

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Commune de LACROIX-FALGARDE

*Réunion publique : présentation des
documents réglementaires du projet de PLU*



5 juillet 2018



Préambule

- Un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 5 juin 1986. Ce document a fait l'objet d'une révision, suivie de deux modifications et d'une révision simplifiée. Ce document est caduc depuis le 27 mars 2017 par application de la loi ALUR.
- Une délibération de transformation du POS en PLU a été prise le 15 septembre 2014 :
 - Nécessité de prendre en compte les évolutions du cadre législatif
 - Mise en place d'un projet de territoire



Calendrier de la procédure

Prescription du PLU :

- Objectif
- Modalités de concertation

Conseil municipal

Accompagnement technique du Sicoval

Etude

Diagnostic

PADD

Traduction réglementaire : règlements écrit et graphique, orientations d'aménagement et de programmation

Réunion PPA
Février 2017

+
Réunion publique
Février 2017

Débat sur le PADD

Conseil municipal

Réunion PPA
Mai 2018

+
Réunion publique

**Arrêt du PLU
Bilan de la
Concertation
Septembre 2018**

Conseil municipal

Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)
3 mois

Enquête Publique
1 mois
Début 2019

Rapport du Commissaire Enquêteur et modifications
2 mois

Approbation du PLU
2^{ème} trimestre 2019

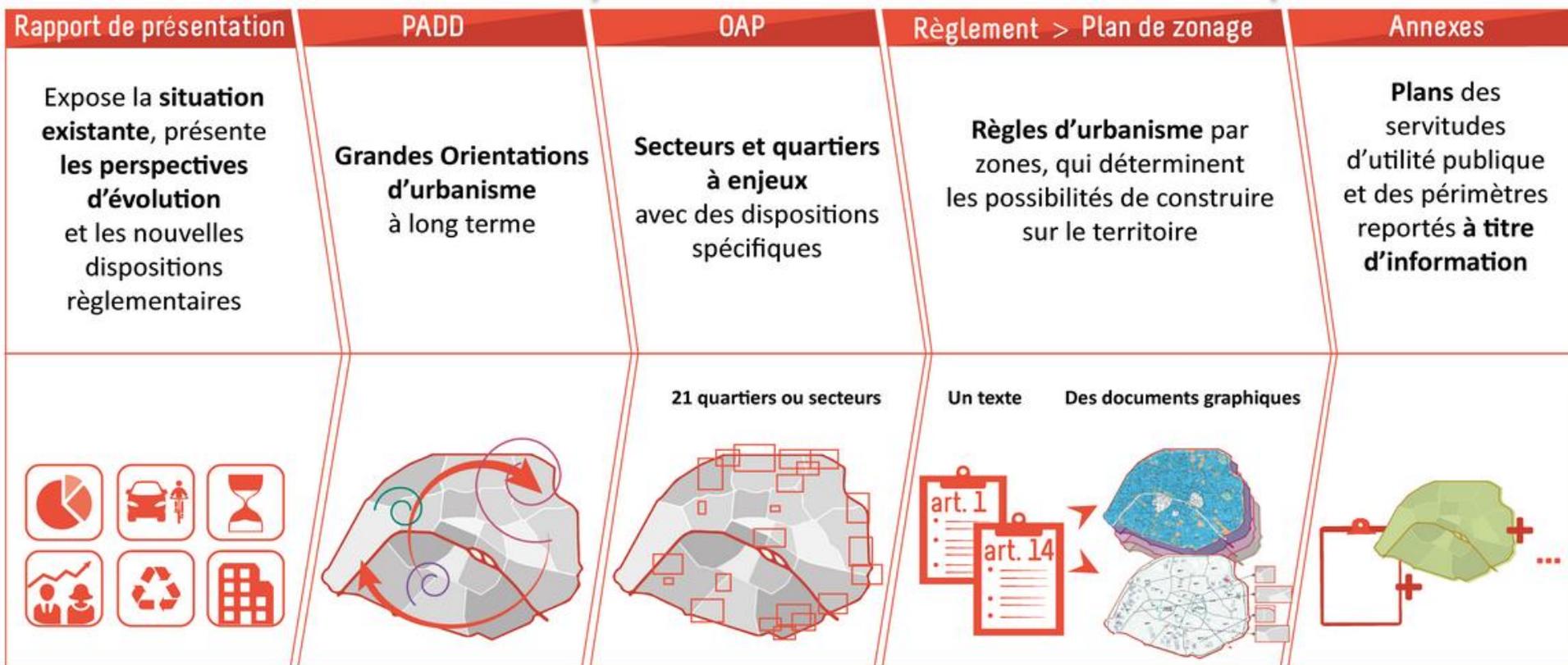
Conseil municipal

C
O
N
C
E
R
T
A
T
I
O
N



Les documents constituant le PLU

Traduction réglementaire



Rappel : les orientations du PADD



Les objectifs

● L'objectif d'accueil de population :

- Une population de 2043 habitants en 2014
- Un développement démographique en 2 phases :
 - › **A L'HORIZON 2025 : 130 logements soit un apport démographique d'environ 300 personnes**
 - Un développement par densification : un potentiel d'environ 50 logements soit un apport démographique d'environ 110 habitants.
 - Un développement par extension de l'urbanisation : un potentiel d'environ 80 logements soit un apport démographique d'environ 180 habitants.
 - › **ENTRE 2025 ET 2030 : 125 logements soit un apport démographique d'environ 300 personnes**
 - Un développement par densification : un potentiel d'environ 25 logements
 - Un développement par extension de l'urbanisation : un potentiel d'environ 100 logements soit un apport démographique d'environ 180 habitants.

● L'objectif de limitation de la consommation foncière :

- Une densification du tissu urbain (espaces libres, divisions parcellaires)
- Une extension de l'urbanisation sur 7,5 ha d'ici 2025 (10 à 15 logements/ha)



Les grands axes du PADD

AXE 1 : Poursuivre un développement urbain progressif favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle

AXE 2 : Renforcer la qualité de vie du village et conforter l'activité économique

AXE 3 : Protéger les paysages et valoriser le patrimoine naturel et architectural de la commune

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LEGENDE

AXE 1: POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN PROGRESSIF FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

Programmer un développement urbain

-  Valoriser les espaces libres au sein du tissu urbain existant
-  Secteur de densification à privilégier
-  Secteurs de développement urbain à court terme qui feront l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par des OAP
-  Secteur de développement urbain à long terme

Diversifier l'offre de logement

-  Permettre une mixité d'habitat sur les secteurs d'urbanisation future

Limiter la consommation de l'espace

-  Circonscrire l'étalement des quartiers
-  Limiter les constructions isolées

AXE 2: RENFORCER LA QUALITÉ DE VIE DU VILLAGE ET CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Améliorer les liaisons inter-quartiers

-  Liaisons douces existantes
-  Principe de liaisons douces à créer ou à conforter
-  Sécuriser les carrefours à risque

Adapter l'offre d'équipement

-  Adapter les équipements publics des pôles administratif, économique, culturels et sportifs

Conforter l'activité économique

-  Diversifier et améliorer l'accessibilité
-  Développer une extension du pôle commercial

AXE 3: PROTÉGER LES PAYSAGES ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL

Valorisation la trame verte et bleue

-  Protéger et renforcer les continuités écologiques
-  Espaces boisés à préserver
-  Haies à préserver

Maintenir les espaces agricoles

-  Maintenir les espaces agricoles et naturels

Protéger et valoriser le patrimoine

-  Préserver les vues remarquables sur les grands paysages
-  Protéger le patrimoine bâti de la traversée du village

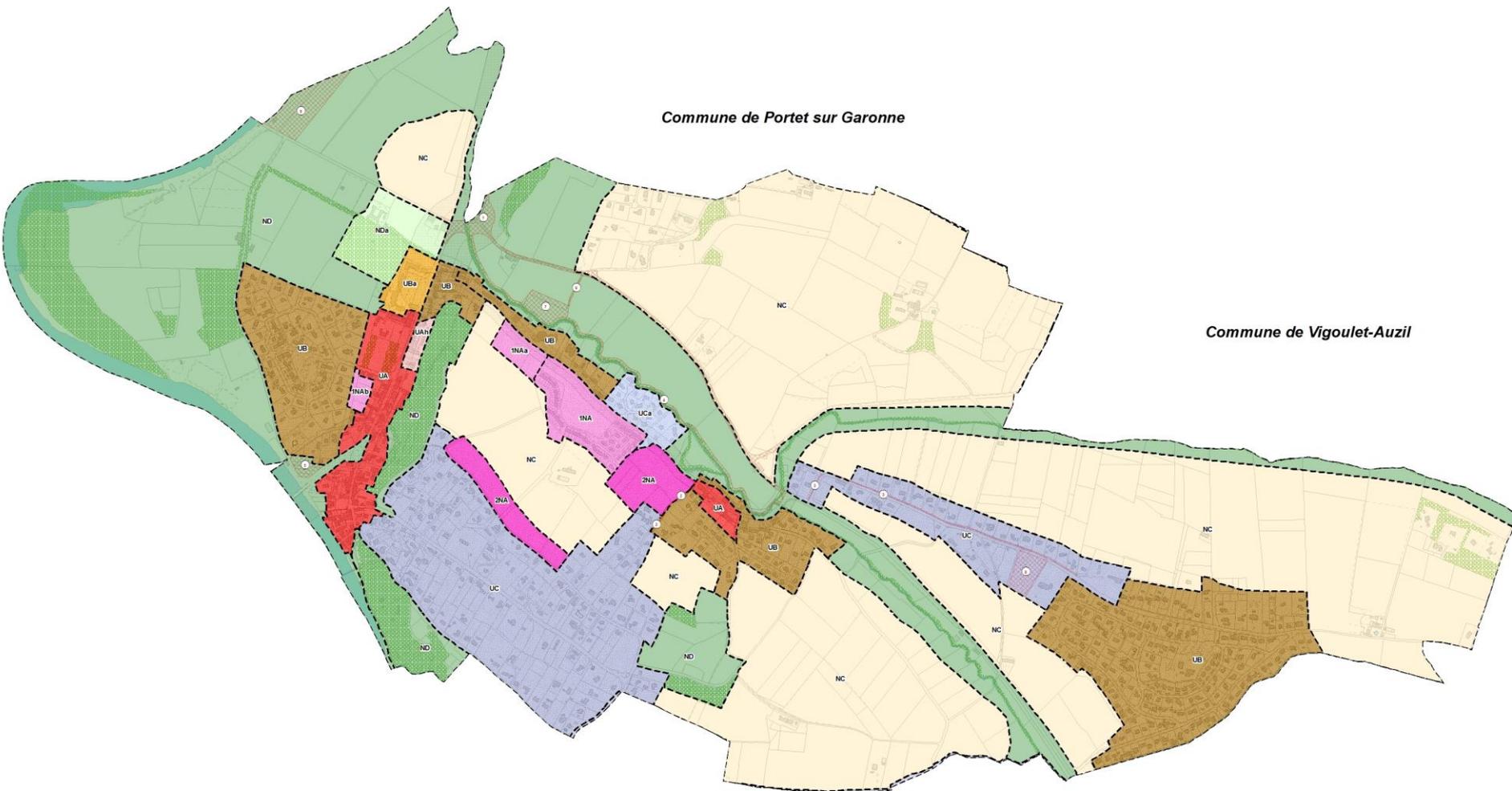




Traduction réglementaire dans le PLU



Les zones du POS



Commune de Portet sur Garonne

Commune de Vigoulet-Auzil



Les zones du PLU

Zones urbaines

UA UAa UAh

UB UBa UBe

UCa UCb UCb

Zones à urbaniser

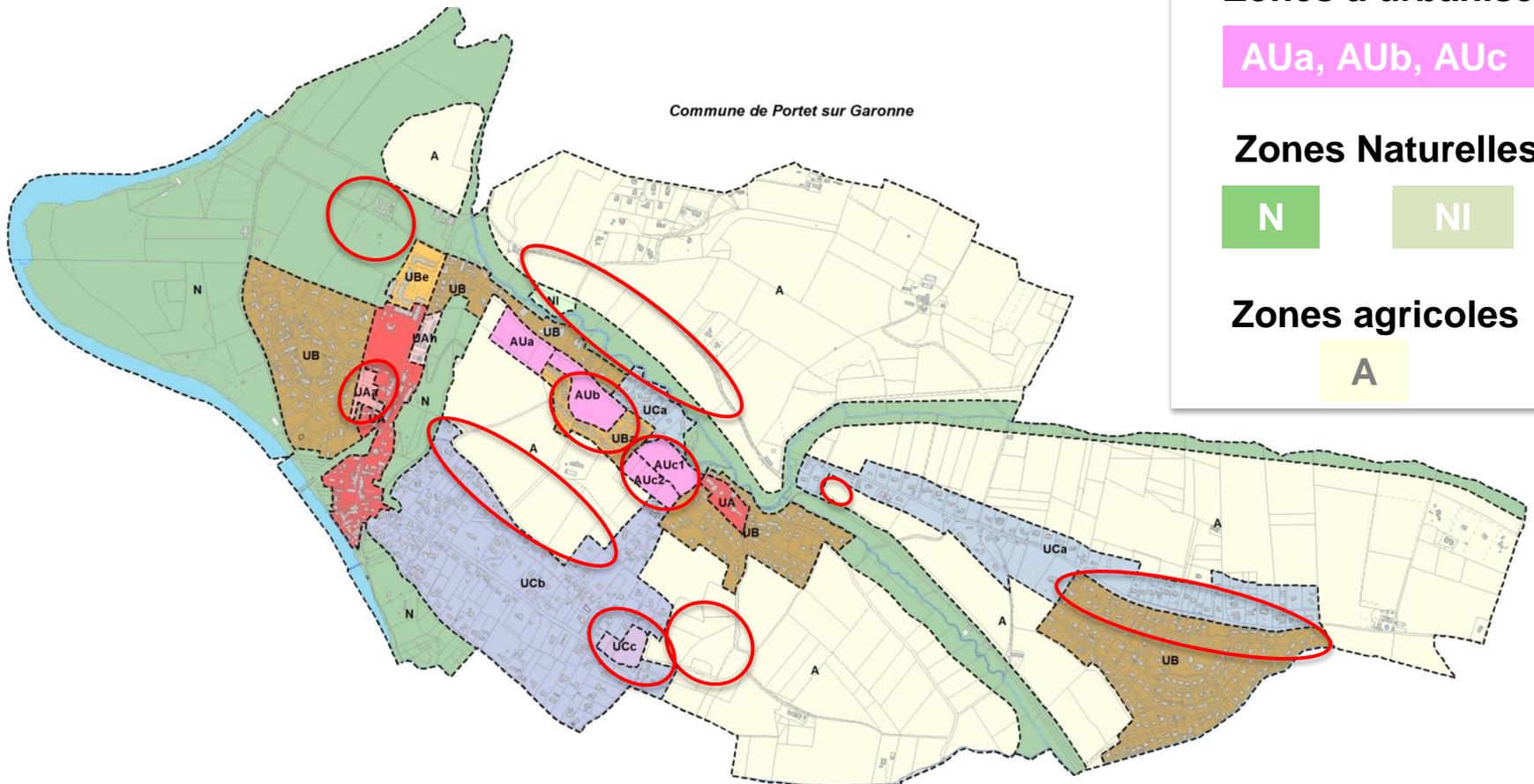
AUa, AUb, AUc

Zones Naturelles

N NI

Zones agricoles

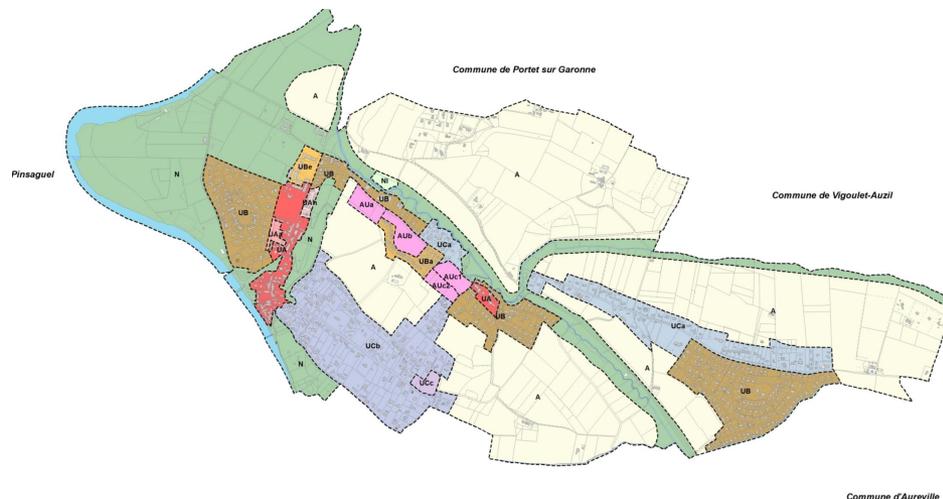
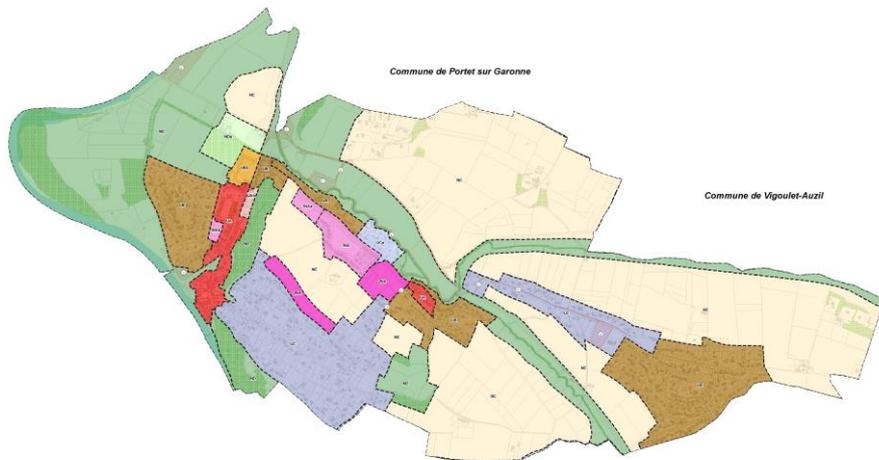
A



Pinsaguel



Evolution des surfaces entre le POS et le projet de PLU



Zones POS	Surfaces (ha)	Pourcentage
UA,UAh	12,5	2,1%
UB,UBa	67,2	11,1%
UC,UCa	64,3	10,6%
1NAb	0,7	0,1%
1NA,1NAa	7,8	1,3%
2NA	7,5	1,2%
ND,NDa	179,8	29,6%
NC	267,2	44,0%
TOTAL	606,9	100,0%

Zones PLU	Surfaces (ha)	Pourcentage
UA, UAa, Uah	13,0	2,1%
UB, UBa, UBe	63,2	10,4%
UCa, UCb, UCC	71,8	11,8%
AUa, AUb, AUc	8,1	1,3%
N, NI	151,0	24,9%
A	299,9	49,4%
TOTAL	606,9	100,0%

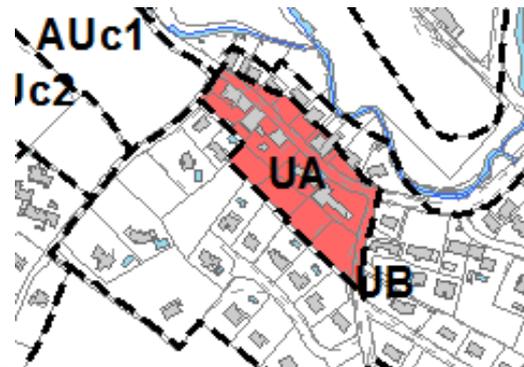
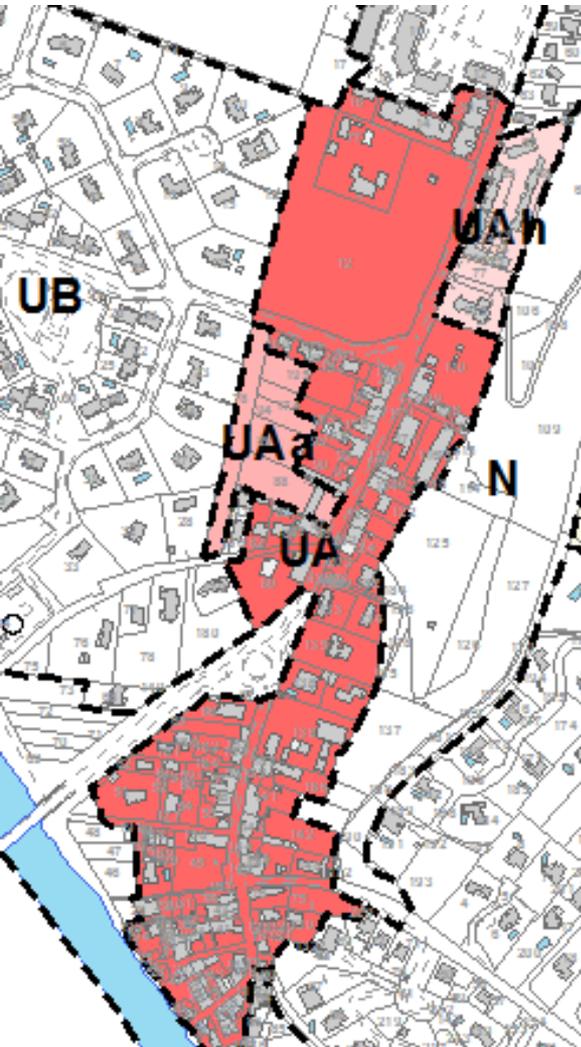


Les zones urbaines

Zone UA : correspond aux 2 hameaux historiques dont le centre villageois à valeur patrimoniale et architecturale, qui accueille habitat, services, commerces, équipements publics, etc....

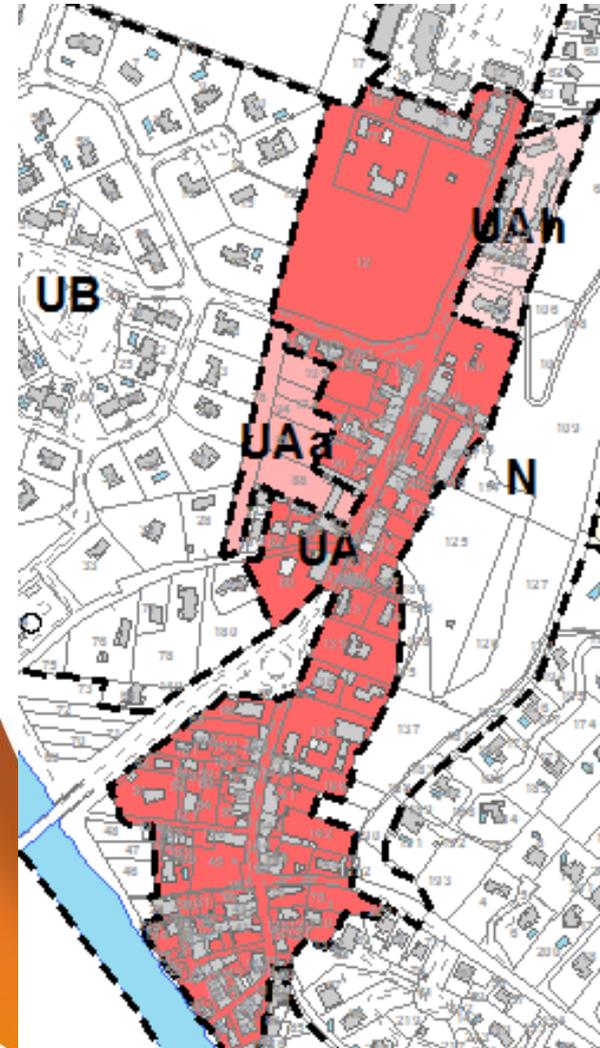
→ Préservation et confortement (peu d'évolutions par rapport au POS) :

- Préservation de la continuité du bâti : alignement sur rue ou dans la continuité du bâti existant, implantation sur au moins 1 limité séparative
- Prescriptions architecturales spécifiques
- Pas d'emprise au sol, ni de pourcentage d'espace vert
- Hauteur max = 6,50 m sous sablière





Les zones urbaines



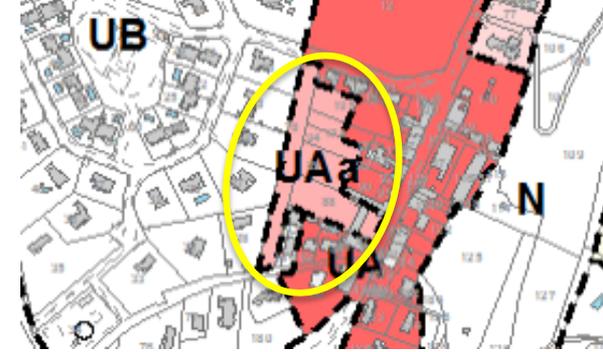
- 2 sous-secteurs à la zone UA :

Secteur UAh : secteur d'habitat collectif où les hauteurs sont plus importantes (Hauteur limitée à 8,50 m)

Secteur UAa (secteur de Casteviel) : secteur regroupant plusieurs fonds de parcelles, prévu pour l'accueil d'une résidence inter-générationnelle



OAP Castelviel (secteur UAa)

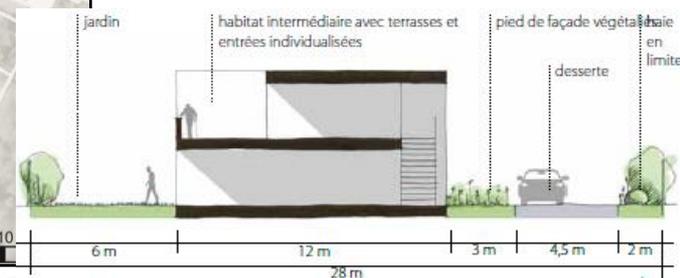


SECTEUR DE CASTELVIEL

- Périmètre de l'OAP
- Secteur 1 de l'OAP : secteur à dominante d'habitat groupé/semi-groupé
- Secteur 2 de l'OAP : secteur à dominante d'habitat collectif/intermédiaire
- Bâti existant à préserver et requalifier en partie pour aménager un espace de vie commun
- ↔ Principe de voie multimodale traversante à créer (sens unique pour véhicules motorisés)
- Traitement paysager des abords de l'axe de desserte principal
- ↔ Principe de liaison douce à créer
- ▶ Principe d'un ou plusieurs accès à l'opération à créer
- ▶ Principe d'un accès individuel pour riverain à préserver
- ▶ Principe d'accès piéton
- ▨ Bande non constructible de 5 mètres par rapport aux limites séparatives à préserver
- ↔ Orientation principale du faitage dans le secteur 2
- ↔ Préservation de la percée visuelle
- ↔ Principe de percée visuelle à assurer
- Espace extérieur commun végétalisé
- Haies structurantes à préserver ou à restituer
- Espace extérieur commun type esplanade
- Espace de stationnement privé (gardien-régisseur...)



Exemples de typologie d'habitat

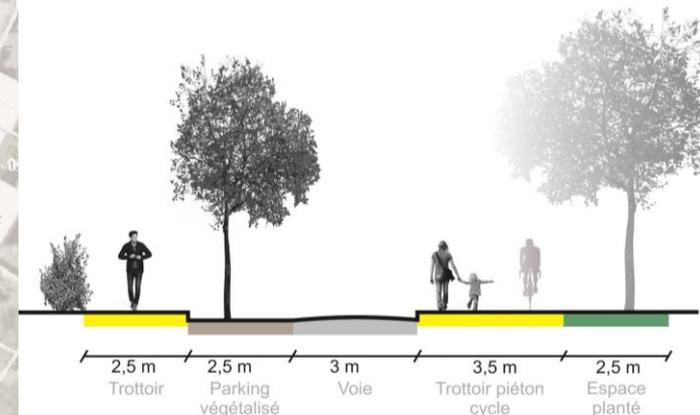
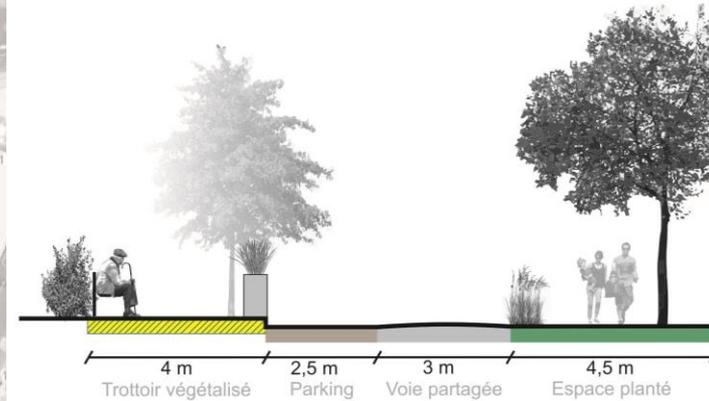
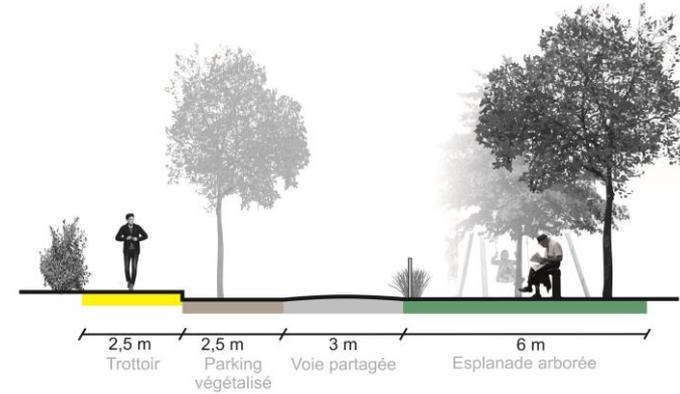




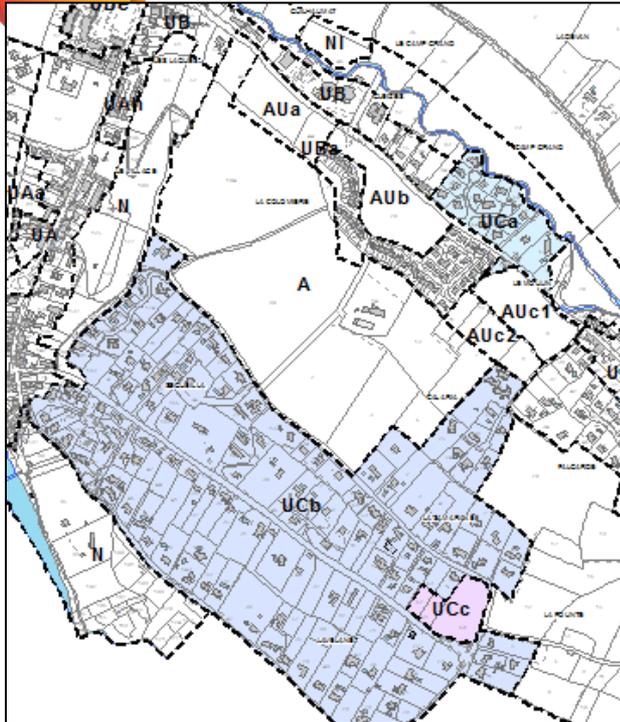
OAP Castelvieu - secteur UAa

SECTEUR DE CASTELVIEU

- Périmètre de l'OAP
- Secteur 1 de l'OAP : secteur à dominante d'habitat groupé/semi-groupé
- Secteur 2 de l'OAP : secteur à dominante d'habitat collectif/intermédiaire
- Bâti existant à préserver et requalifier en partie pour aménager un espace de vie commun
- Principe de voie multimodale traversante à créer (sens unique pour véhicules motorisés)
- Traitement paysager des abords de l'axe de desserte principal
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'un ou plusieurs accès à l'opération à créer
- Principe d'un accès individuel pour riverain à préserver
- Principe d'accès piéton
- Bande non constructible de 5 mètres par rapport aux limites séparatives à préserver
- Orientation principale du faitage dans le secteur 2
- Préservation de la percée visuelle
- Principe de percée visuelle à assurer
- Espace extérieur commun végétalisé
- Haies structurantes à préserver ou à restituer
- Espace extérieur commun type esplanade
- Espace de stationnement privé (gardien-régisseur...)

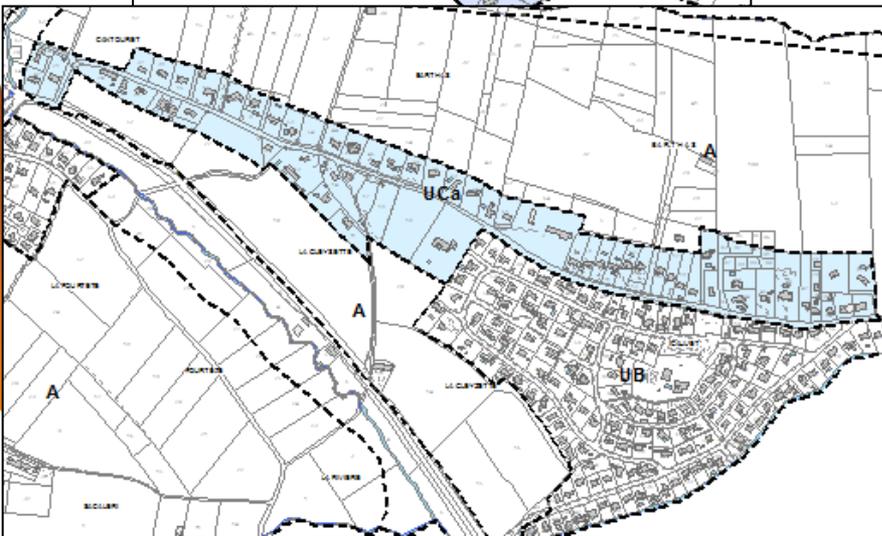


Les zones urbaines



Zone UC : extensions périphériques à dominante d'habitat pavillonnaire peu dense ou non desservies par l'assainissement collectif

- **Le secteur UCa** : non desservi par l'assainissement collectif et urbanisation linéaire au droit du chemin de la Gleyzette,
- **Le secteur UCb** : secteur route de Goyrans où le réseau eau potable arrive à saturation
- **Le secteur UCc** : secteur destinée à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble.



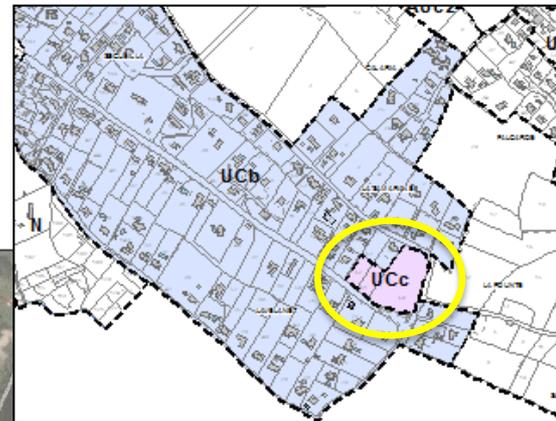
- Recul par rapport aux voies et limites séparatives
- Emprise au sol en fonction de la taille des terrains :
 - *Secteur UCa* : 10% à 20%
 - *Secteur UCb* : 5% à 10%
 - *Secteur UCc* : 5% à 10%
- Hauteur max = 6 mètres sous la sablière



Orientation d'aménagement - secteur UCc

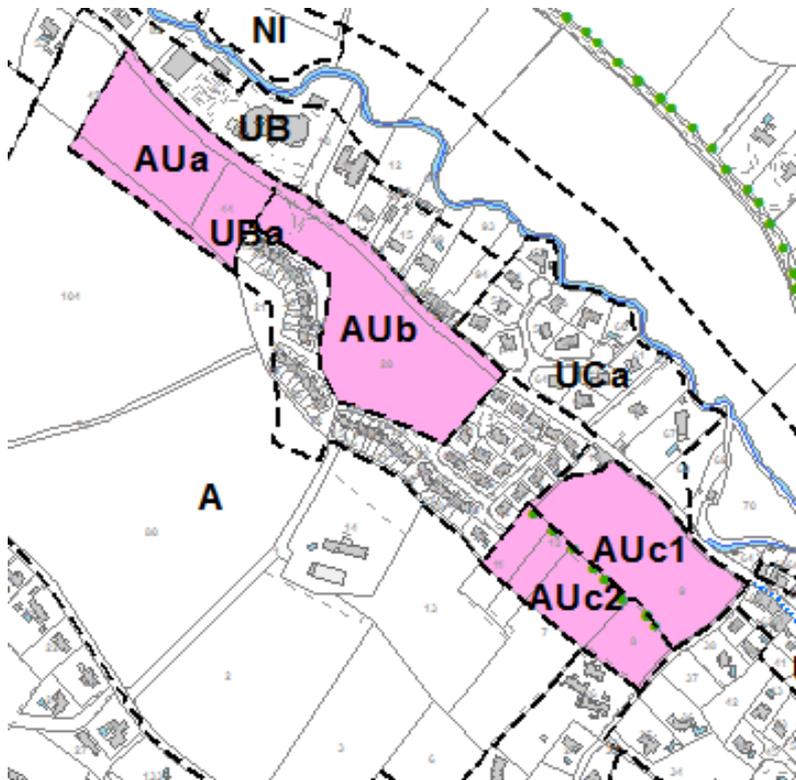
LEGENDE

-  Secteur à dominante d'habitat individuel (opération d'aménagement d'ensemble)
-  Principe d'accès unique
-  Principe de raccordement au réseau Eau potable
-  Principe de raccordement au réseau Eaux usées
-  Noue à préserver
-  Périmètre de l'OAP





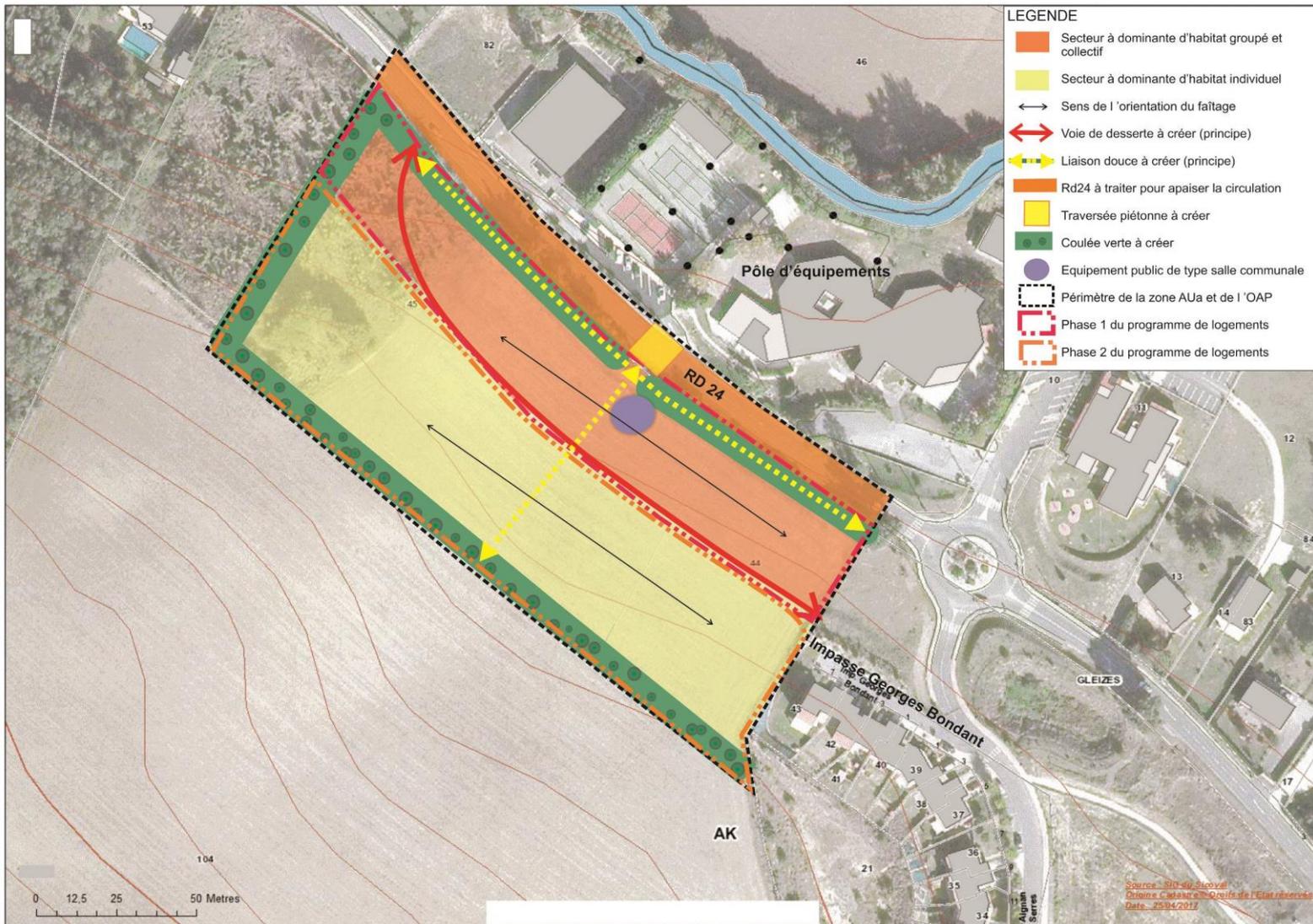
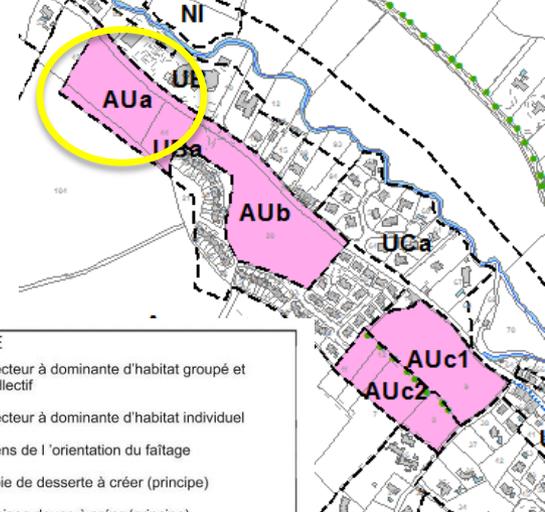
Les zones à urbaniser



- Environ 7 ha ouverts à l'urbanisation (2 ha en AUa, 2 ha en Aub, 3,3 ha en AUc) à proximité du pôle d'équipements
- **En Aua et AUb :**
 - Un minimum de 20% logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession à prix abordable
 - Une densité d'environ 15 logements/ha
 - Des formes d'habitat mixte
- **En AUc :**
 - Une densité d'environ 9 logements/ha
 - Un habitat de type pavillonnaire

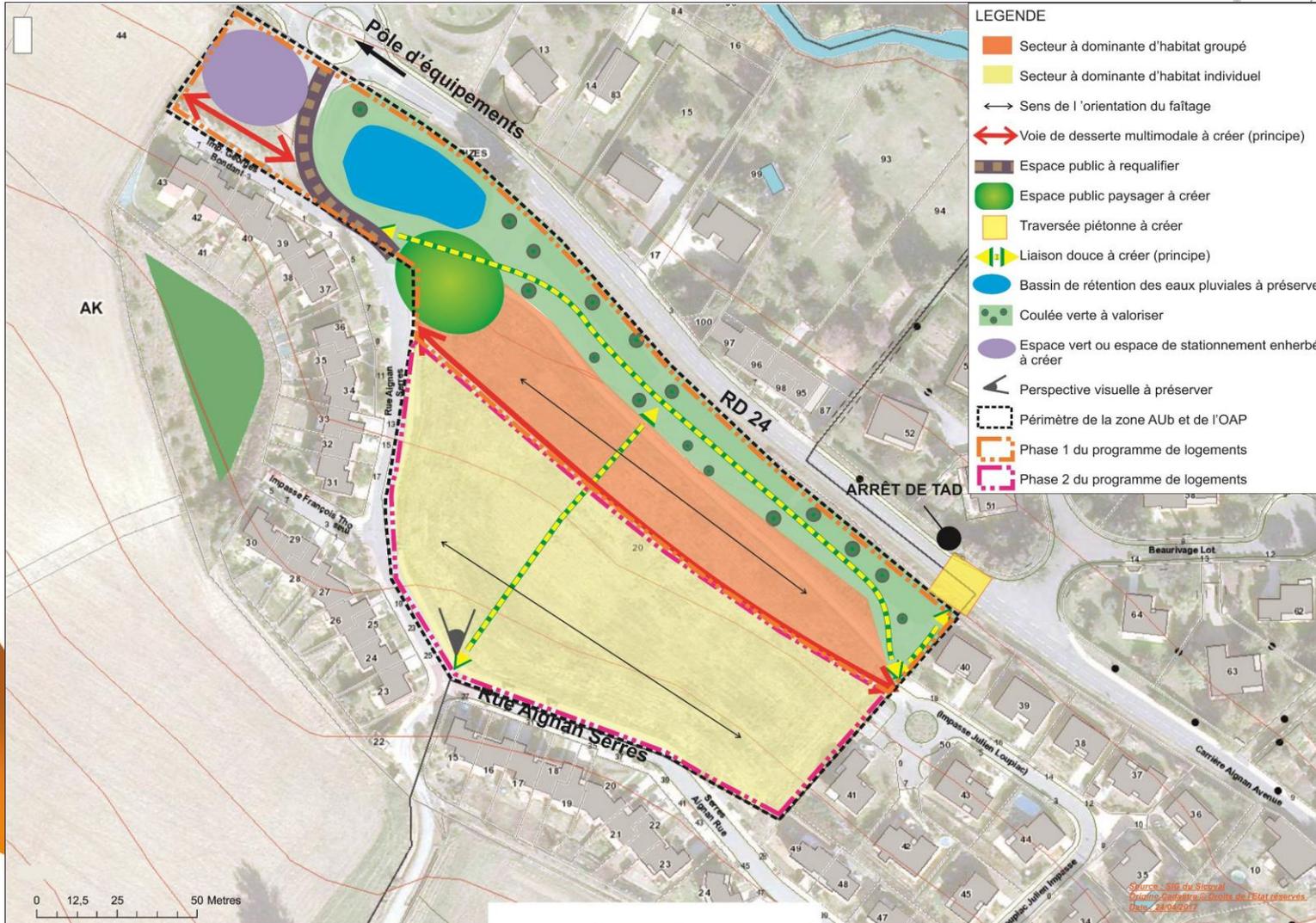
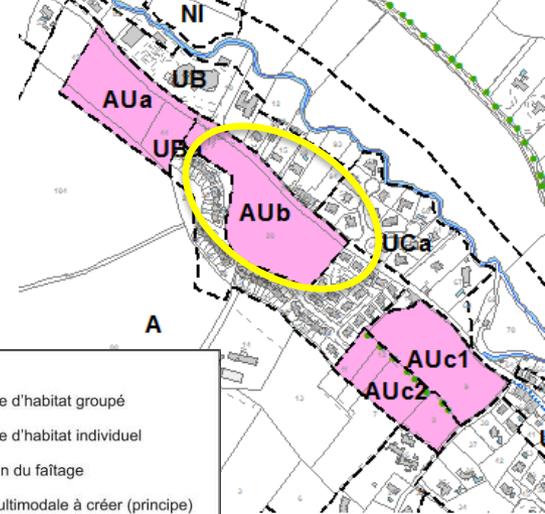


Orientation d'aménagement - secteur AUa





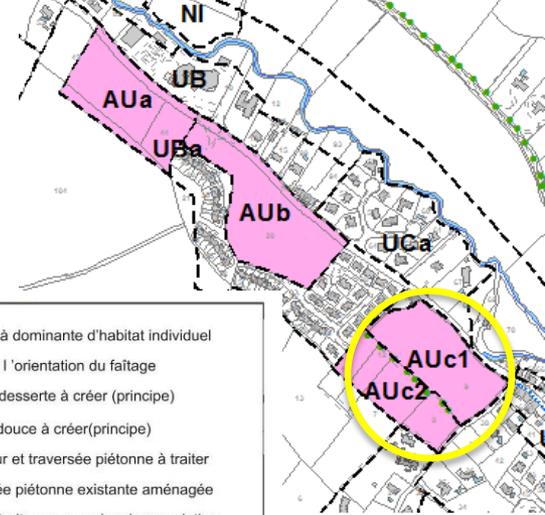
Orientation d'aménagement - secteur AUb



0 12.5 25 50 Metres



Orientation d'aménagement - secteur AUc



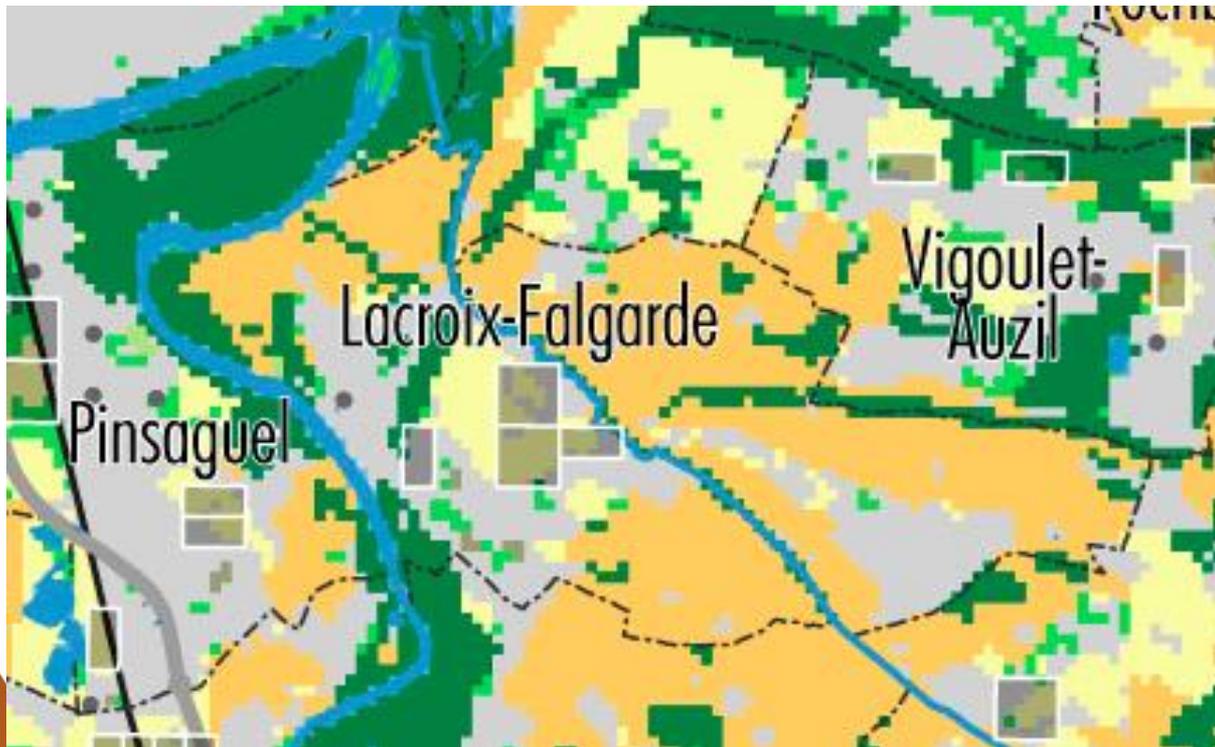


Des zones à urbaniser cohérentes avec le Programme Local de l'Habitat du Sicoval

- Le PLH 2017-2022 a été approuvé en décembre 2017.
- Dans le PLH, la commune de Lacroix-Falgarde a un objectif de production de 115 logements pour la période 2017-2022, soit 19 logements par an.
- **Concernant les logements sociaux et les logements à prix abordable**, le PLH prévoit un minimum de 10% de logements locatifs sociaux et 20 à 40 % de logements en accession à prix abordable sur l'ensemble de la production neuve de logements.



Des zones à urbaniser cohérentes avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération toulousaine

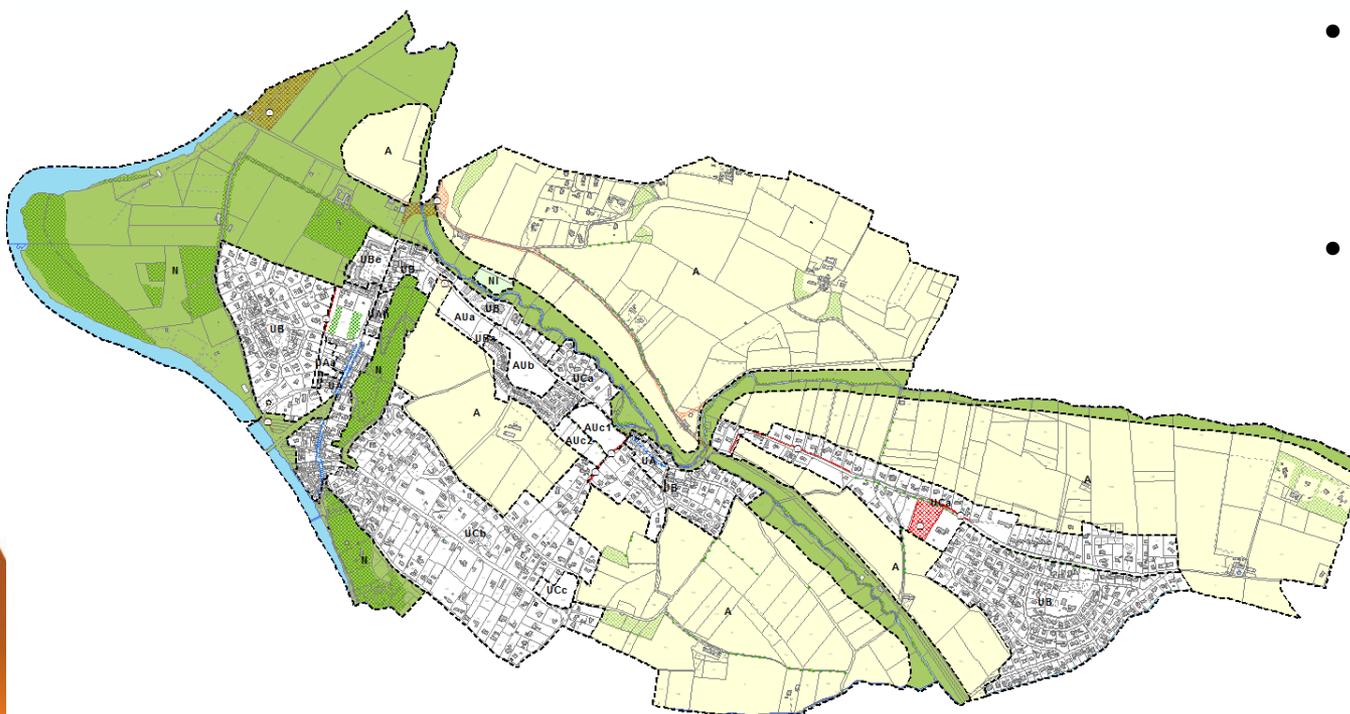


- Lacroix-Falgarde dispose de 3 pixels d'espaces urbanisables jusqu'en 2030, soit un potentiel de surface urbanisable de 27 hectares.
- Seule la moitié de ce potentiel est consommable d'ici à 2020 soit 13,5 ha.



Les zones naturelles et agricoles

Zone A : Zone à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres

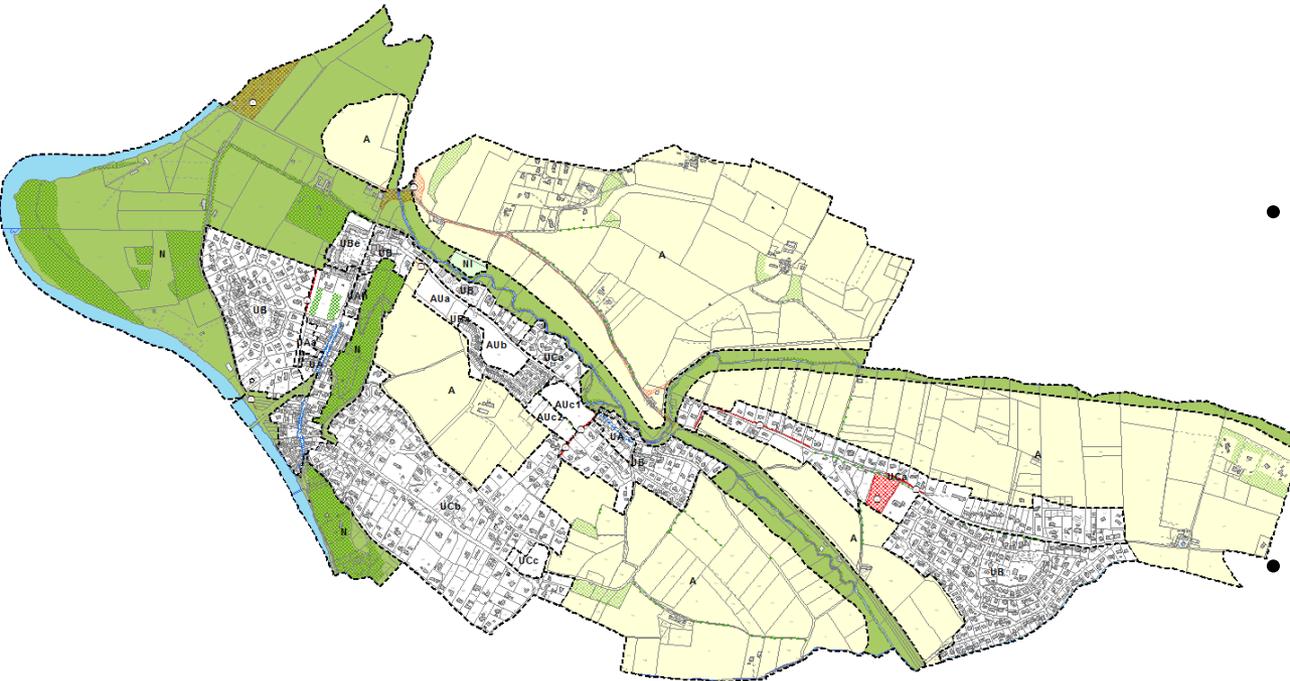


- Accueil de nouvelles constructions strictement liées à l'activité agricole,
- Encadrement de la constructibilité des constructions existantes non liées à l'activités agricole : extensions limitées à 200m² de surface de plancher (existant + extension), annexes limitées à 50m² et dans un rayon de 30m de la construction principale.



Les zones naturelles et agricoles

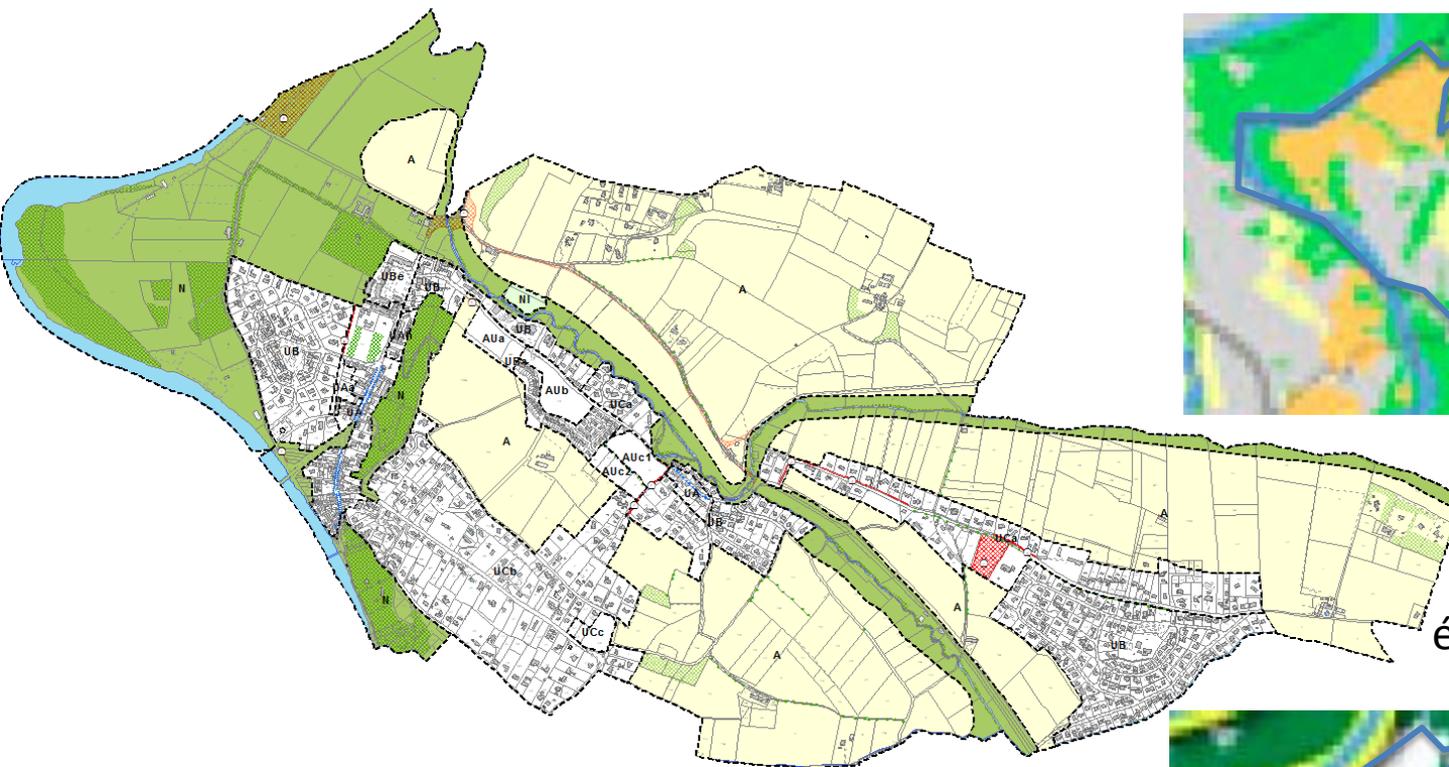
Zone N : zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment esthétique, historique ou écologique



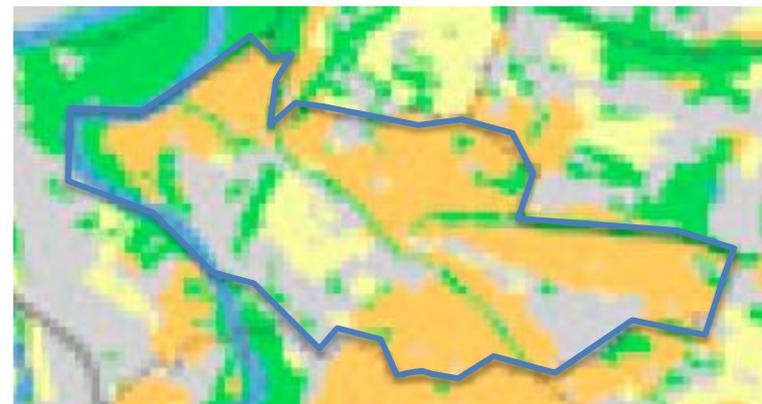
- Préservation des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques (ruisseau du Cossignol, abords de l'Ariège, secteurs boisés)
- Accueil de constructions nécessaires à l'activité agricole à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone
- Encadrement de la constructibilité des constructions existantes non liées à l'activités agricole
- Un secteur NI pour l'accueil d'une aire de jeux, de sports ou de loisirs



Des zones naturelles et agricoles cohérentes avec le SCoT



Les espaces agricoles identifiés par le SCoT

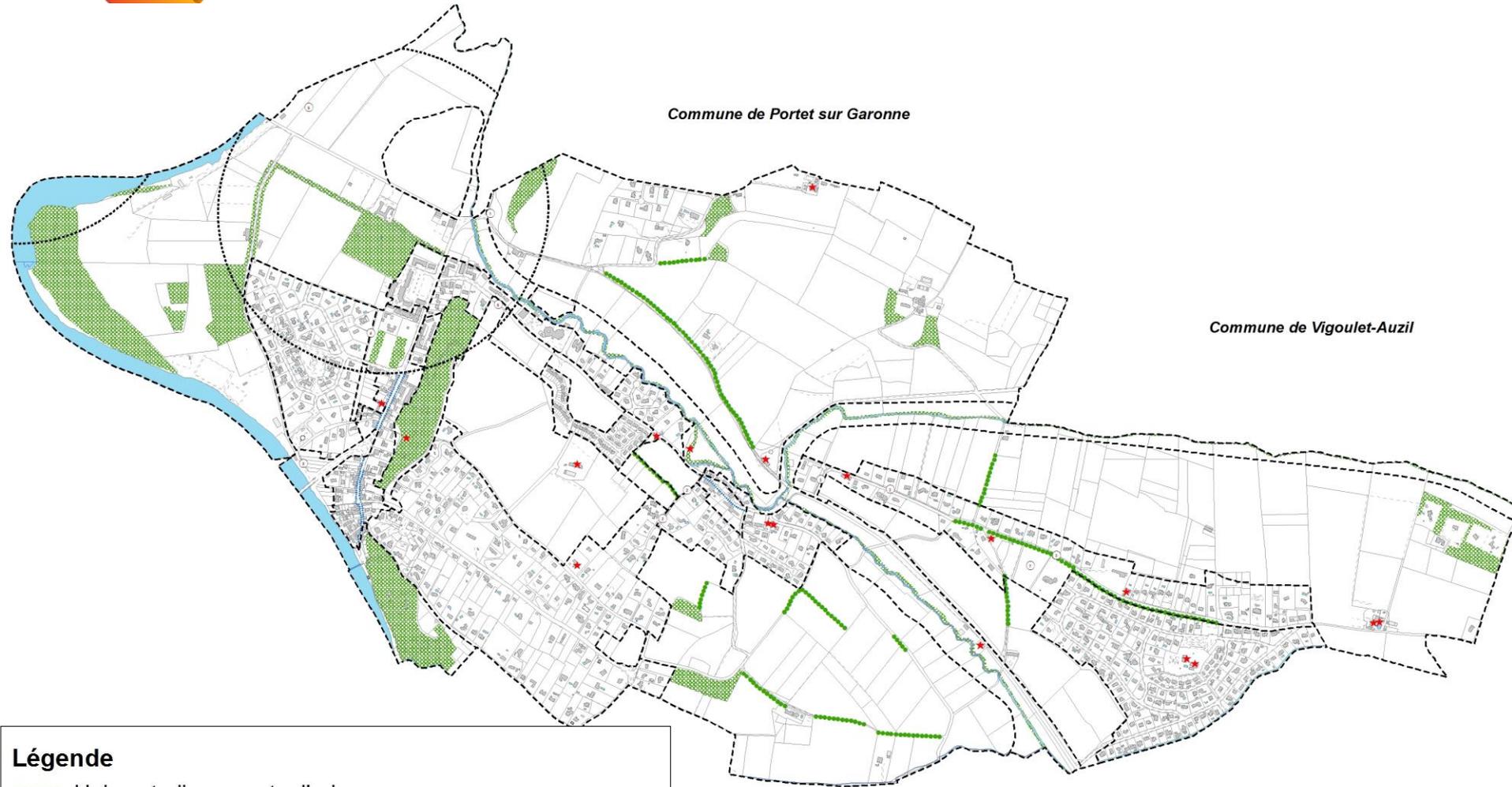


Les continuités écologiques identifiées par le SCoT





Les protections des patrimoines naturel et bâti



Commune de Portet sur Garonne

Commune de Vigoulet-Auzil

Commune d'Aureville

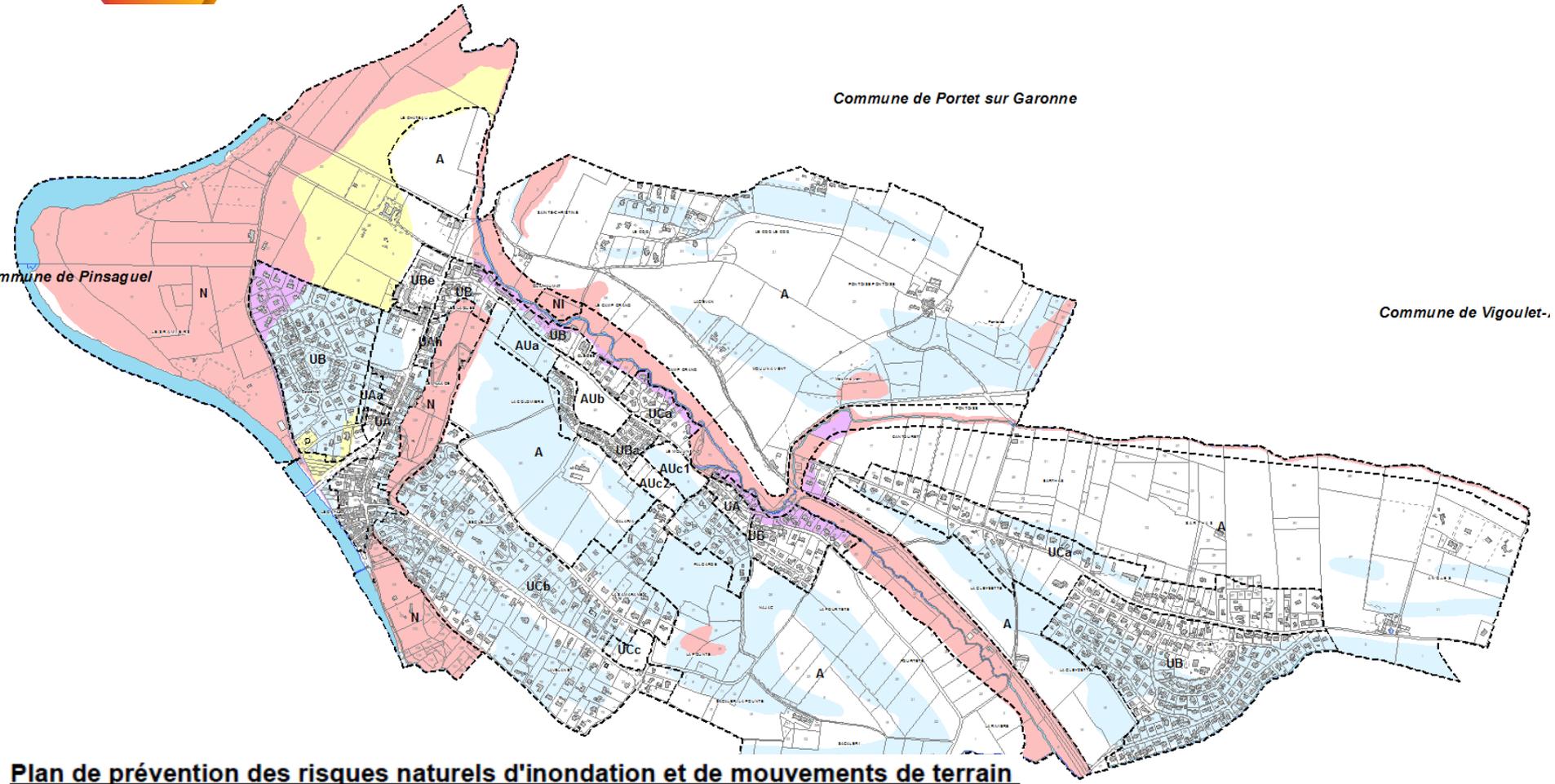
Commune de Goyrans

Légende

- Haies et alignements d'arbres
- Linéaire bâti avec prescriptions architecturales spécifiques
- ★ Élément bâti à préserver
- Espace boisé classé (R123-11 a)
- Périmètre de protection des monuments historiques



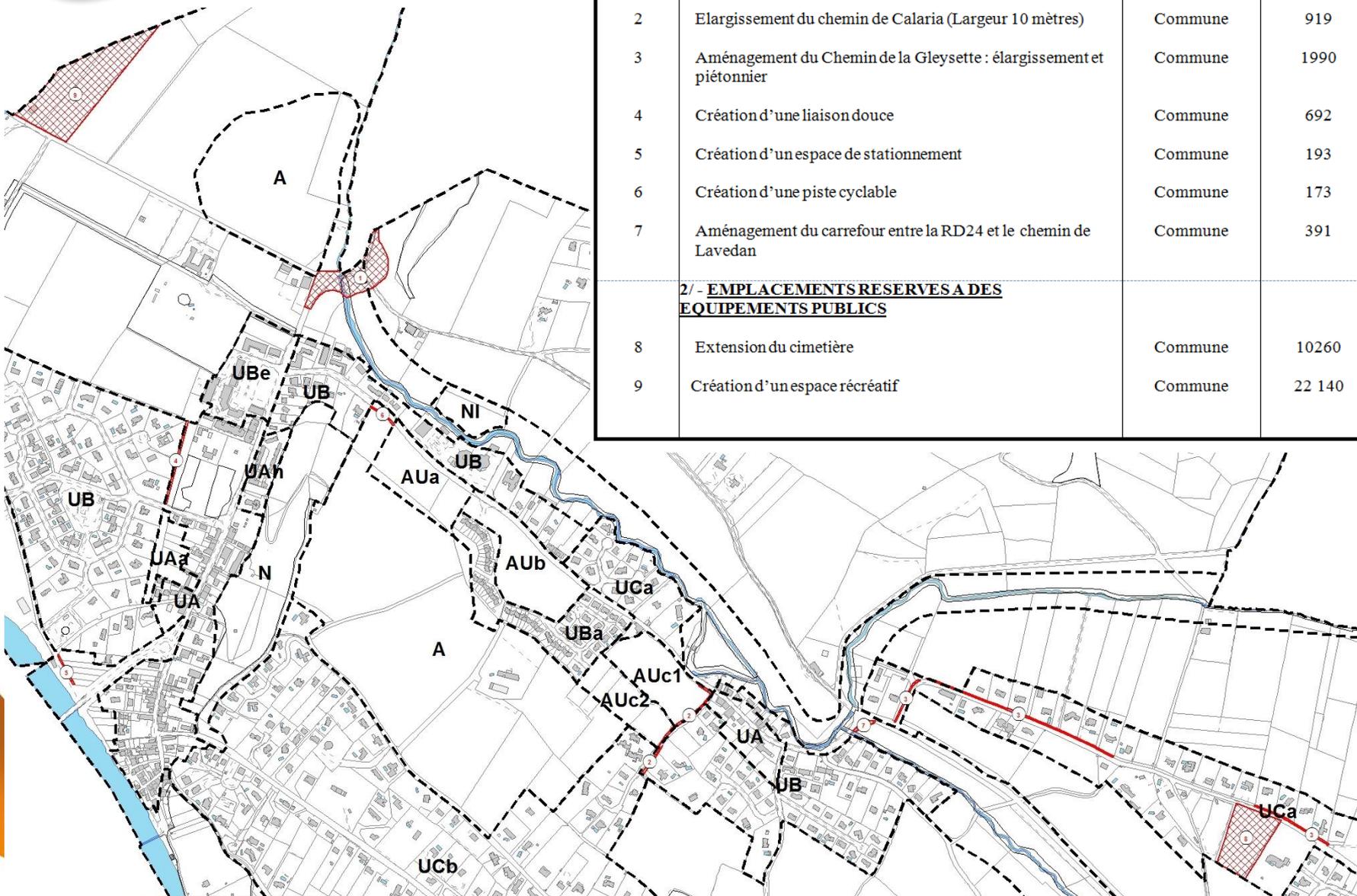
Le PPR inondation et mouvements de terrain



- Aléa moyen à faible au zone urbanisée
- Aléa moyen à faible en zone non urbanisée
- Aléa fort en zone urbanisée
- Aléa fort en zone non urbanisée



Les emplacements réservés



NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE en M ²
1/ - EMPLACEMENTS RESERVES A DES VOIES, LIAISONS DOUCES ET DU STATIONNEMENT			
1	Aménagement du carrefour entre la RD4 et le chemin de Lavedan	Commune	9 984
2	Elargissement du chemin de Calaria (Largeur 10 mètres)	Commune	919
3	Aménagement du Chemin de la Gleysette : élargissement et piétonnier	Commune	1990
4	Création d'une liaison douce	Commune	692
5	Création d'un espace de stationnement	Commune	193
6	Création d'une piste cyclable	Commune	173
7	Aménagement du carrefour entre la RD24 et le chemin de Lavedan	Commune	391
2/ - EMPLACEMENTS RESERVES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS			
8	Extension du cimetière	Commune	10260
9	Création d'un espace récréatif	Commune	22 140