

BOIS DE LA PIERRE

ÉLABORATION DU PLU

RÉUNION PUBLIQUE

8 NOVEMBRE 2023



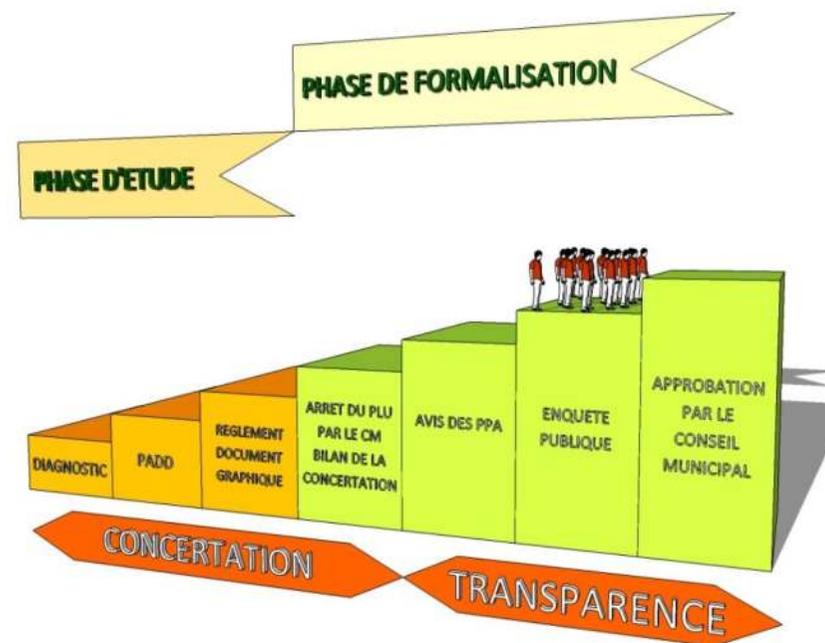
SOMMAIRE

1. Etat d'avancement de la procédure
 2. Contexte réglementaire
 3. Contenu du dossier de PLU
 4. Diagnostic territorial et état initial de l'environnement
 5. Etude urbaine
 6. Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 7. Règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 

ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE



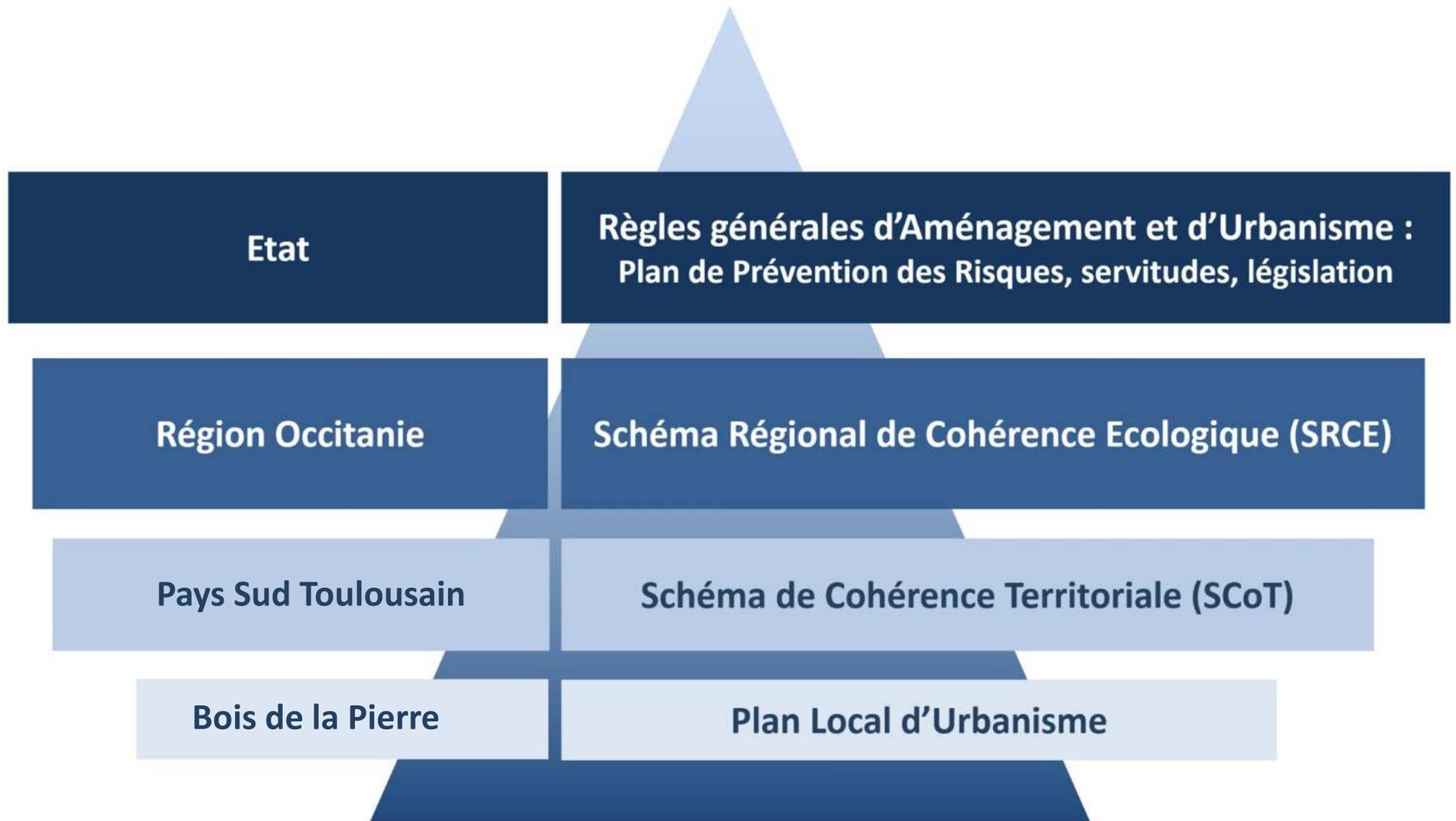
- ⇒ 10 mars 2023 : **Prescription de l'élaboration du PLU** et abrogation du PLU arrêté en 2019
- ⇒ 10 mars 2023 : **Débat du PADD** en Conseil Municipal
- ⇒ 8 novembre 2023 : **Réunion publique**
- ⇒ 17 novembre 2023: Présentation du projet de PLU aux **Personnes Publiques Associées (PPA)**
- ⇒ fin décembre 2023 : **Arrêt du PLU** en Conseil Municipal
- ⇒ janvier-février-mars 2024 : **Consultation des PPA**
- ⇒ avril-mai 2024 : **Enquête Publique**
- ⇒ juin 2024 : **Approbation du PLU** en Conseil Municipal



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE



COMPATIBILITÉ DU PLU



GESTION ÉCONOME DES SOLS

Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000

- Plans d'Occupation des Sols remplacés par les Plan Locaux d'Urbanisme
- Respect des principes de développement durable :
 - Respecter l'équilibre entre développement rural et urbain
 - Réussir une véritable mixité urbaine et sociale
 - Enclencher une véritable dynamique de renouvellement urbain
 - Utiliser d'une façon économe et équilibrée les espaces naturels, urbains et ruraux

Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010

- Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - Objectifs de modération de la consommation d'espace
 - Lutte contre l'étalement urbain
 - Corrélation entre capacité d'accueil et objectifs de développement
- 

GESTION ÉCONOME DES SOLS

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014

- Suppression des COS (Coefficients d'Occupation des Sols) et de la taille minimale des terrains constructibles
- Délibération motivée pour ouvrir à l'urbanisation une zone AU0
- Déclassement en zones N ou A des zones AU n'ayant pas fait l'objet d'aménagement ou d'acquisition foncière au bout de 6 ans
- Recours au « pastillage » rendu exceptionnel
- Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis



OBJECTIF « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » (ZAN)

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 fixe un objectif de zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050

Avec, pour commencer, une réduction de la consommation foncière d'au moins 50% sur la période 2021-2031 comparativement à 2011-2021

Les documents de planification suivants doivent être corrigés pour intégrer ce nouvel objectif

Les Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) avant le 22/08/2023

Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) avant le 22/08/2026

Les Plans locaux d'urbanisme (PLU) communaux et intercommunaux avant le 22/08/2027

Si les évolutions ne sont pas réalisées dans les délais, des conséquences fortes sont prévues par la loi

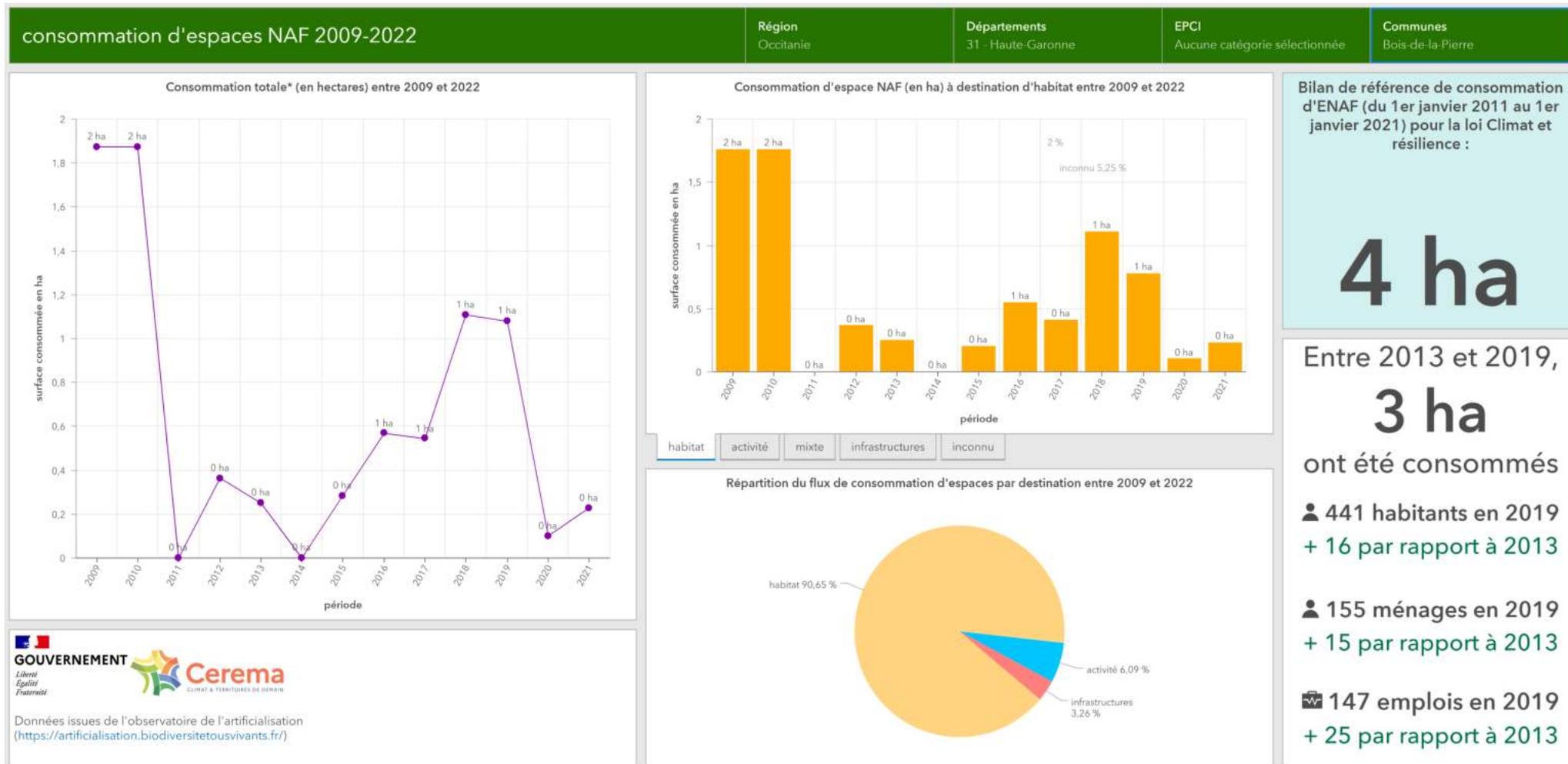
Les SCoT devront intégrer une réduction uniforme de 50% de la consommation foncière puisqu'elle n'aura pas été modulée par le Sraddet

Les zones à urbaniser qui n'auront pas été ouvertes à l'urbanisation ne pourront plus l'être

Aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée dans les zones à urbaniser des PLU

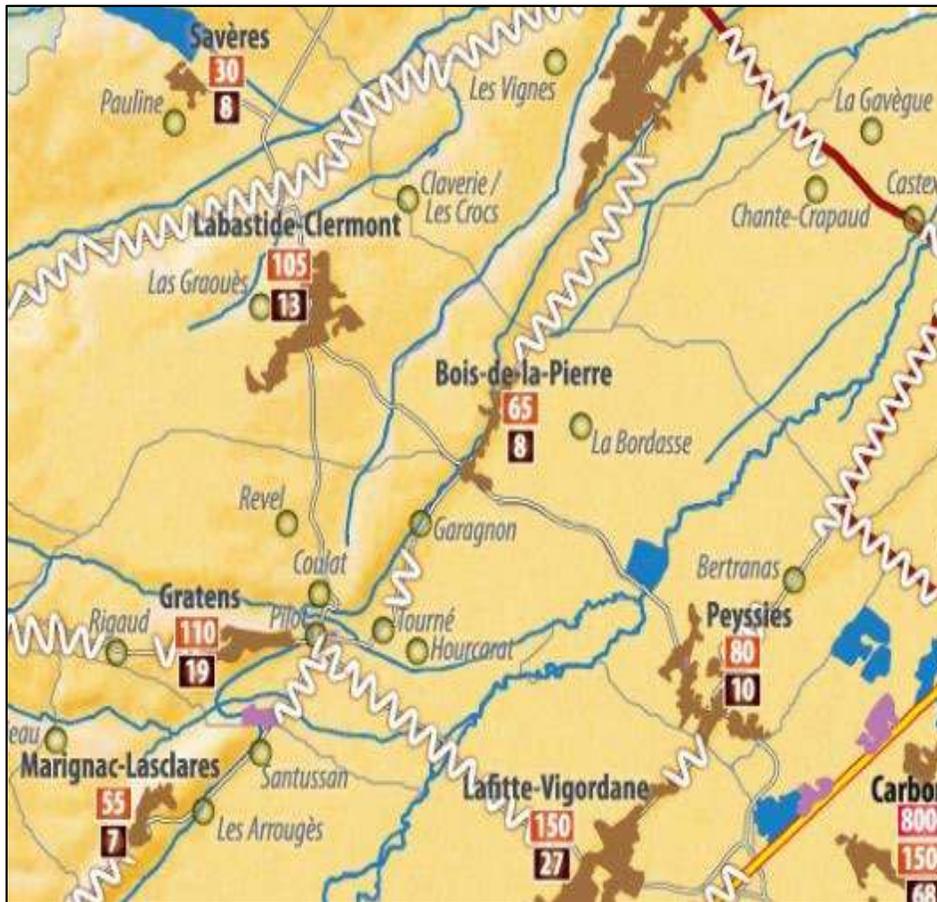
CONSOMMATION DES ESPACES ENTRE 2011 ET 2021

4 ha ont été consommés entre 2011 et 2021 dont 3,5 ha pour de l'habitat et 0,5 ha pour des activités



⇒ Objectif ZAN : consommation de 2 ha entre 2021 et 2031

ORIENTATIONS DU SCOT SUD TOULOUSAIN :



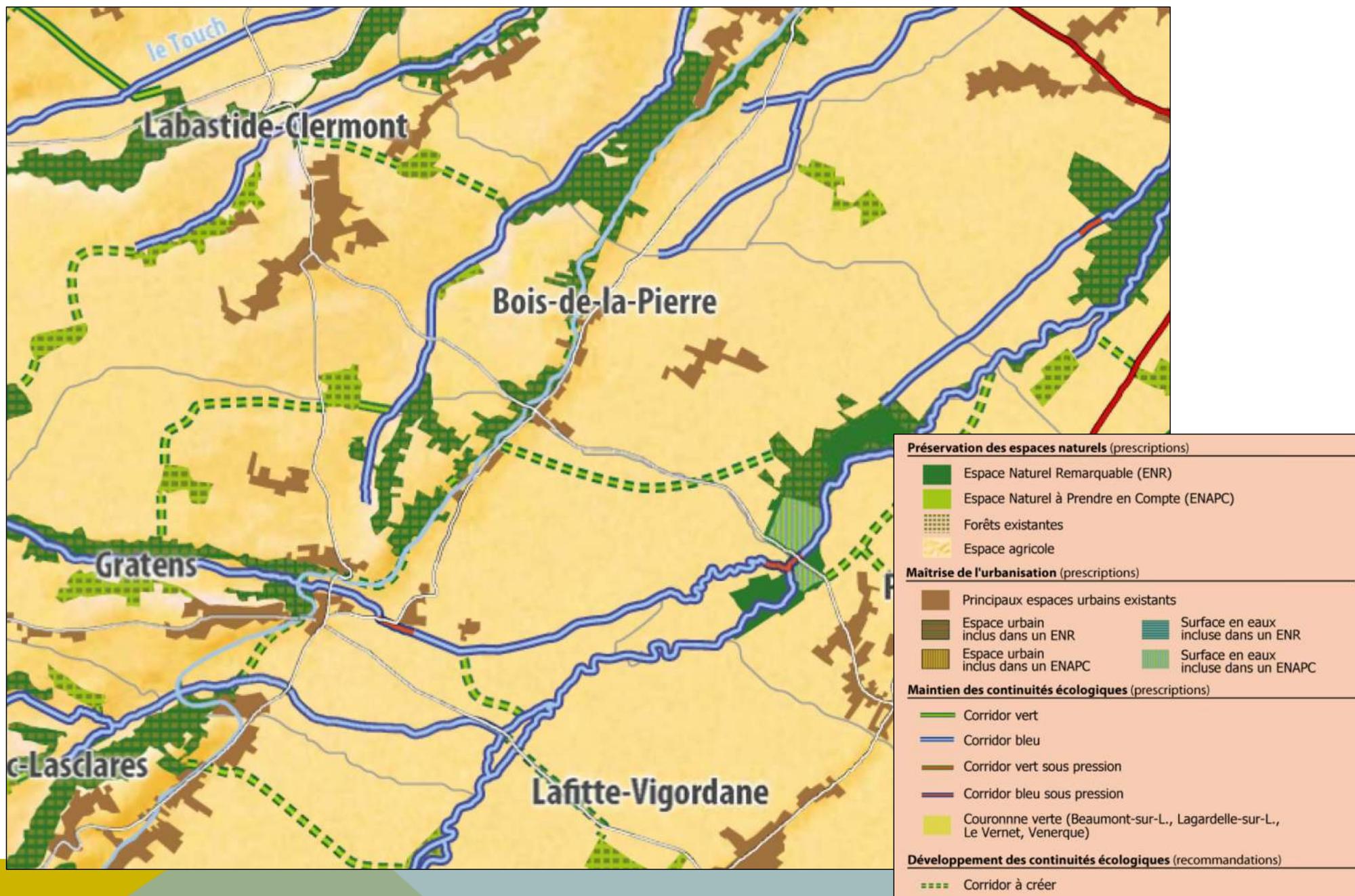
- ⇒ Développement en continuité du noyau villageois existant
- ⇒ Maitrise de l'urbanisation sur le hameau de La Bordasse
- ⇒ Objectif maximum de **65 nouveaux logements à l'horizon 2030**
- ⇒ Objectif de consommation maximale de l'espace agricole pour l'habitat de **8 hectares à l'horizon 2030**

Orientations chiffrées

- NB** Objectif maximum de population totale à l'horizon 2030
- NB** Objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030
- NB** Objectif maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030

Territoires concernés		Objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts)
Pôles d'équilibre		25 à 40 logements/ha
Pôles de services		15 à 25 logements/ha
Autres communes	avec assainissement collectif	10 à 20 logements/ha
	en assainissement autonome	5 à 10 logements/ha

ORIENTATIONS DU SCOT SUD TOULOUSAIN :



CONTENU DU DOSSIER DE PLU



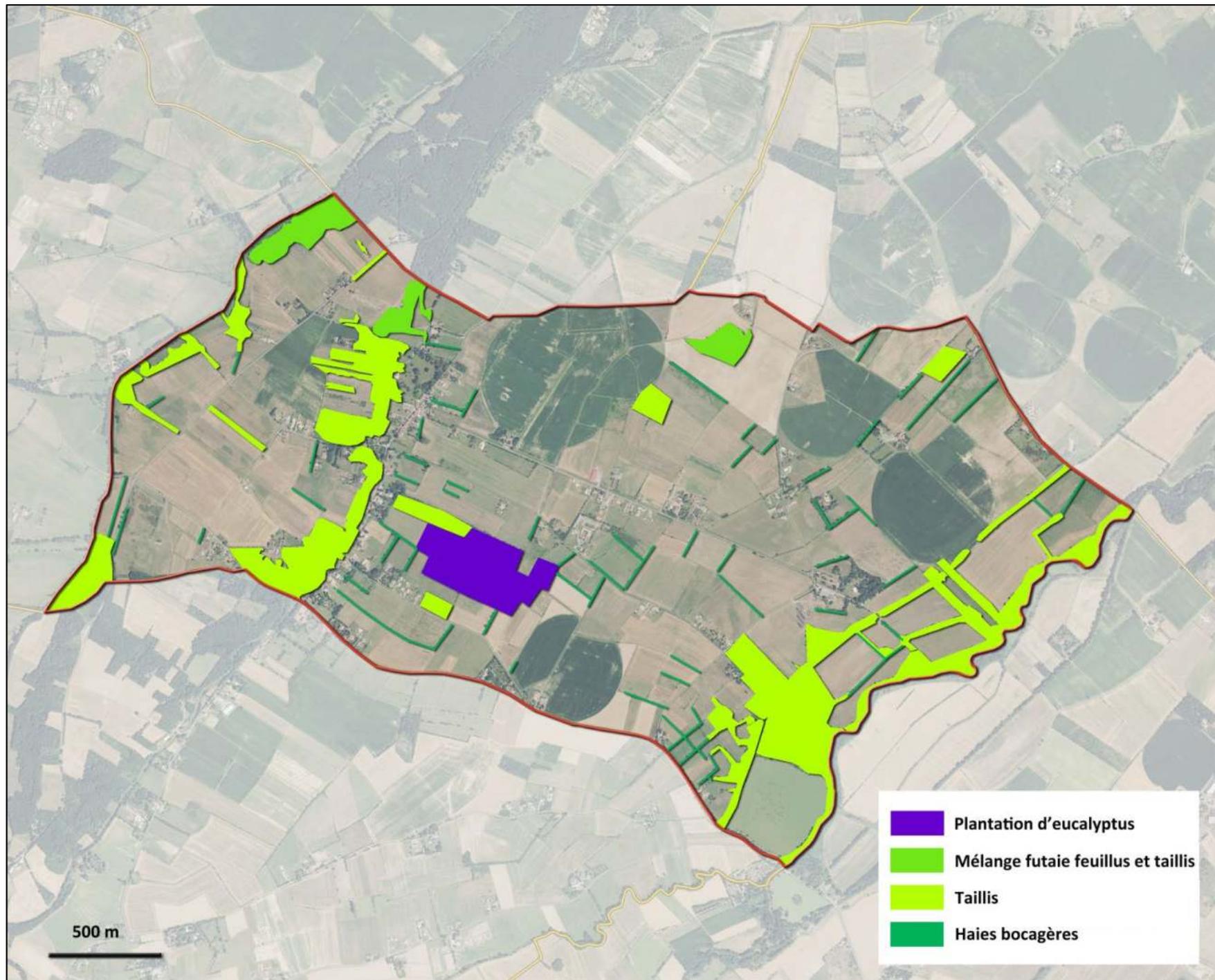
CONTENU DU PLU

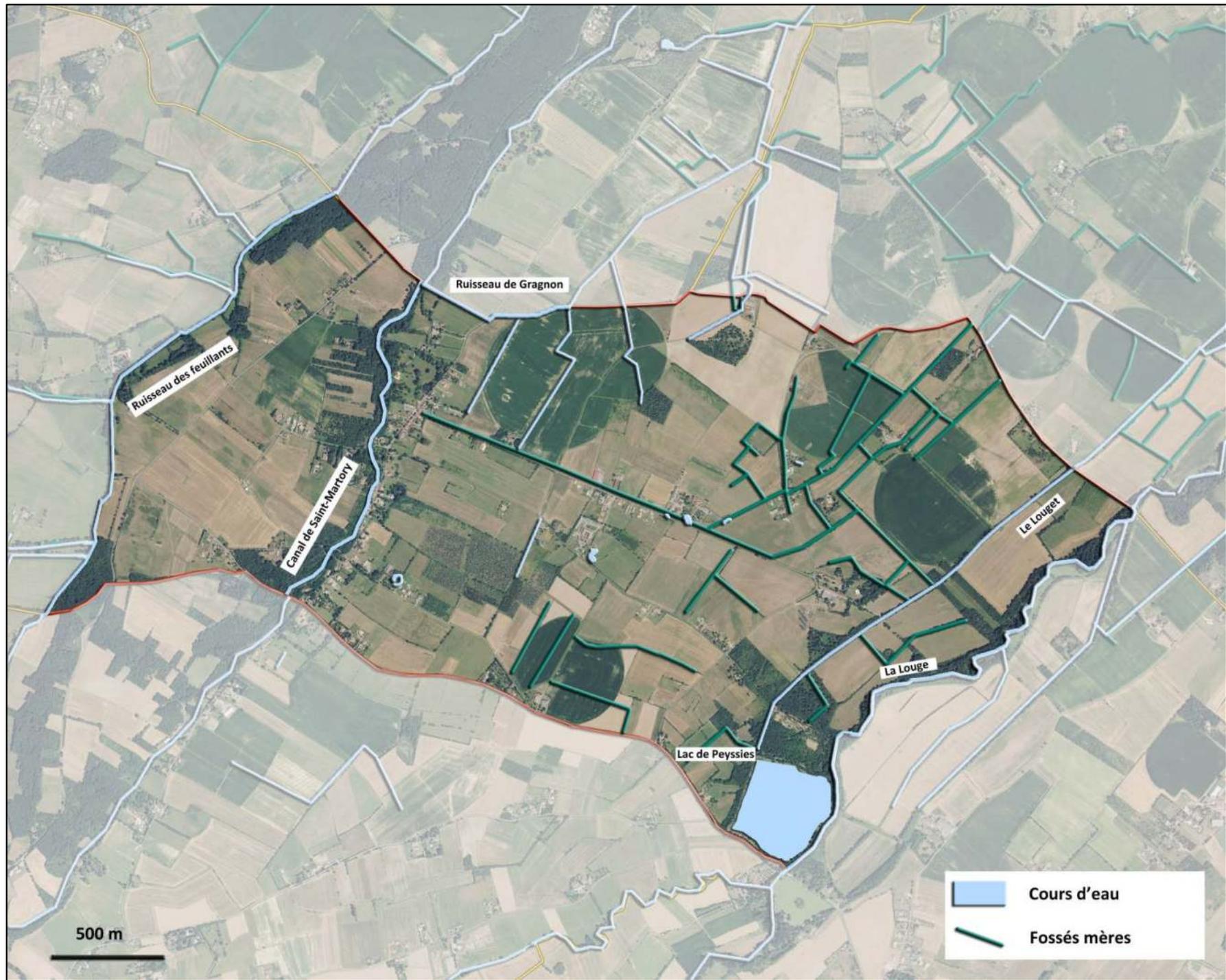
- Le **rapport de présentation** (dont **diagnostic territorial et évaluation environnementale**)
- Le **PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Le **règlement** :
 - Pièces écrites
 - Pièces graphiques
- Les **OAP** : Orientations d'aménagement et de Programmation
- Les **annexes**

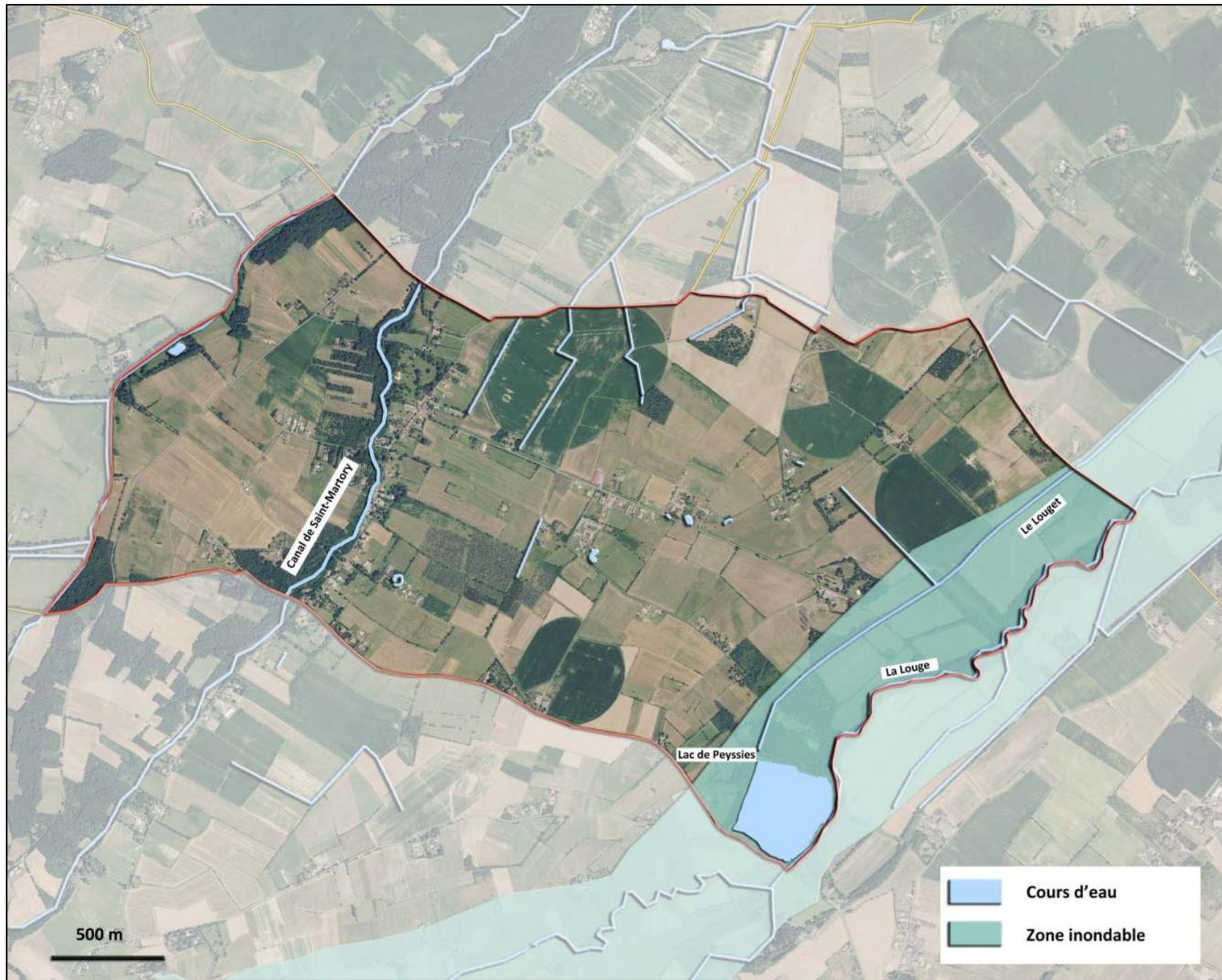


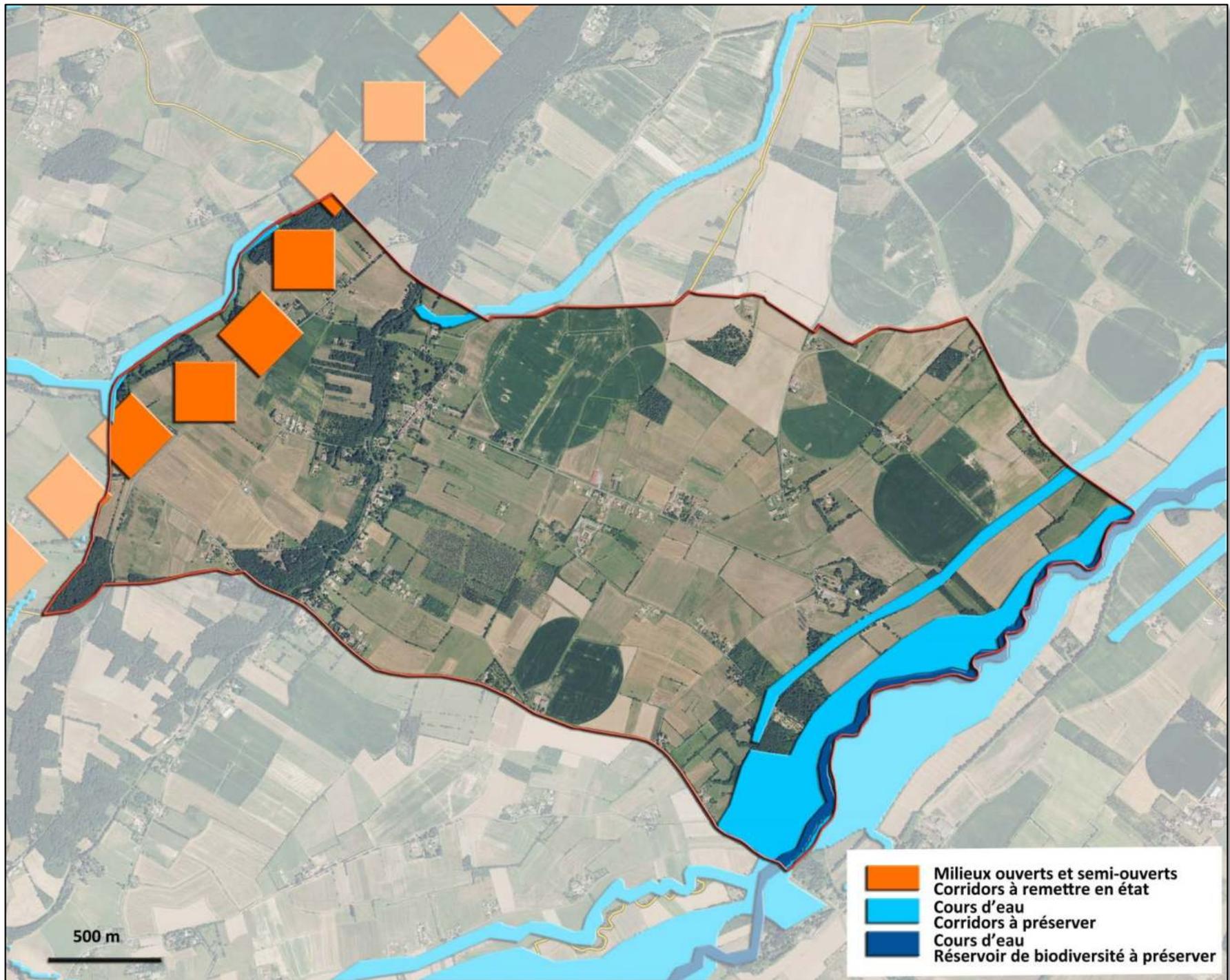
DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

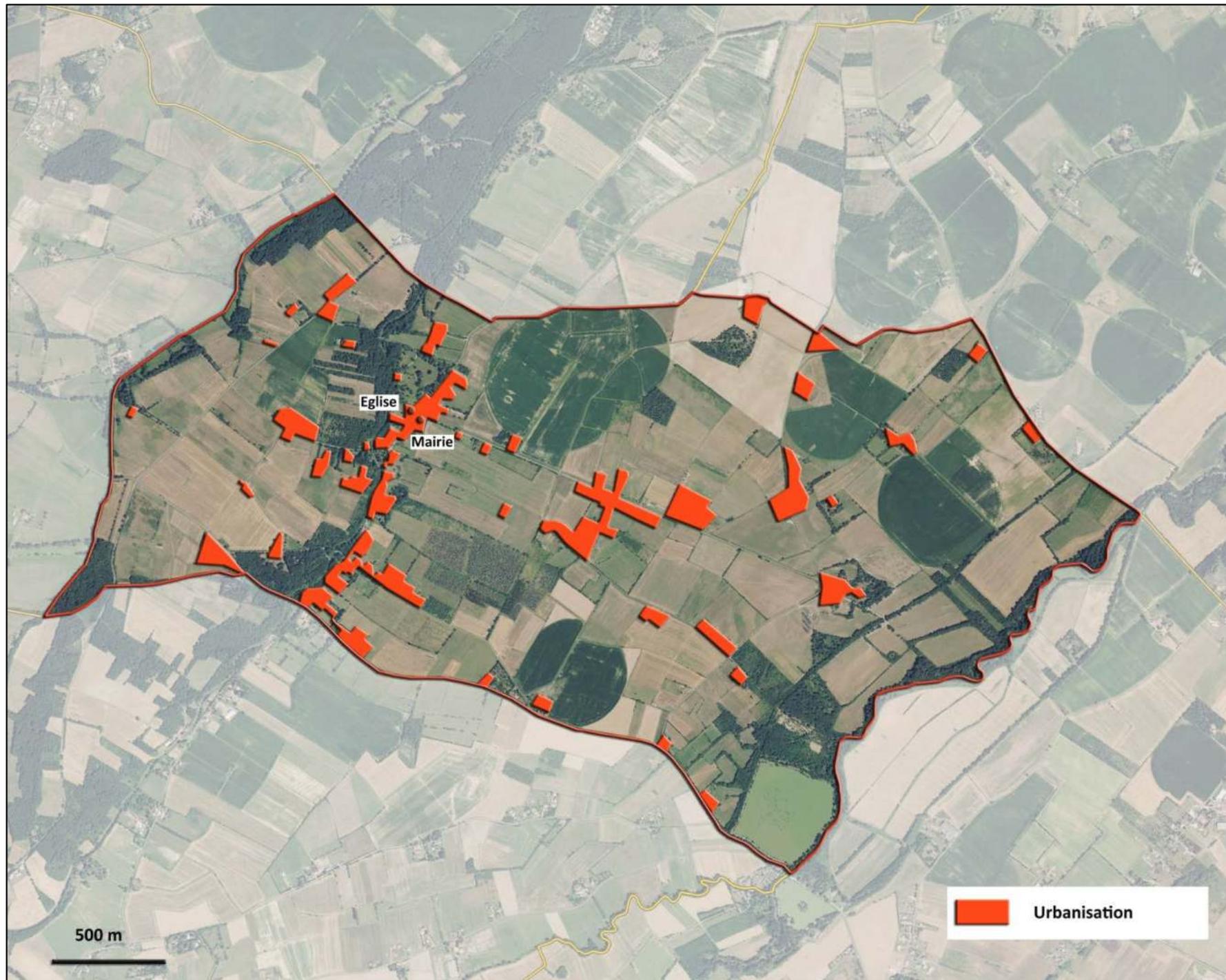












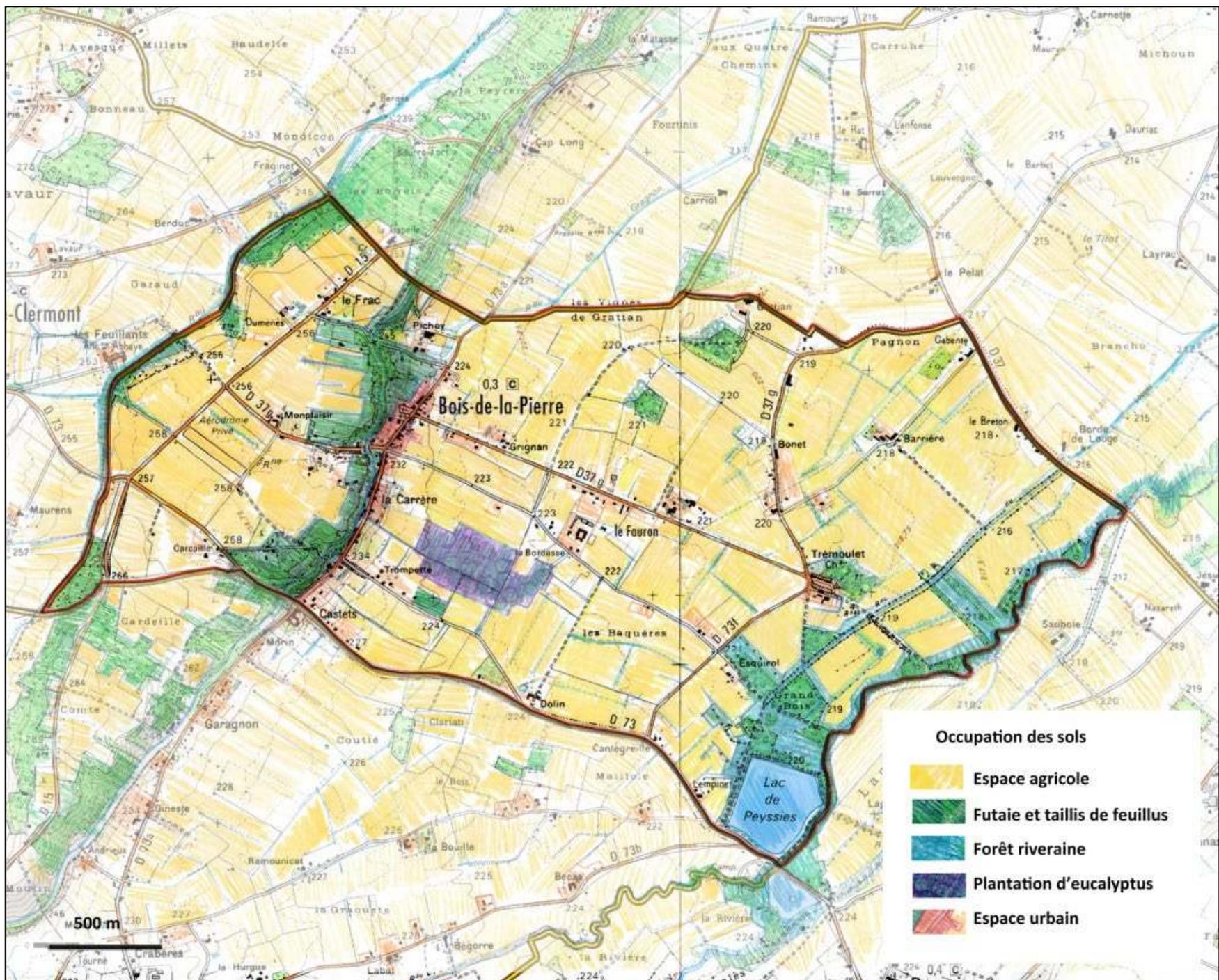
Eglise

Mairie

500 m

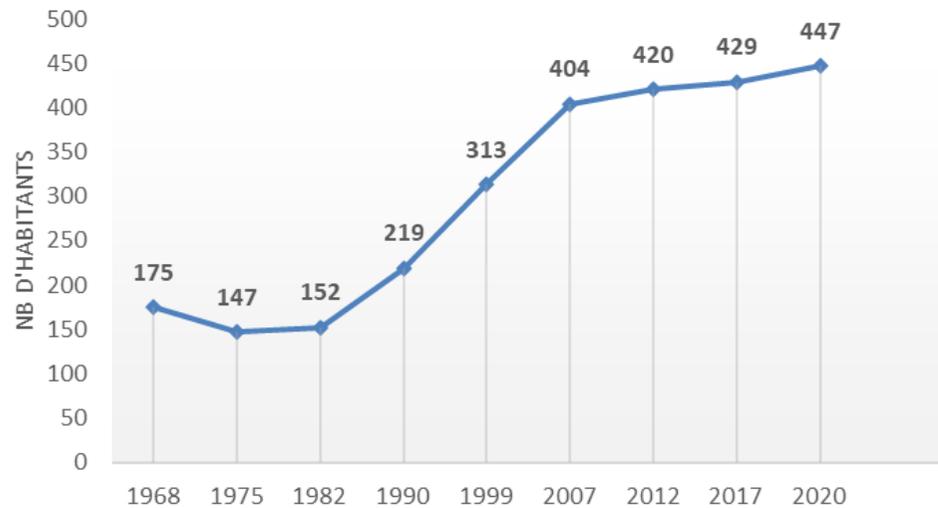


Urbanisation



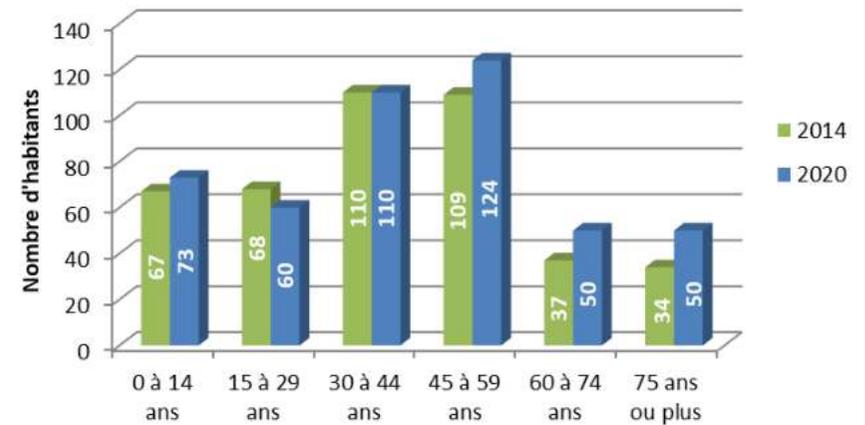
DÉMOGRAPHIE

Evolution de la population entre 1968 et 2020

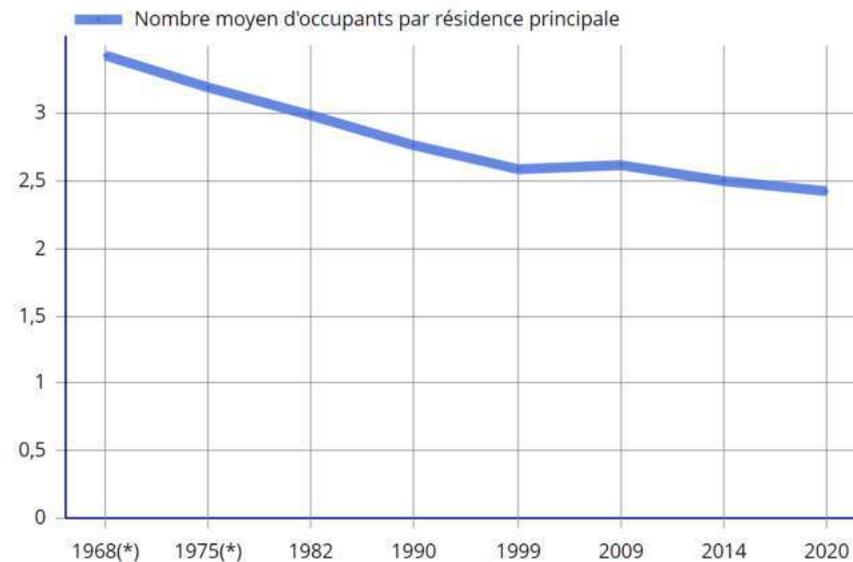


Evolution de la population par tranches d'âges entre 2014 et 2020

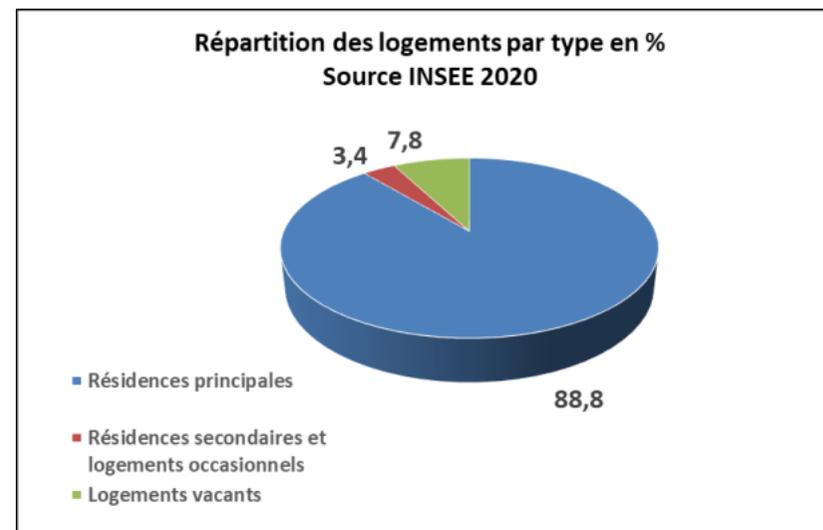
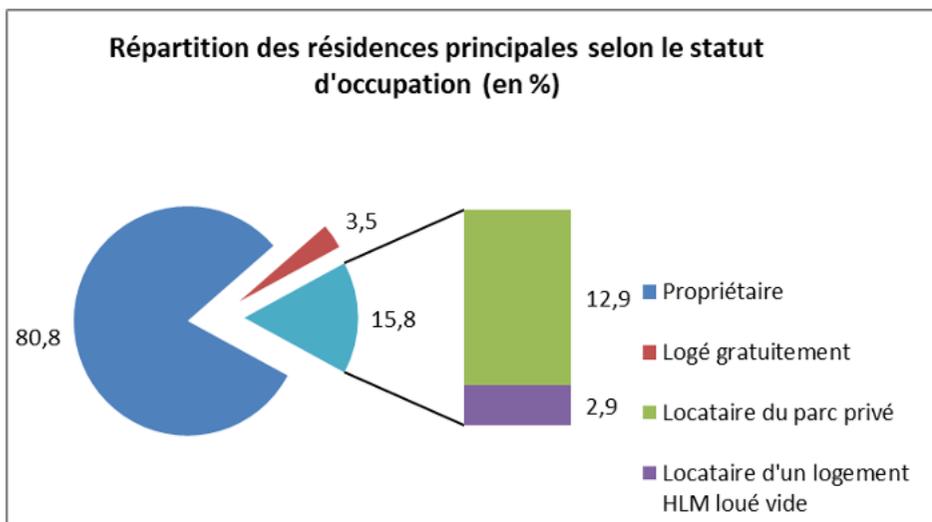
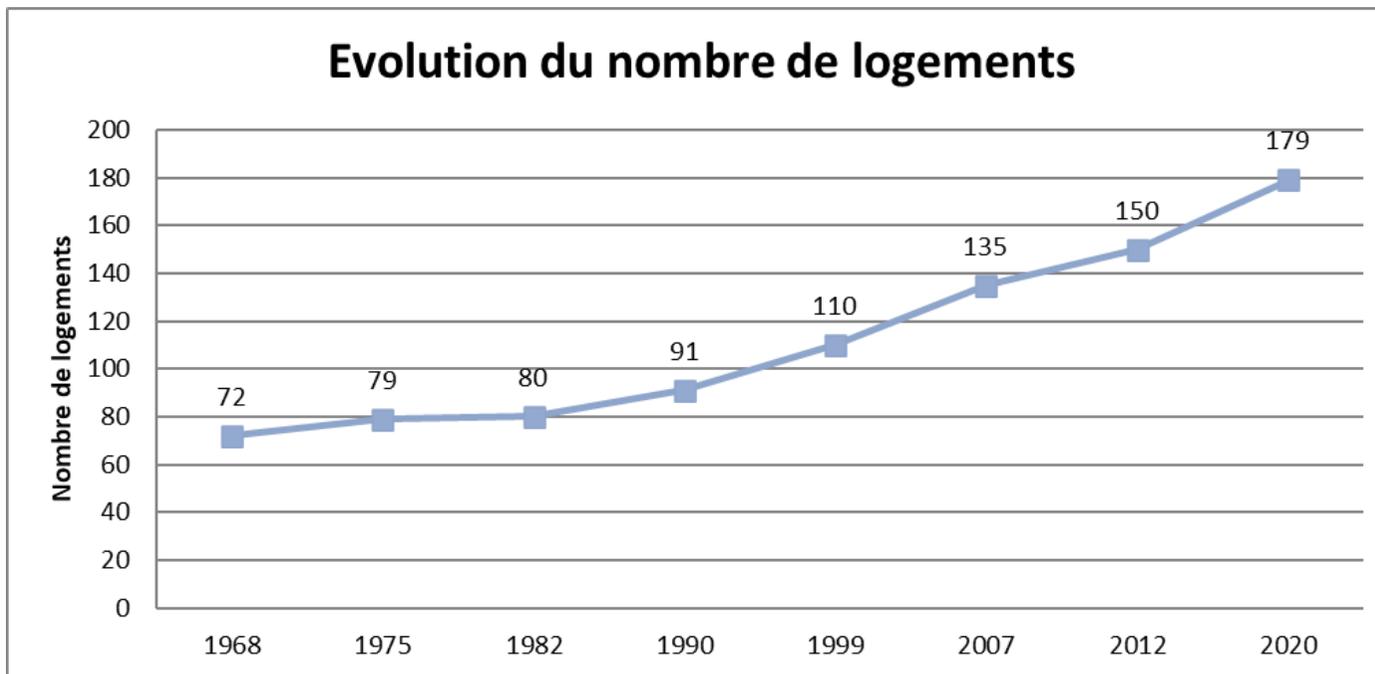
Source INSEE



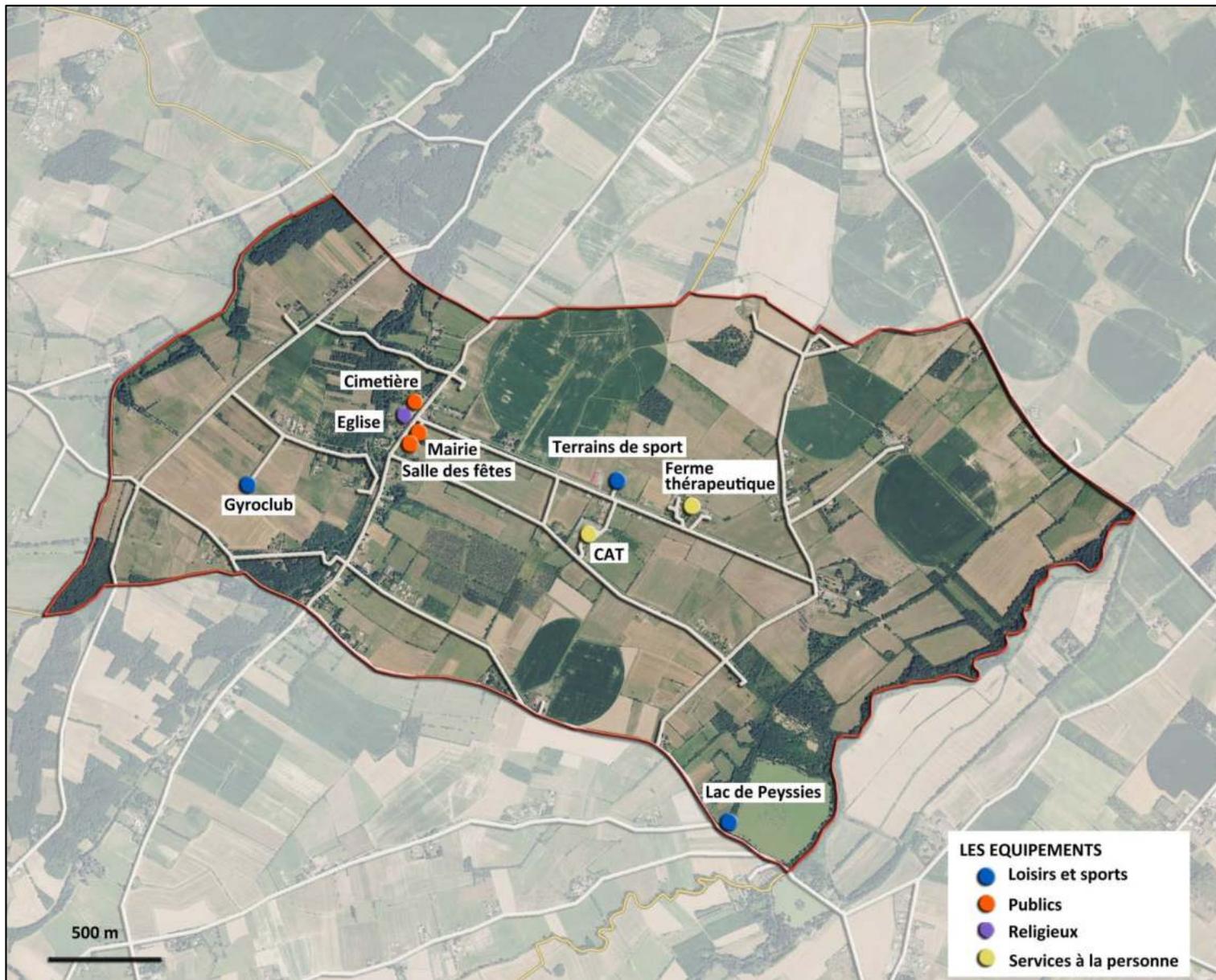
Évolution de la taille des ménages



HABITAT



EQUIPEMENTS



ÉTUDE URBAINE



Objectif de l'étude :

- Définir un projet d'extension urbaine qualitatif permettant de créer du lien entre le quartier de la Bordasse et le centre bourg actuel
- Répondre au besoin de logement tout en respectant le cadre réglementaire (réduction des surfaces consommées)
- Valoriser l'entrée et traversée du village au regard de la qualité du paysage et des usages (mobilité)

Prestataire retenu :



Les étapes :

1. Réalisation d'un diagnostic urbain et paysager
2. Etude des possibilités d'aménagement global intégrant une réflexion sur la localisation d'équipements publics
3. Propositions d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour définir les règles d'aménagement qui s'appliqueront à ce secteur dans le PLU

Calendrier : une étude qui s'est déroulée de juin 2022 à juin 2023

Un comité de suivi de l'étude : Mairie Bois de la Pierre, DDT, CAUE, SCOT, Bureau d'étude 2AU et ATD 31

Une proposition d'aménagement urbain et paysager qualitatif, un lien entre deux quartiers

- Un renforcement du bourg ancien par les équipements existants et futurs un lien entre le bourg (ouest) et la Bordasse (est) par un nouveau quartier avec des logements diversifiés et un grand espace collectif jardiné proposant de multiples usages
- Une proposition de maillage pour les modes actifs (piétons, vélos, personnes à mobilité réduite) reliant tous les quartiers
- Un ré-aménagement simple de l'allée de Trémoulet pour diminuer la vitesse, permettre les modes actifs et s'ouvrir sur les paysages
- Des aménagements qui doivent être durables et plantés



ORIENTATIONS DU PADD



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

- **Axe 1 : Préserver l'environnement et l'agriculture**
- **Axe 2 : Maitriser le développement de la commune et favoriser la diversité de l'habitat**
- **Axe 3 : Organiser un espace de vie solidaire et proposer un cadre de vie qualitatif**



Axe 1 : Préserver l'environnement et l'agriculture



Orientation 1 : Préserver et soutenir l'activité agricole

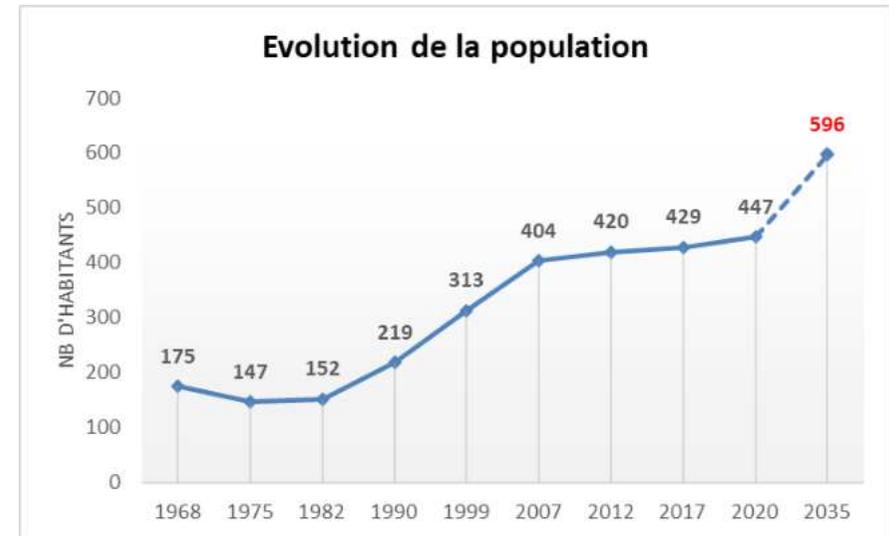
- Assurer une gestion économe des sols
- Créer un tiers lieu nourricier

Orientation 2 : Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles présentant des intérêts écologiques, paysagers et économiques

- Protéger et améliorer la qualité des cours d'eaux (Louge et canal de Saint-Martory)
- Protéger les espaces boisés, les haies, les ripisylves et les alignements d'arbres
- Maintenir des activités de loisirs et de promenade au lac de Peyssies compatibles avec la préservation de la biodiversité et la qualité des eaux
- Traiter les franges urbaines pour intégrer le bâti dans les paysages
- Renforcer la présence du végétal dans le tissu urbain et favoriser les essences locales

Axe 2 : Maitriser le développement de la commune et favoriser la diversité de l'habitat

- ➔ Atteindre environ **600 habitants à l'horizon 2035**, correspondant à un taux de croissance annuel moyen de 2%



Scénarii de croissance démographique à l'horizon 2035

	Données projetées	Formule	Croissance retenue
	Taux de croissance projeté		2,0%
Démographie	Population projetée en 2035	$Population\ 2023 + (Population\ 2023 \times tx\ croissance\ projeté)^{12}$	596
	Nombre d'habitants supplémentaires projetés de 2023 à 2035	$Population\ projetée - population\ 2023$	126
Logements	Nombre total de logements prévus en 2035 en intégrant le phénomène de diminution de la taille des ménages (décohabitation)	$Population\ projetée - population\ hors\ ménage / taille\ moyenne\ des\ ménages\ projetée\ (2,36\ pers)$	229
	Nombre de logements supplémentaires projetés de 2023 à 2035	$Nb\ de\ lgts\ projetés - Nb\ de\ résidences\ princ.\ en\ 2023$	58

Axe 2 : Maitriser le développement de la commune et favoriser la diversité de l'habitat



Orientation 2 : Modérer la consommation des espaces

- Favoriser et accompagner la densification des espaces urbains existants
- Recentrer l'urbanisation autour du centre-bourg et du quartier de La Bordasse
- Favoriser les formes d'habitat plus économes en consommation d'espace telles que l'habitat intermédiaire (maisons mitoyennes, individuels groupés...)
- Objectifs de modération de la consommation de l'espace : Entre 2011 et 2021, 4 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) ont été consommés. Le projet de PLU prévoit de réduire de 50% cette consommation des ENAF pour la période 2021-2031, soit une consommation de 2 ha sur les dix prochaines années.

Orientation 3 : Rééquilibrer l'offre de logements et favoriser la mixité sociale

Axe 3 : Organiser un espace de vie solidaire et proposer un cadre de vie qualitatif



Orientation 1 : Soutenir l'économie locale

- ➔ Accompagner les structures liées aux personnes en situation de handicap présentes sur la commune
- ➔ Soutenir l'activité économique et l'emploi en favorisant l'implantation de nouvelles entreprises

Orientation 2 : Créer un trait d'union entre le centre-bourg et le quartier de La Bordasse

- ➔ Renforcer le cœur de village (aménagements extérieurs et bar multiservices)
- ➔ Repenser les aménagements routiers et piétons ainsi que le fonctionnement actuel de la circulation pour favoriser une mixité des usages
- ➔ Créer des cheminements en modes doux (vélos et piétons) permettant de rejoindre l'ensemble des équipements de la commune
- ➔ Conforter voire compléter les équipements existants
- ➔ Valoriser la qualité des espaces publics comme lieux de rencontres et de loisirs

RÈGLEMENT ET OAP



LE RÈGLEMENT

- Le règlement délimite les zones :
 - urbaines (U)
 - à urbaniser (AU)
 - agricoles (A)
 - naturelles et forestières (N)
- Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones



Zone UA : Centre-bourg et La Bordasse

Zone UB : Extension du centre-bourg

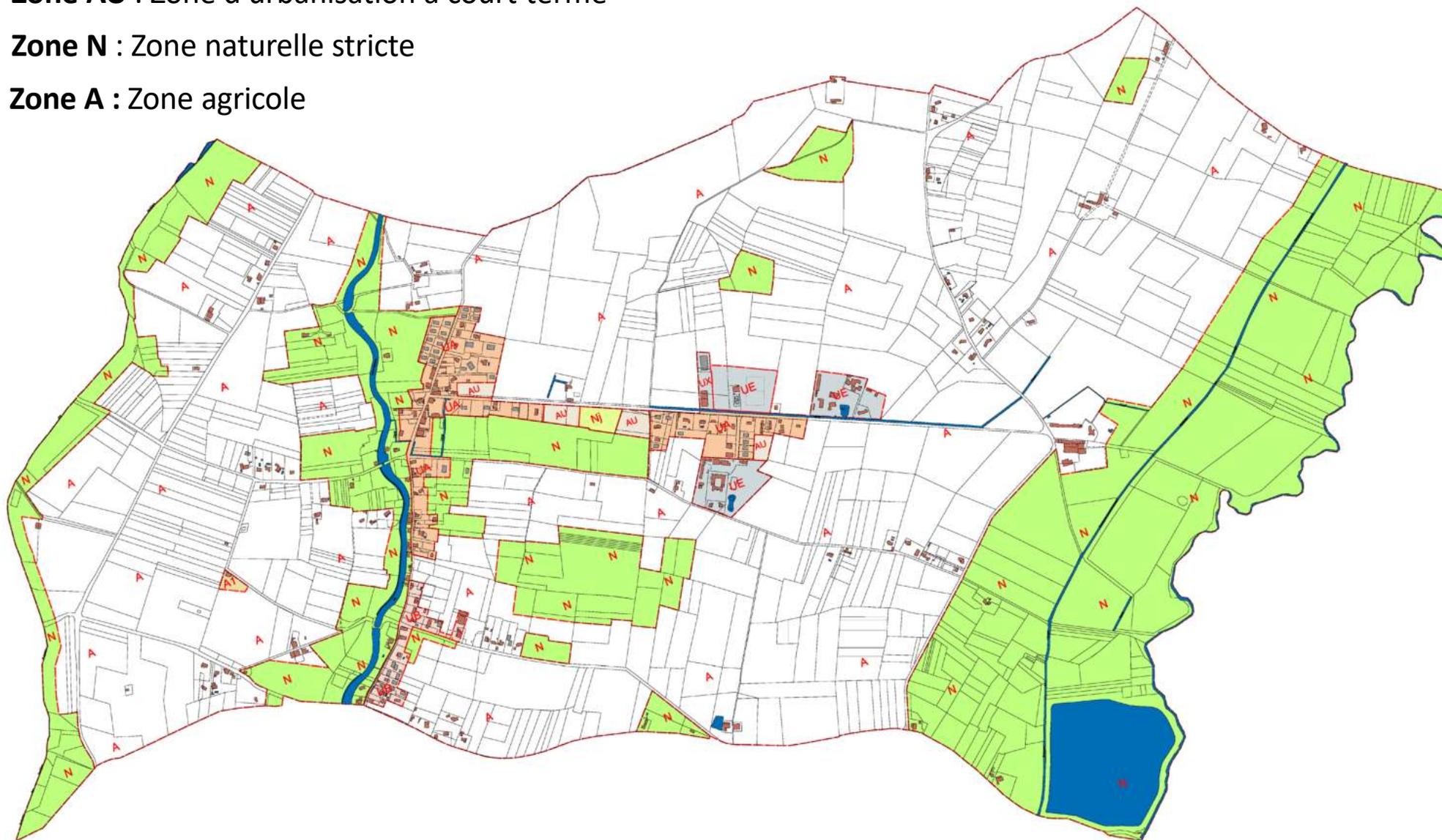
Zone UE : Zone réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif

Zone UX : Zone d'activités économiques

Zone AU : Zone d'urbanisation à court terme

Zone N : Zone naturelle stricte

Zone A : Zone agricole



ZONE UA : CENTRE-BOURG ET LA BORDASSE

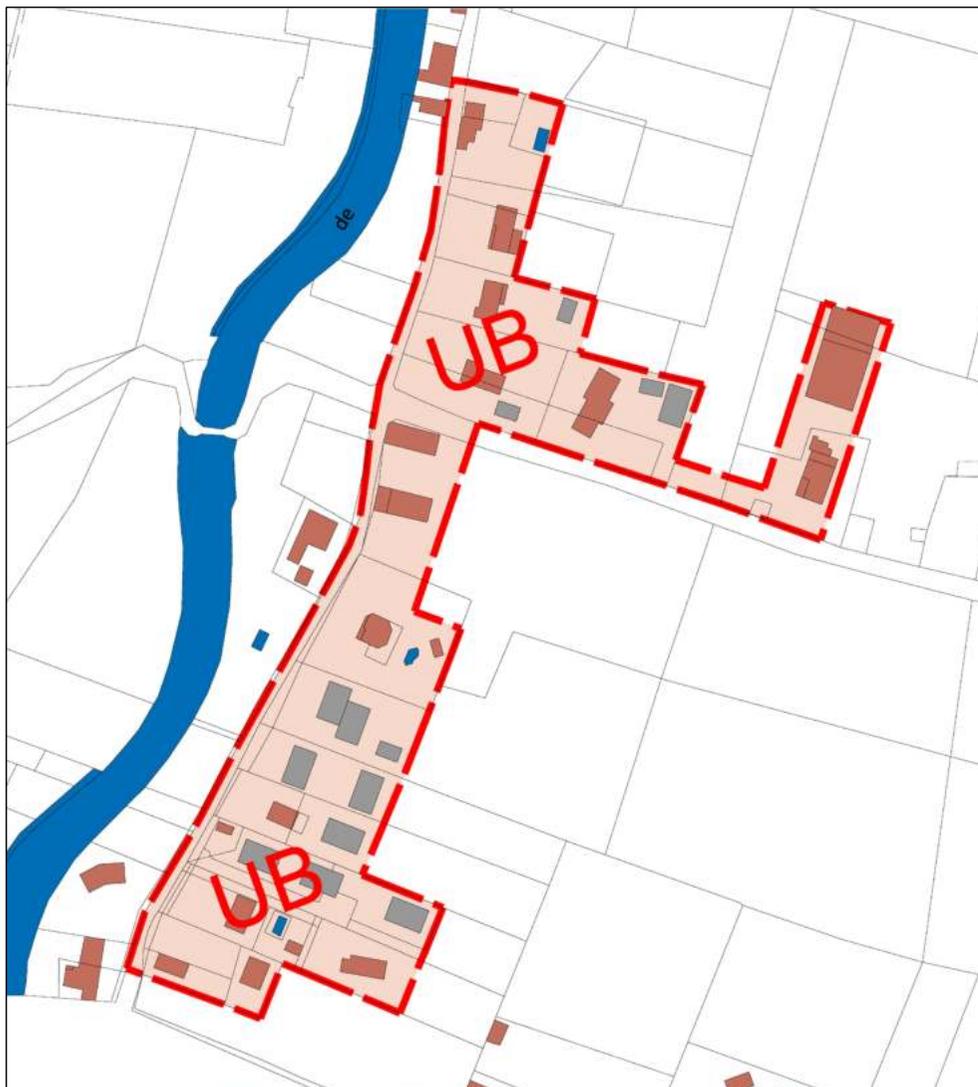
Habitat / Equipements / Services / Commerces

- Les constructions agricoles et industrielles sont interdites
- Implantation à 3 m minimum de l'alignement
- Implantation en limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (minimum de 3 m)
- Hauteur max : 7 m
- Emprise au sol : 50%
- Espace de pleine terre : 30%



Habitat / Equipements / Services / Commerces

- Les constructions agricoles et industrielles sont interdites
- Implantation à 3 m minimum de l'alignement et des limites séparatives
- Hauteur max : 7 m
- Emprise au sol : 30%
- Espace de pleine terre : 40%



ZONE UE : ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Equipements publics ou d'intérêt collectif

- Implantation à 3 m minimum de l'alignement
- Implantation à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (minimum de 3 m)
- Hauteur max : 9 m
- Emprise au sol : non réglementée



Activités économiques

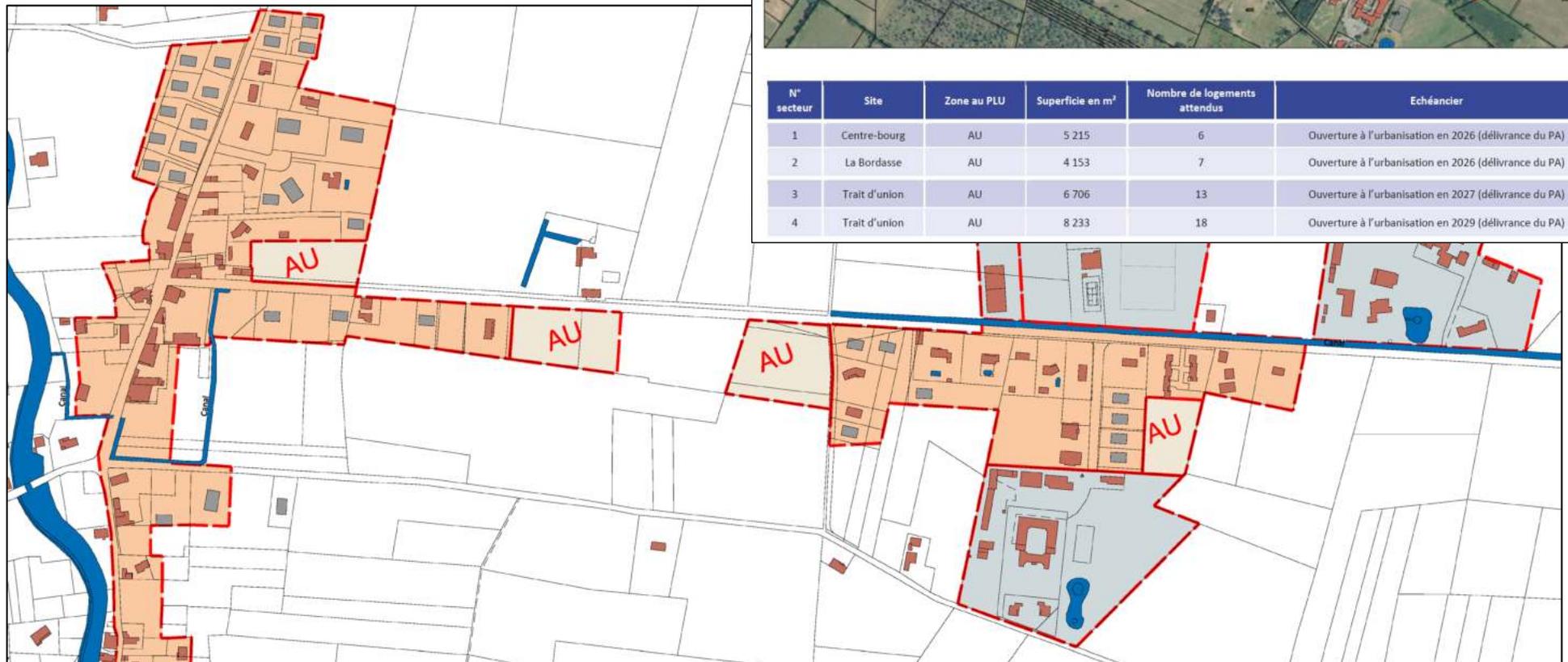
- Implantation à 6 m minimum de l'alignement
- Implantation à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (minimum de 3 m)
- Hauteur max : 10 m
- Emprise au sol : non réglementée
- Espace de pleine terre : 15%



ZONE AU : ZONE A URBANISER A COURT TERME

Habitat

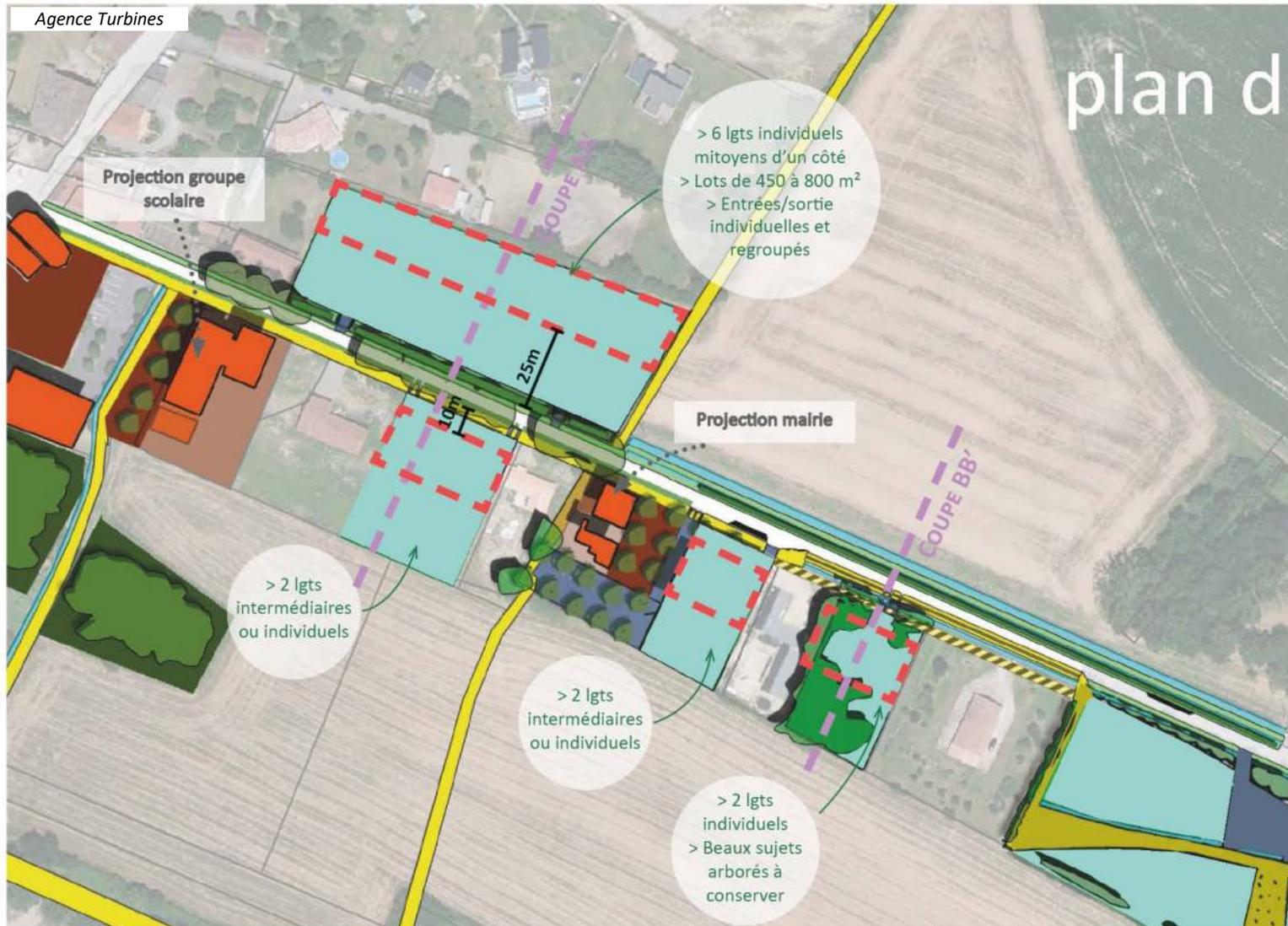
- Hauteur max : 7 m
- Espace de pleine terre : 30%



N° secteur	Site	Zone au PLU	Superficie en m ²	Nombre de logements attendus	Echéancier
1	Centre-bourg	AU	5 215	6	Ouverture à l'urbanisation en 2026 (délivrance du PA)
2	La Bordasse	AU	4 153	7	Ouverture à l'urbanisation en 2026 (délivrance du PA)
3	Trait d'union	AU	6 706	13	Ouverture à l'urbanisation en 2027 (délivrance du PA)
4	Trait d'union	AU	8 233	18	Ouverture à l'urbanisation en 2029 (délivrance du PA)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Schéma d'aménagement



Chiffres clés

Surface cadastrale :

0.81 hectare

Nombre de logements :

12 logements

Gestion des eaux :

Infiltration des eaux à la parcelle

Orientation d'une des façades principales :

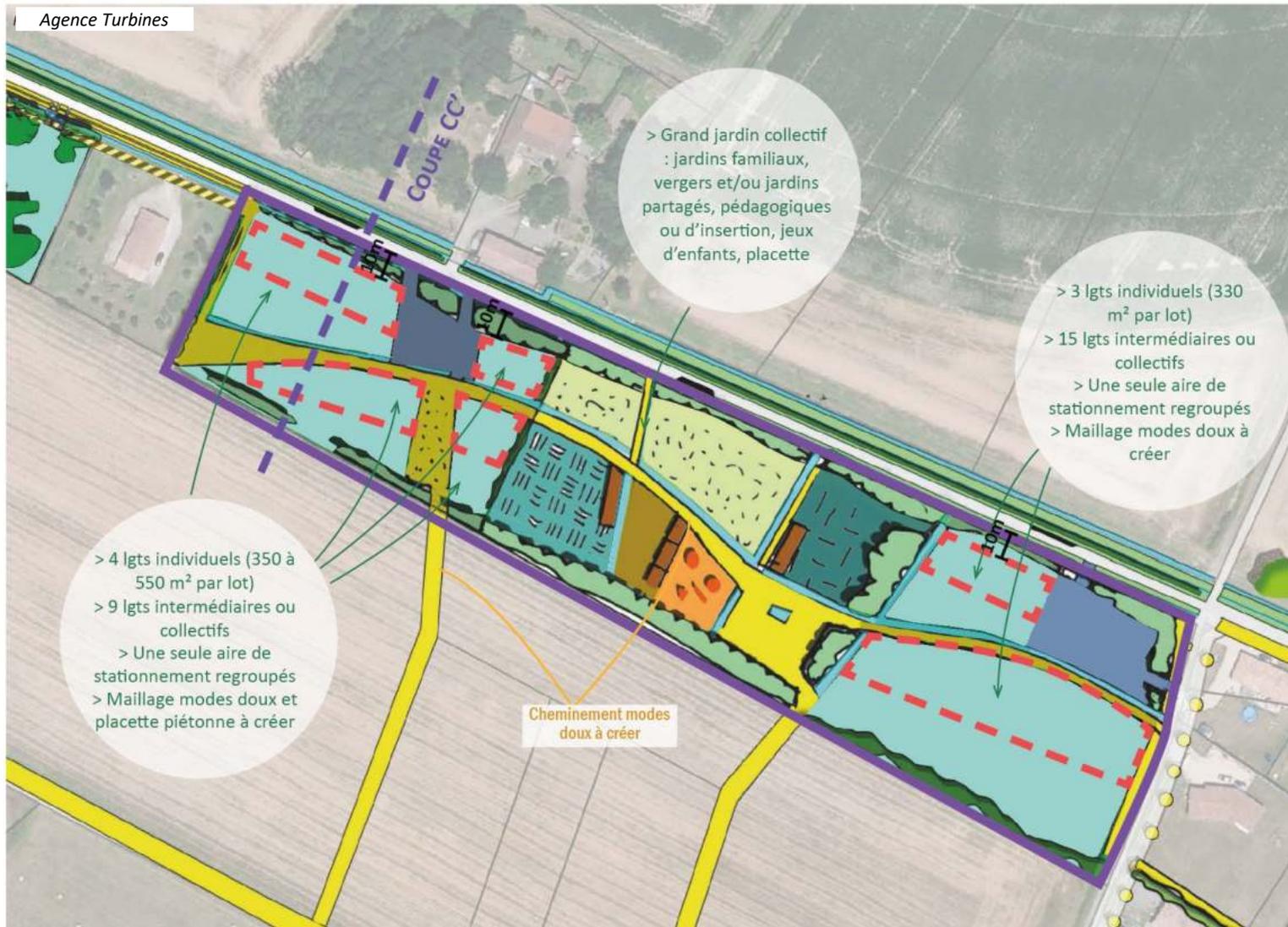
Sud

-  Secteur soumis aux OAP
-  Zone d'implantation des habitations
-  Cheminements modes doux projetés
-  Espace vert à conserver

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Schéma d'aménagement

Agence Turbines



Chiffres clés

Surface cadastrale :

1.5 hectares

constructibles

0.9 hectare dédié au jardin

Nombre de logements :

31 logements

Gestion des eaux :

Infiltration des eaux à la parcelle

Orientation d'une des façades principales :

Sud

-  Secteur soumis aux OAP
-  Zone d'implantation des habitations
-  Cheminements modes doux projetés
-  Zone de stationnements

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Schéma d'aménagement



Chiffres clés

Surface cadastrale :

0.86 hectare

Nombre de logements :

13 logements

Gestion des eaux :

Infiltration des eaux à la parcelle

Orientation d'une des façades principales :

Sud

-  Secteur soumis aux OAP
-  Zone d'implantation des habitations
-  Cheminements modes doux projetés
-  Plantation d'alignement d'arbres de haute tige

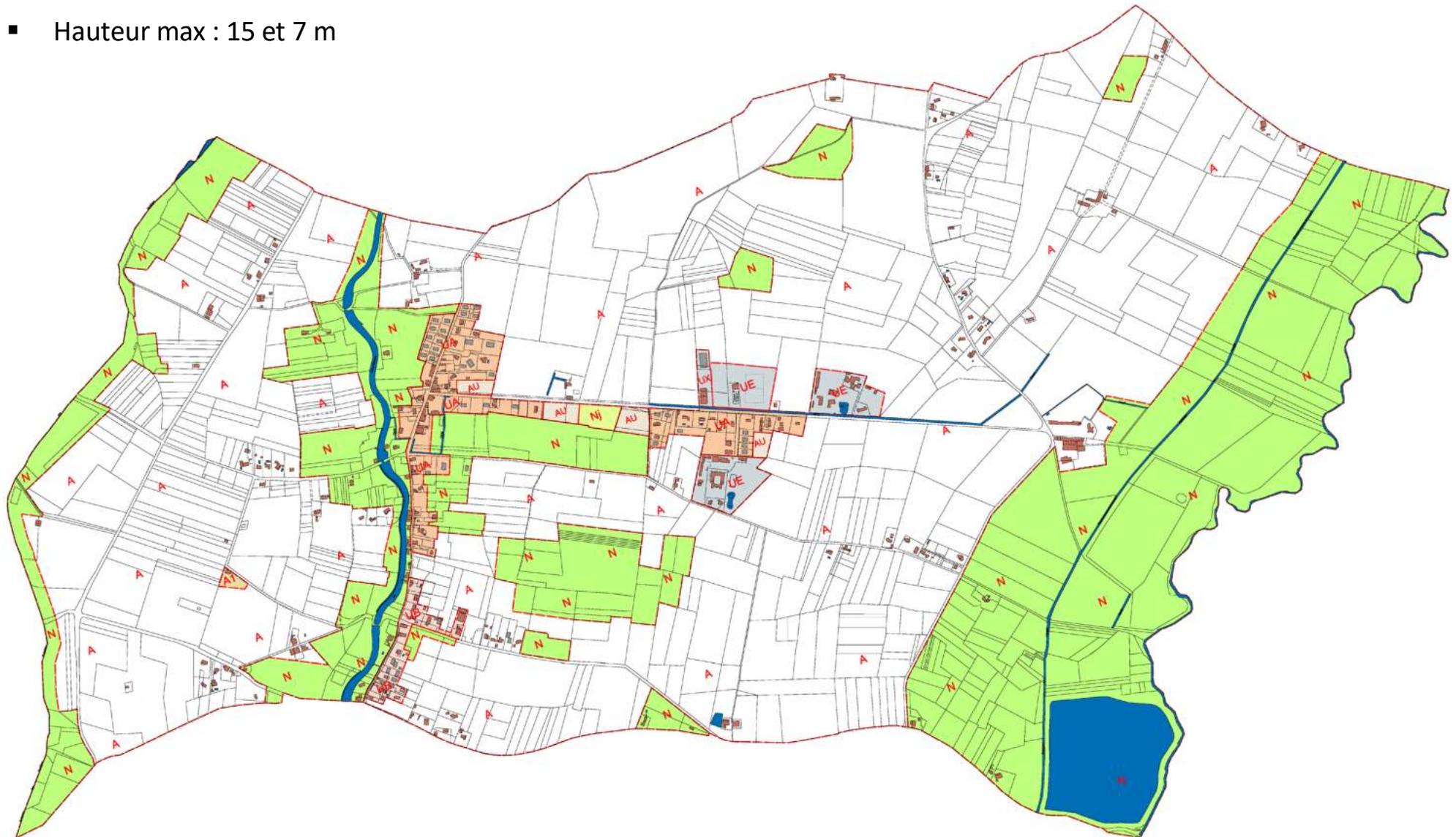
ZONE N

- Implantation à 5 m minimum de l'alignement
- Implantation à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (minimum de 3 m)
- Hauteur max : 7 m



ZONE A

- Implantation à 5 m minimum de l'alignement
- Implantation à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (minimum de 3 m)
- Hauteur max : 15 et 7 m

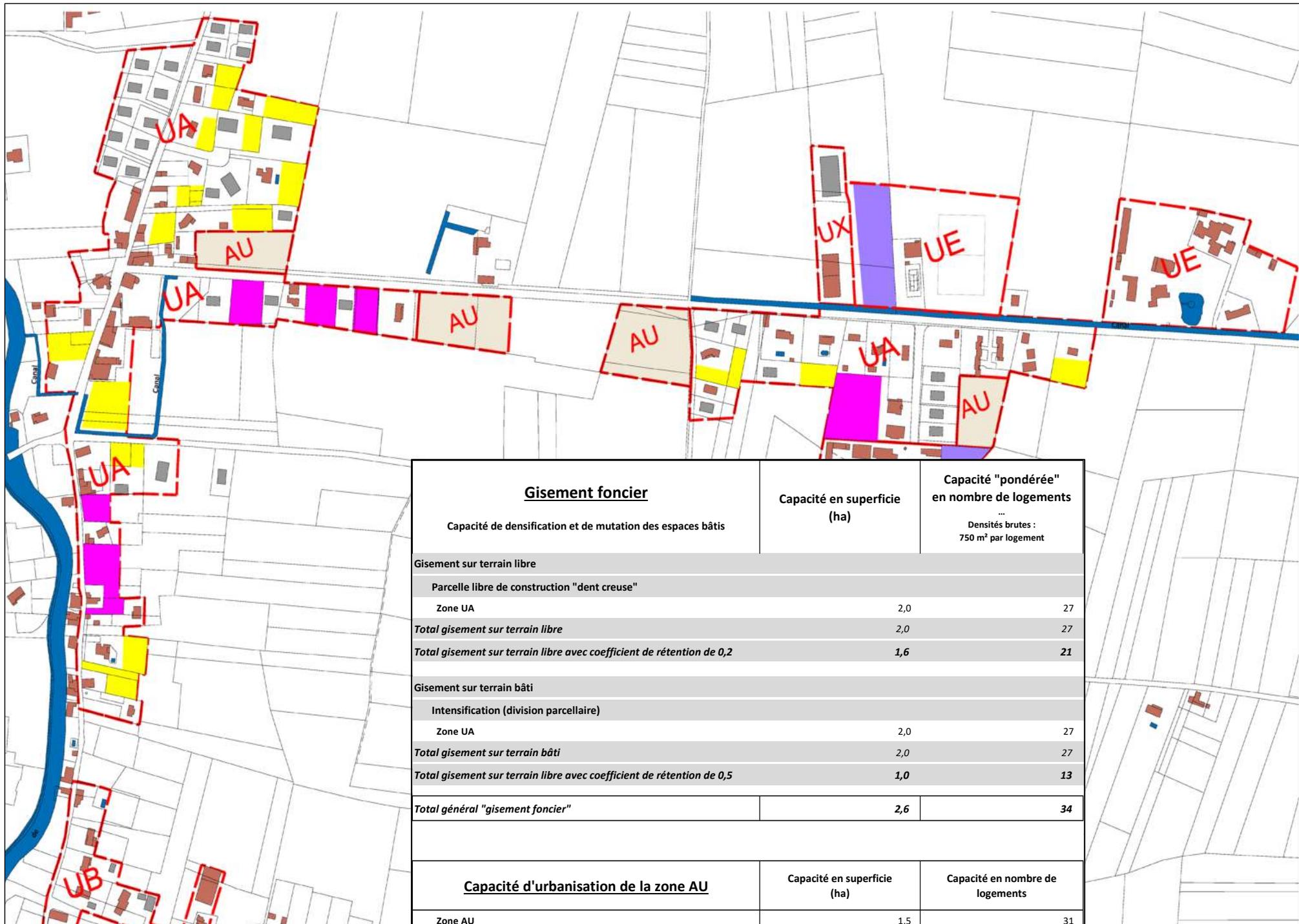


L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) et situées en zone N à condition qu'elle ne dépasse pas 50 m² de la surface de plancher existante et que la surface de plancher totale (existant et extension) et l'emprise au sol totale ne dépassent pas 250 m².

Les annexes des constructions existantes destinées à l'habitation à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale destinée à l'habitation et que la surface de plancher totale ou l'emprise au sol totale de toutes les annexes ne dépasse pas 50 m² (Les piscines non couvertes sont exclues du calcul de l'emprise au sol totale).

ATLAS FONCIER





Gisement foncier	Capacité en superficie (ha)	Capacité "pondérée" en nombre de logements ... Densités brutes : 750 m ² par logement
Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis		
Gisement sur terrain libre		
Parcelle libre de construction "dent creuse"		
Zone UA	2,0	27
Total gisement sur terrain libre	2,0	27
Total gisement sur terrain libre avec coefficient de rétention de 0,2	1,6	21
Gisement sur terrain bâti		
Intensification (division parcellaire)		
Zone UA	2,0	27
Total gisement sur terrain bâti	2,0	27
Total gisement sur terrain libre avec coefficient de rétention de 0,5	1,0	13
Total général "gisement foncier"	2,6	34
Capacité d'urbanisation de la zone AU		
Zone AU	1,5	31
Total capacité d'accueil	4,1	65

MERCI DE VOTRE ATTENTION