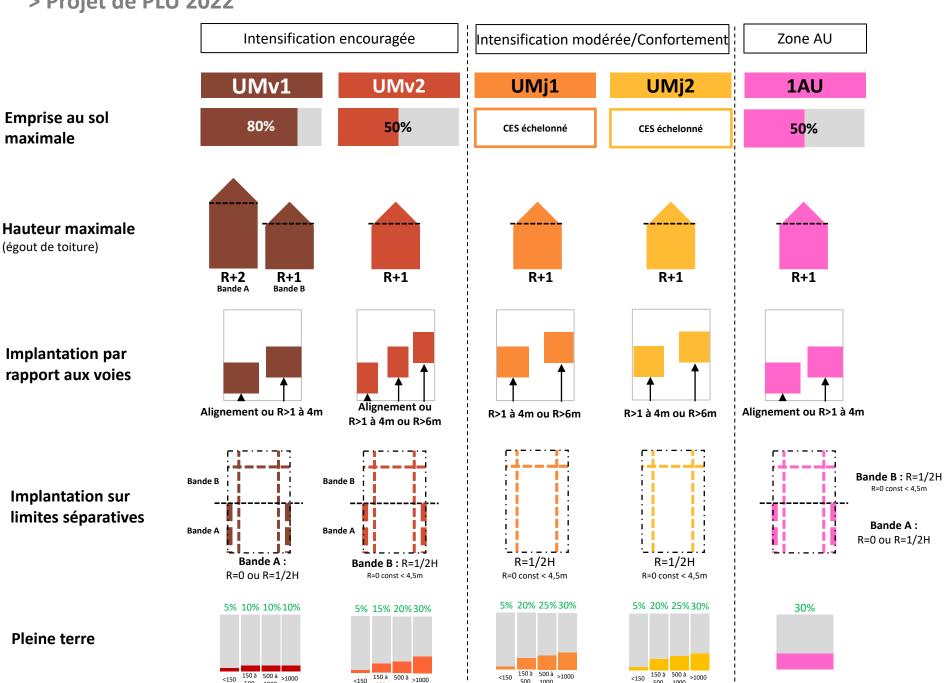
ode OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Echéancier prévisionnel
OAP-01	Route de Saint- Genies Bellevue	2,85 ha	Habitat	42 logements	Court Terme
OAP-02	Route de Castelmaurou	1,95 ha	Habitat	35 logements	Moyen Terme

#### > Projet de PLU 2022



Linéaire destiné à la diversité commerciale

## > Projet de PLU 2022



<150

500 1000

500 1000

>	Pro	iet	de	PLI	J 2	02	2
	110		u		,		~

2022	PLU de 2004		Projet de		
	Zones et secteurs	Superficie (en ha)	Zones et secteurs	Superficie (en ha)	Evolution
	UA	3,27	UMv1	6,59	
	UB	55,83	UMv2	27,26	
	UBc	29,18	UMj1	67,88	
ZONE URBAINE	UC	3,06	UMj2	2,63	
ZONE ORBAINE	<u>UBa</u>	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
	1AU	1,43	1AU	4,86	
	1AUa	10,06	210	1,00	
ZONE A	1AUb	1,44			
URBANISER	2AU	11,41			
	TOTAL zones AU	24,34	TOTAL zones AU	4,86	-19,48
	А	96,77	А	166,6	
ZONE AGRICOLE	TOTAL zones A	96,77	TOTAL zones A	166,6	69,83
	N	145,29	N	51,01	
ZONE	Na Na	•	IV	31,01	
NATURELLE ET	Na	1,18	Ns	27.11	
FORESTIERE	TOTAL zones N	146,47	TOTAL zones N	37,11 <b>88,12</b>	-58,35

TOTAL 370,36 370,57