

# MODIFICATION DU PLU DE LEGUEVIN



## REUNION PUBLIQUE



01/06/2023

# AU PROGRAMME !

Une modification du  
PLU : qu'es aquo ?



L'essentiel de la  
modification



L'OAP Castelnouvel



Présentation du projet  
de Castelnouvel par les  
aménageurs

# MODIFICATION DU PLU DE LEGUEVIN



**UNE MODIFICATION DU PLU :  
QU'ES AQUO ?**

# UNE MODIFICATION DU PLU : QU'ES AQUO ?

- ❑ Le Plan Local d'Urbanisme est un document de **planification stratégique** ayant pour finalité d'élaborer un **projet de territoire** et par là même fixe les **règles d'occupation des sols**.
- ❑ Le **PLU de Léguevin** a été approuvé le 23.01.2020.
- ❑ La modification du PLU permet de faire évoluer **ponctuellement et rapidement** le PLU de 2020 sans tout remettre en cause.



UNE MODIFICATION DU PLU  
: QU'ES AQUO ?

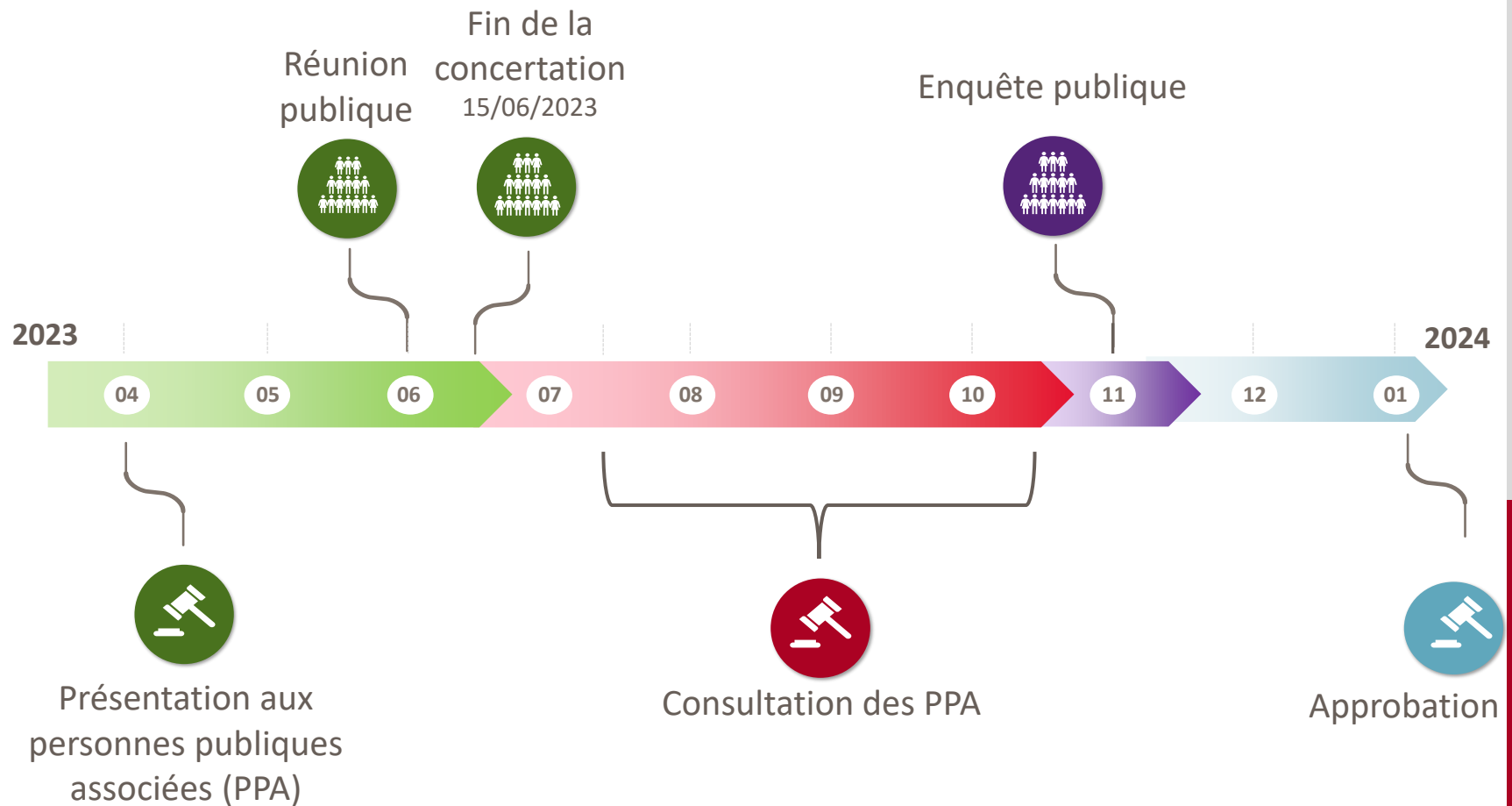
# UNE MODIFICATION DU PLU : QU'ES AQUO ?



**Pourquoi modifier  
le PLU de 2020 ?**

- Modifier l'OAP de **Castelnouvel** pour répondre aux attentes du nouveau Maire et de son équipe
- Adapter le règlement pour **traduire les projets** de la Municipalité
- Faciliter la **compréhension** des règles et l'**aboutissement** des projets

# LES ETAPES DE LA MODIFICATION



UNE MODIFICATION DU PLU  
: QU'ES AQUO ?

# LA CONCERTATION

➔ La concertation vise à associer les habitants à la modification du PLU !



Information sur les sites internet de la commune et intercommunalité  
Insertion d'un article dans le Leg'Actu

Mise à disposition du public d'un registre de concertation en Mairie  
+  
Possibilité de s'exprimer par courrier ou mail  
[planification@grandouest-toulouse.fr](mailto:planification@grandouest-toulouse.fr) )

Présentation de la procédure en réunion publique

1<sup>er</sup> juin 2023

COMMENT VOUS PARTICIPEZ ?

# MODIFICATION DU PLU DE LEGUEVIN



## L'ESSENTIEL DE LA MODIFICATION



# L'ESSENTIEL EN BREF



## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Modification de l'OAP n°1 de Castelnouvel
- Présentation du projet (2<sup>nd</sup> temps)



## Règlement écrit

- Stationnement : clarifier les règles
- Implantation des constructions : clarifier les règles
- Coefficient de biotope : simplifier la règle
- Corriger des erreurs matérielles

# LE STATIONNEMENT EN BREF

Zone **UA (centre historique)** =  
règle trop contraignante et  
inapplicable

*Evolutions des constructions  
existantes : non règlementé*

*1 logement créé = 1 place*

*A partir de 100m<sup>2</sup> pour les  
logements créés : 2 places*

Zone **UC (zone à dominante  
d'habitat à densité mesurée)** =  
manque de cohérence avec les  
autres zones

*1 logement créé = 2 places*

*1 place de stationnement  
par tranche de 60 m<sup>2</sup> de  
surface de plancher*



# LE COEFFICIENT DE BIOTOPE EN BREF

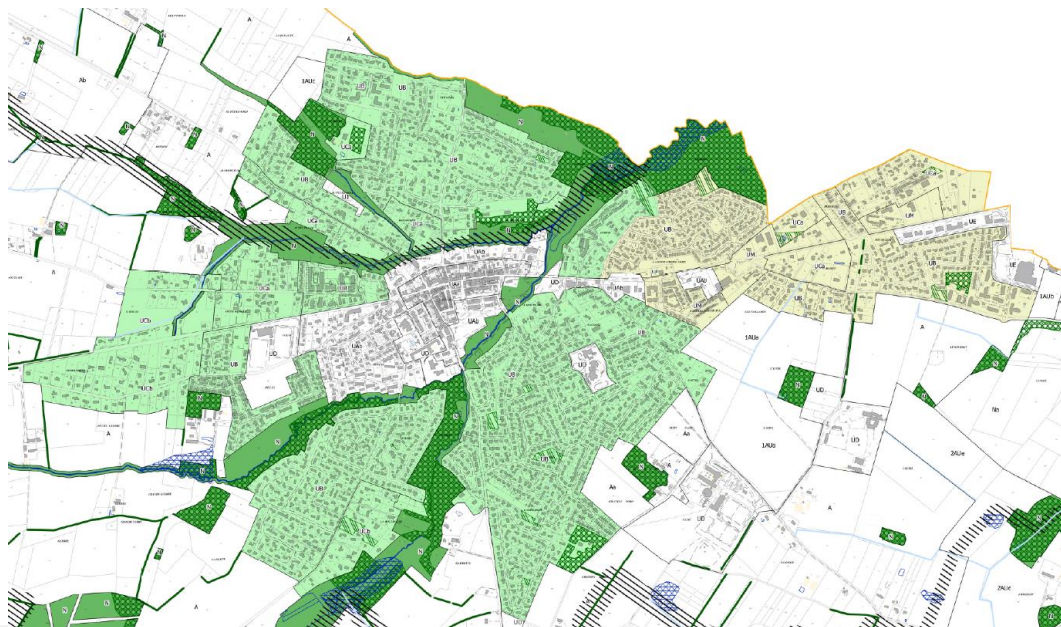
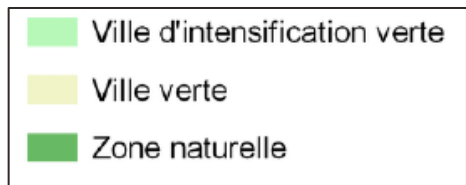
- ❑ CBS : part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction
- ❑ C'est un minimum à atteindre
- ❑ Il s'applique **aux autorisations d'urbanisme** (nouvelle construction, extension, création d'annexe...)
- ❑ Et a pour but de renforcer la présence de **la nature en ville**

$$\text{CBS} = \frac{\text{surfaces éco-aménagées}}{\text{surface de la parcelle ou de l'unité foncière}}$$



# LE COEFFICIENT DE BIOTOPE EN BREF

- ❑ Il s'applique de façon différenciée selon :
  - ❑ La zone : UB, UC et UM
  - ❑ La taille des parcelles
  - ❑ Le secteur : ville verte ou ville d'intensification verte
- ❑ **Actuellement = 20 possibilités**
- ❑ **Objectif de la modification = simplifier la règle et diminuer les contraintes pour les parcelles déjà bâties**



# LE COEFFICIENT DE BIOTOPE EN BREF

## Comment simplifier ?

### Simplification du critère de taille

- Maintenir une proportionnalité de traitement entre petite et grande parcelle

### Distinction entre parcelles bâties et non bâties

- Coefficient plus important sur les parcelles non bâties afin d'intensifier les zones déjà bâties



# Nouvelle proposition de CBS

## Zone UB

Avant modification du PLU

	Ville verte	Ville d'intensification verte
unité foncière de moins de 400m <sup>2</sup>	0.5	0.6
unité foncière de 400 à 800m <sup>2</sup>	0.6	0.7
unité foncière de 800 à 1500m <sup>2</sup>	0.7	0.8
unité foncière de plus de 1500m <sup>2</sup>	0.8	0.8

Avant après modification du PLU

	Ville verte	Ville d'intensification verte
Parcelles bâties	0.5	0.55
Parcelles non bâties	0.6	0.65

## Zones UC et UM

Avant modification du PLU

	Ville verte	Ville d'intensification verte
unité foncière de moins de 400m <sup>2</sup>	0.4	0.5
unité foncière de 400 à 800m <sup>2</sup>	0.5	0.6
unité foncière de 800 à 1500m <sup>2</sup>	0.6	0.7
unité foncière de plus de 1500m <sup>2</sup>	0.7	0.8

Avant après modification du PLU

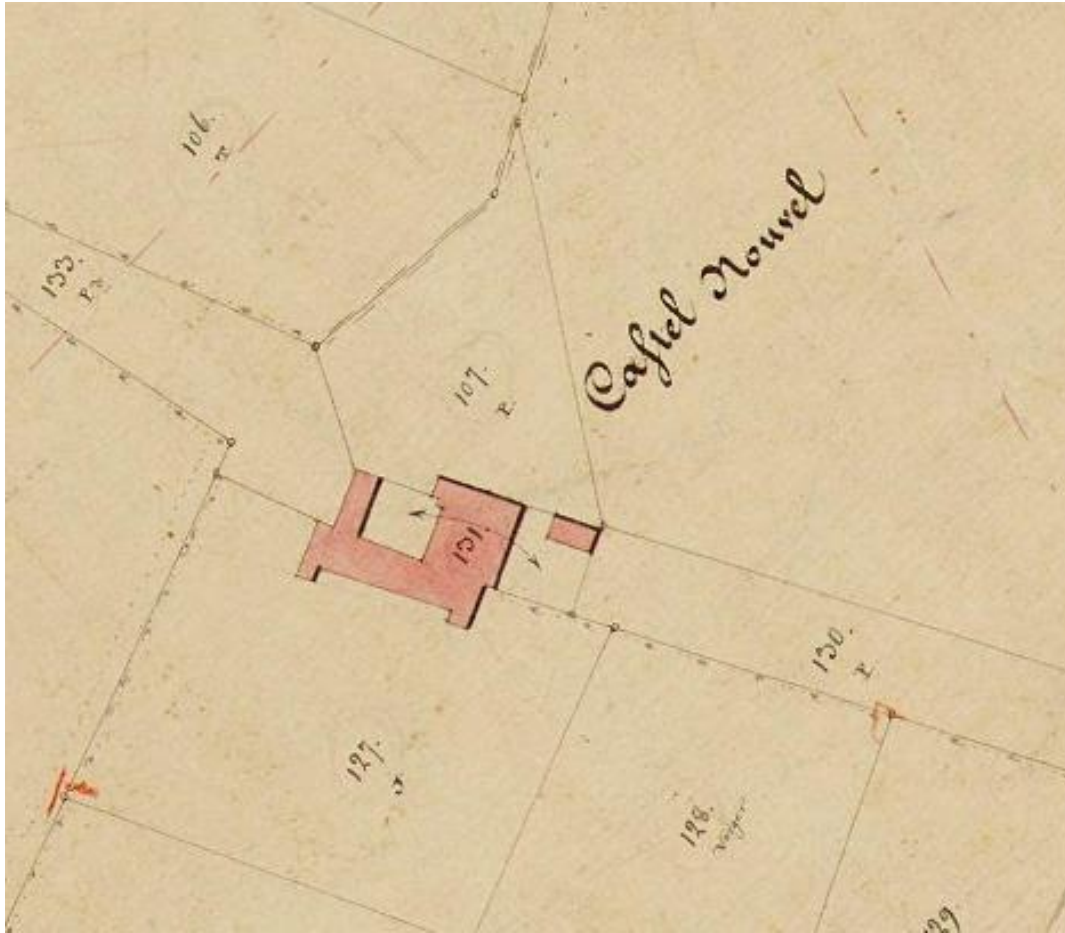
	Ville verte	Ville d'intensification verte
Parcelles bâties	0.55	0.6
Parcelles non bâties	0.65	0.7

# MODIFICATION DU PLU DE LEGUEVIN



TEMPS D'ÉCHANGES:  
QUESTIONS /  
RÉPONSES

# MODIFICATION DU PLU DE LEGUEVIN



## L'OAP CASTELNOUVEL





## Pourquoi modifier l'OAP ?

- Prendre en compte les sensibilités **écologiques et paysagères**
- Assurer une **progressivité** de l'accueil d'habitants
- Phaser en fonction des **capacités communales**
- Mettre en lien les **équipements publics** existants

# LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS
















-  Secteur Castelnuovo
- Enjeux du milieu naturel**
-  Boisements
-  Arbres remarquables
-  Haie à préserver
-  Haie à renforcer
-  Haie à créer
-  Zones humides
-  Canaux / fossés




Sources : ©IGN Orthophotographie

# La nouvelle OAP

## AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voie principale de desserte (rue/vélorue)
-  Principe de desserte interne et accès (allée)
-  Principe de voie verte à aménager
-  Boisement à préserver
-  Espace paysager et de loisirs à aménager (conservation de la perméabilité pour la biodiversité et ruissellement)
-  Zone de stationnement/écomobilité à titre indicatif
-  Haie existante à préserver et/ou renforcer
-  Haie éco-paysagère à créer
-  Zone tampon/enjeu paysager d'entrée de ville
-  Fonctionnalité de la zone humide à maintenir
-  Noues pour évacuer et infiltrer les eaux pluviales reliée à la zone humide
-  Zone mixte (logements, commerces, services)

## TYPLOGIES :

-  Lots libres, maisons de ville, maisons individuelles groupées
-  Logements collectifs et/ou intermédiaires avec possibilité de mixité fonctionnelle
-  Logements mixtes



SECTEUR CASTELNOUVEL



# NOUVELLE PROPOSITION DE PHASAGE

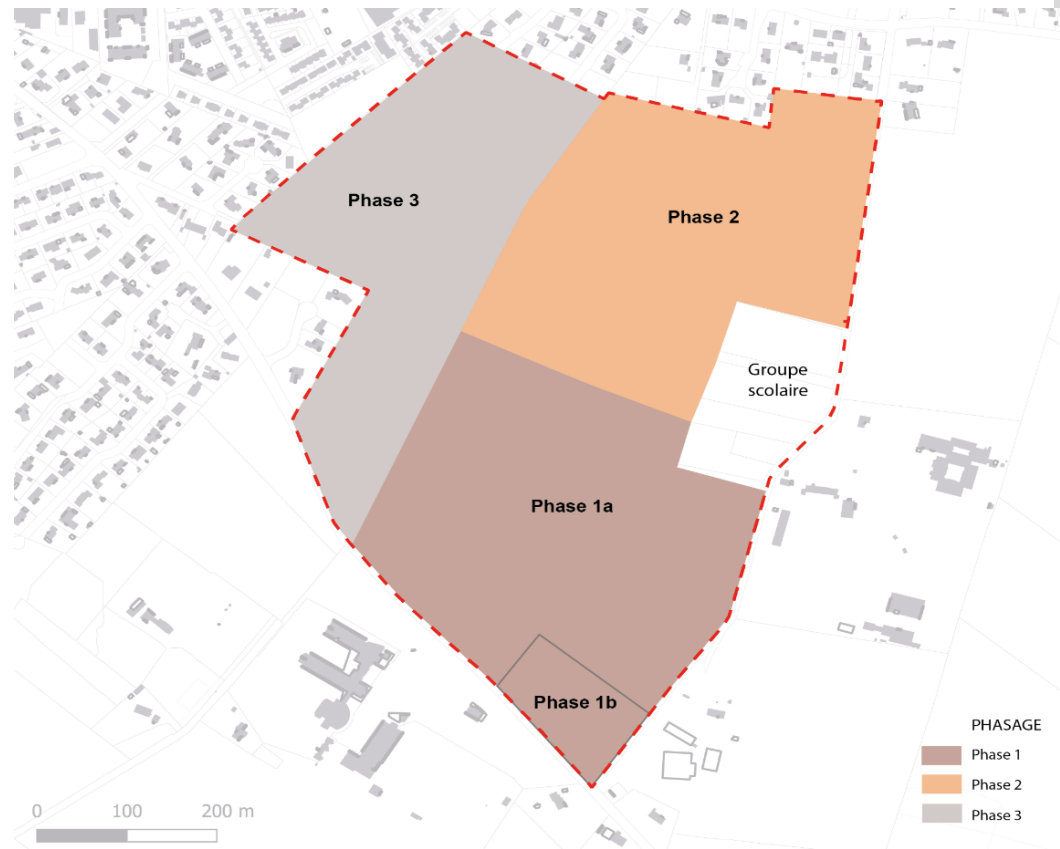
- ❑ **Phase 1** : à partir de 2024\*
  - ➡ Phase 1a : 270 logements
  - ➡ Phase 1b : 50 logements

- ❑ **Phase 2** : à partir de 2028\*
  - ➡ Phase 2 : 500 logements

*Total phases 1 et 2 :  
820 logements*

- ❑ **Phase 3** : après 2030\*
  - ➡ Phase 3 : 400 logements

- ❑ 27 % de Logements locatifs sociaux



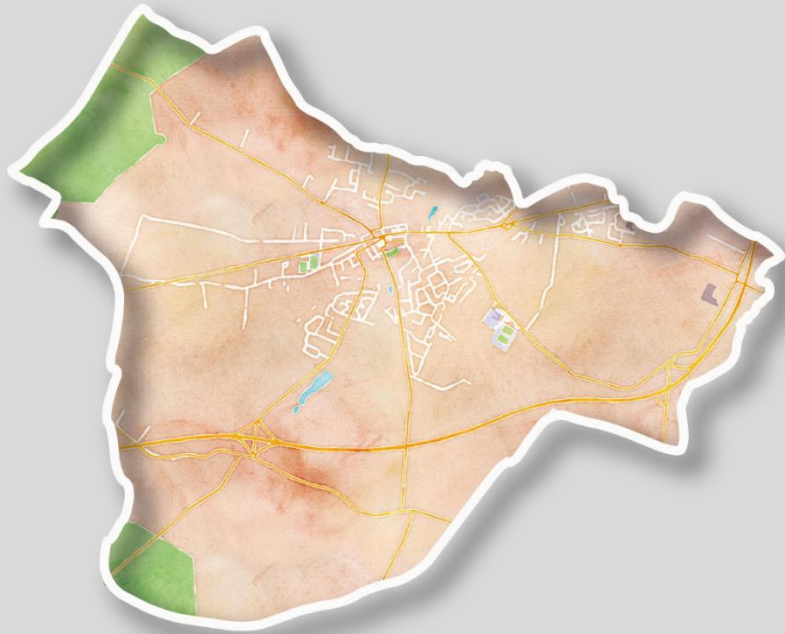
\*prévisionnel de réalisation

# MODIFICATION DU PLU DE LEGUEVIN



TEMPS D'ÉCHANGES:  
QUESTIONS /  
RÉPONSES

# MODIFICATION DU PLU DE LEGUEVIN



MERCI DE VOTRE  
ATTENTION !