

MODIFICATION DU PLU DE LEVIGNAC

**INFORMATION DU PUBLIC DANS LE CADRE DE
LA CONCERTATION**

**PRESENTATION DES
NOUVEAUX SECTEURS
DE PROJET : LES 4 OAP**

Date de publication : juillet 2023



4 OAP à créer dans la modification 1 du PLU

Délibération du 17 mars 2022, lancement de la procédure de modification n°1 du PLU approuvé en 2017

- Décision d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 de « Foulupié », fermée à l'urbanisation dans le PLU en vigueur
- En conséquence, décision de réaliser une OAP

Délibération du 30 mars 2023, évolution des objectifs de la modification n°1 du PLU approuvé en 2017

- Décision de réaliser 2 OAP sur des dents creuses en zone urbaine, pour prendre en compte l'avis de la DDT du 19.05.2022* : OAP Lilas et OAP Silos
- Pour traduire les ambitions économiques de la Communauté de Communes Le Grand Ouest Toulousain, décision de réaliser une OAP sur la zone économique de Péchiou

* avis sur la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de Foulupié. La DDT insiste sur l'importance d'identifier les capacités d'urbanisation dans la zone U (dents creuses...) et de mobiliser des outils, telle l'OAP, pour les urbaniser ; sur l'importance de mieux caractériser la vacance sur la commune et enfin sur l'évolution démographique moins importante que projetée en 2017 lors de l'approbation du PLU en vigueur.

MODIFICATION DU PLU DE LEVIGNAC



Qu'est-ce qu'une
OAP ?

LES OAP DANS LE CODE DE L'URBANISME

Article L151-6

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant **sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements** et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...]

Article L151-6-1

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles**, le cas échéant.

Article L151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques**.

LES OAP DANS LE CODE DE L'URBANISME

Article L151-7

- I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune** ;
 - 2° Favoriser **la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
 - 3° (Abrogé) ;
 - 4° Porter sur des **quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager** ;
 - 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les **principales caractéristiques des voies et espaces publics** ;
 - 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
 - 7° Définir les **actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales**. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un **espace de transition végétalisé non artificialisé** entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

[...]

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Depuis la loi Grenelle, l'OAP est une **pièce obligatoire** du Plan Local d'Urbanisme.

Souvent **schématique et de lecture aisée** pour tous (pétitionnaire, constructeur, élu...), elle **décline spatialement** les ambitions des élus pour le développement de la commune à **l'échelle d'un quartier ou d'un secteur défini**.

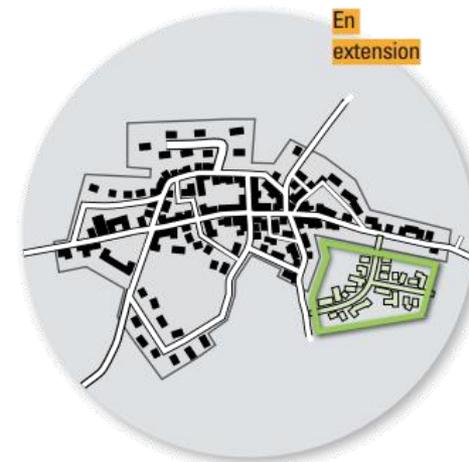
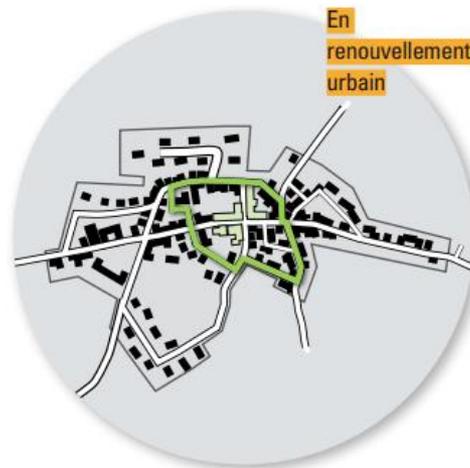
➔ Localisation :

- Dans toutes les zones U, AU, A et N,
 - **Obligatoire** pour ouvrir des zones AU,
 - Sur des terrains privés comme publics.
-
- **Prise en compte de l'avis DDT du 19.05.2022** : création de 2 OAP en zone U.



LES OAP SECTORIELLES

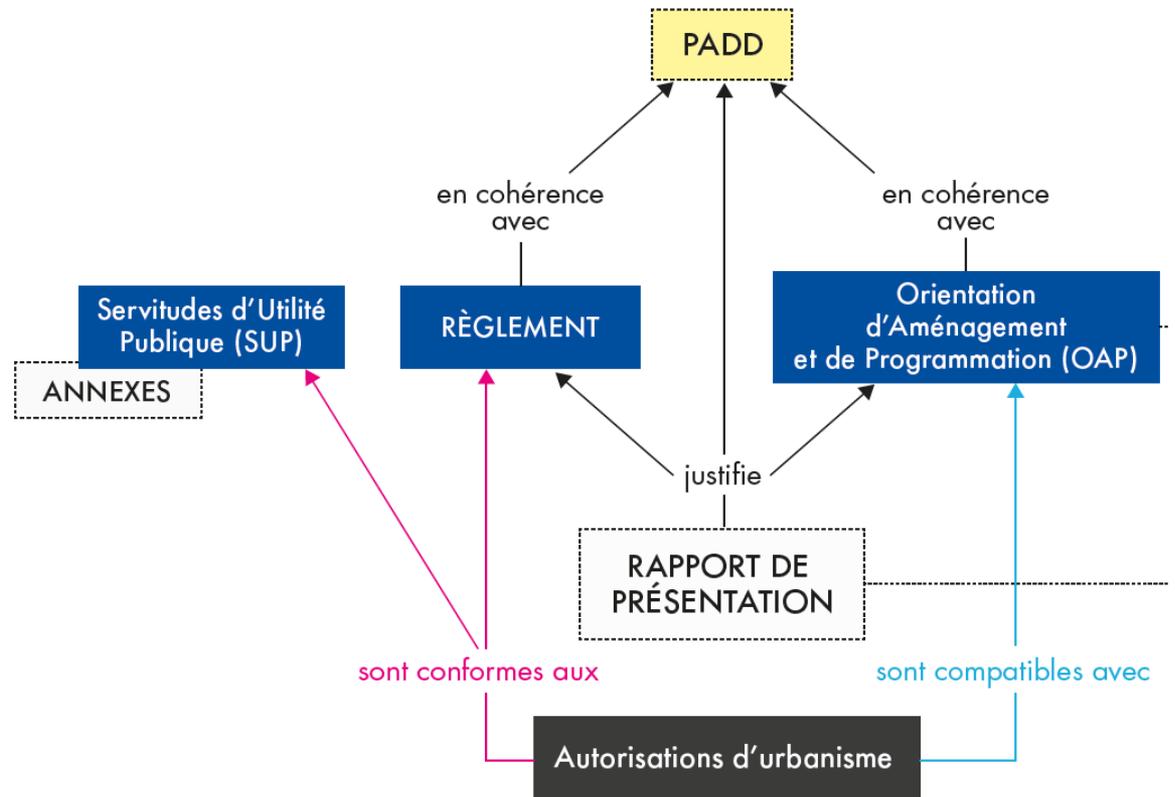
- ➔ Les **OAP sectorielles** concernent des **secteurs stratégiques de la commune**. Elle peuvent donner des directives sur un quartier **d'habitat**, une **zone d'activité économique ou commerciale**, des **équipements publics**, etc.



LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE

Les projets portés sur ces secteurs
devront être « compatibles » (et non
« conformes ») avec les principes
déclinés dans l'OAP.

Le niveau de contrainte qu'elles portent
est ajustable selon les arbitrages de la
collectivité.



MODIFICATION DU PLU DE LEVIGNAC



Les 4 secteurs
concernés par des OAP

LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET



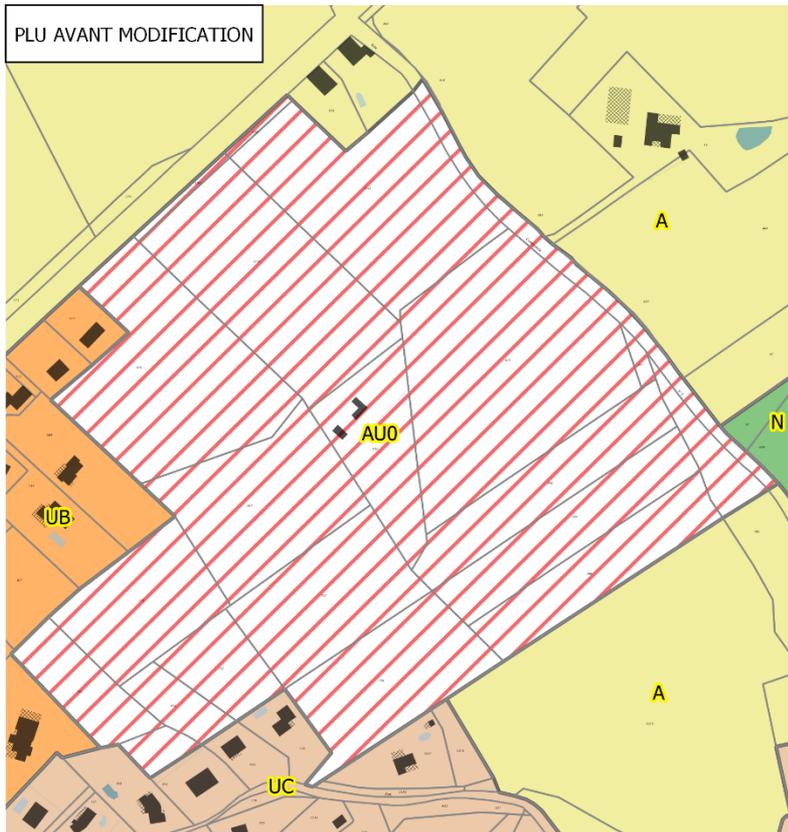
LES 4 OAP EN COURS DE
REDACTION

MODIFICATION DU PLU DE LEVIGNAC

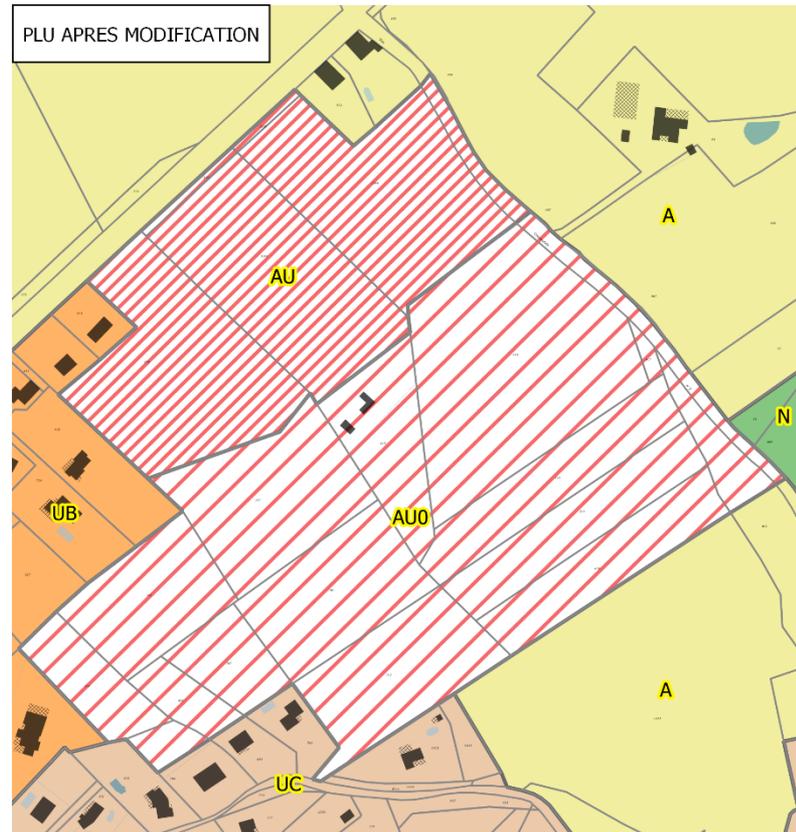
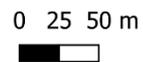


SECTEUR FOULUPIE

UNE OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE AU0 DE FOULUPIÉ



12ha de zone AU0



3,9 ha de zone AU, 8,1 ha de zone AU0



SITUATION ET LOCALISATION



Secteur situé au Nord-Est du centre-bourg, à environ 10mn à pied.

Terrain est bordé de :

- la RN224, classée Itinéraire Grand Gabarit, qui relie Lévignac à l'Isle-Jourdain, Blagnac et Grenade. Elle est longée par une piste cyclable. Au-delà de la route, le paysage est marqué par la plaine agricole, vaste paysage ouvert, interrompu par la ripisylve de la Save ;
- plusieurs haies champêtres, en particulier en limite sud ;
- maisons individuelles à l'est (zone UB) et au sud (une unique parcelle construite au sein de la zone AU0).

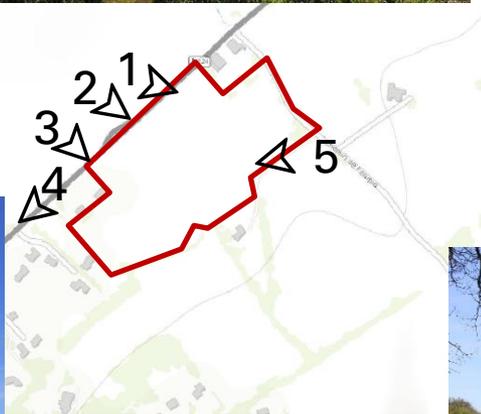
Principaux enjeux

- La valorisation d'un foncier bien situé et identifié comme le seul secteur de développement en extension de la commune,
- La structuration et la qualification de l'entrée de ville Est,
- Le maillage optimal du futur quartier avec le centre-bourg,
- Le traitement qualitatif des transitions urbanisation/agriculture

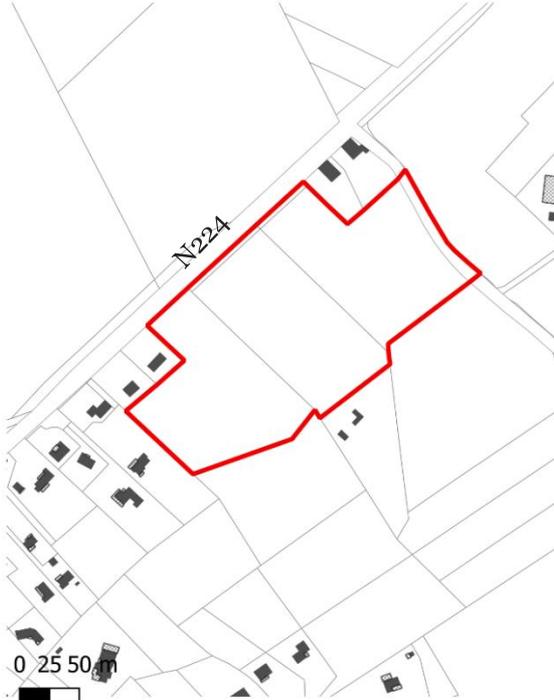


Pente moyenne

CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE D'ETUDE

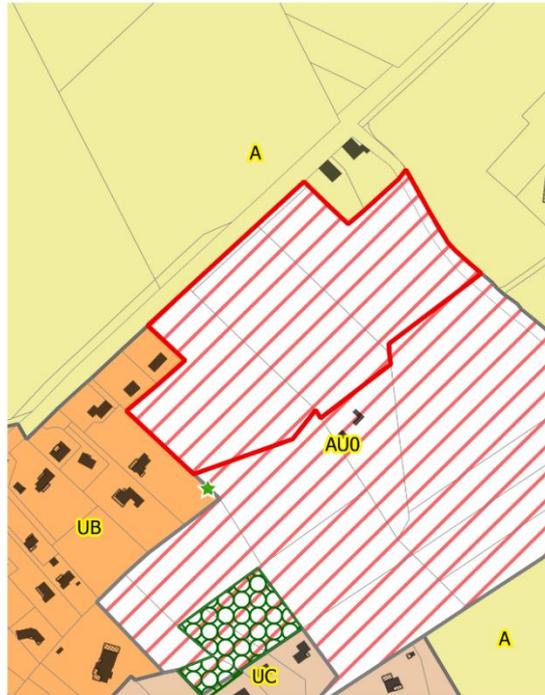


CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE D'ETUDE



Desserte :

Accès par la N224.



PADD, une zone identifiée comme :

- Secteur mixte offrant un potentiel de développement pour de l'activité commerciale,
- Pôle à créer,
- Lien à créer ou à renforcer avec le centre-bourg,
- Secteur de densification mesurée et maîtrisée.



Sensibilité environnementale et paysagère :

- Linéaire de haie bordant le périmètre/boisement au Sud,
- Proximité de plusieurs habitations aux abords du secteur,
- Usage actuellement agricole : « Prairies permanentes » et « autres prairie temporaire de 5 ans ou moins »

MODIFICATION DU PLU DE LEVIGNAC



SECTEUR LILAS

SITUATION ET LOCALISATION



Pente moyenne

SITUATION ET LOCALISATION



Surface : +/- 1 ha

Le secteur « Lilas » se situe à l'Est du bourg, à l'arrière de l'école maternelle et d'un quartier résidentiel récemment aménagé.

Usage actuellement agricole : parcelles en jachère (gel).

Le foncier est en partie public

Principaux enjeux

- Traitement de la pente / Insertion du bâti
- Ensemble foncier très proche du centre et des équipements publics structurants avec un enjeu de maillage (piéton et/ou cycles et/ou véhicule) entre les quartiers constitués ;
 - Réflexion globale sur la circulation dans la zone, le maillage avec les quartiers constitués, la gestion des flux
- Préserver la qualité paysagère et écologique du site, la vue sur le cœur du village



Extrait du PLU en vigueur

- Zones du PLU
- Parcelles
- Batiments
- ▣ Emplacements Réservés
- ▣ Espace boisé classé
- ▭ Périmètre monument historique
- ★ Patrimoine bâti

CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE D'ETUDE



OAP LILAS

MODIFICATION DU PLU DE LEVIGNAC



SECTEUR SILOS

SITUATION ET LOCALISATION



Surface : 4 230 m²

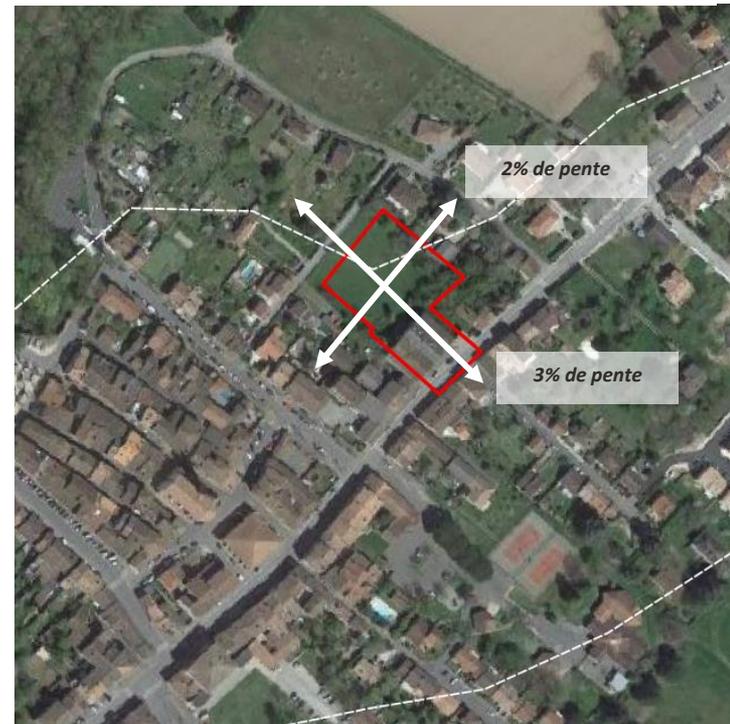
Le secteur « Silos » se situe à l'entrée Est du bourg, ces silos aujourd'hui désaffectés, étaient utilisés quand l'agriculture était l'activité principale de la vallée de la Save.

Il est bordé par des logements et commerces. Le site représente un espace stratégique en cœur de bourg : un périmètre de prise en considération* a été mis en place en 2021.

Le site sera accessible par la N224 Avenue de la République, après destructions des silos.

Principaux enjeux

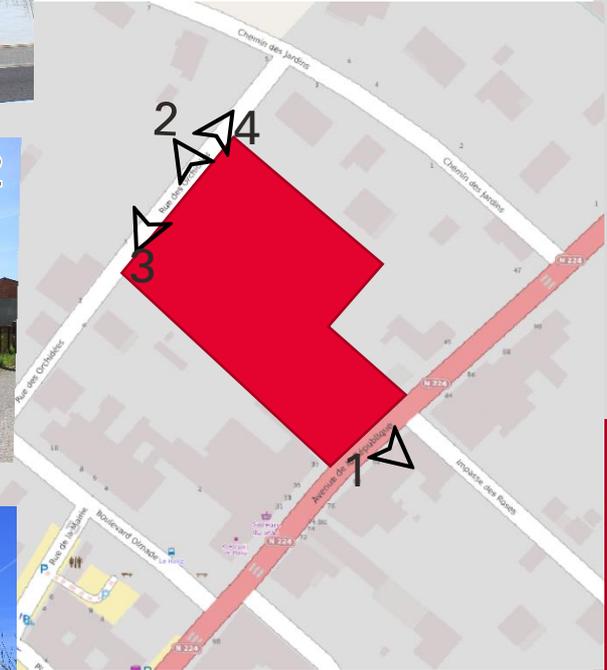
- Requalification d'un site stratégique en cœur de bourg



Pente moyenne

* Permet de différer les décisions (sursis à statuer) pour toute demande d'autorisation de construire susceptible de compromettre le développement de la zone

CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE D'ETUDE



OAP SILOS

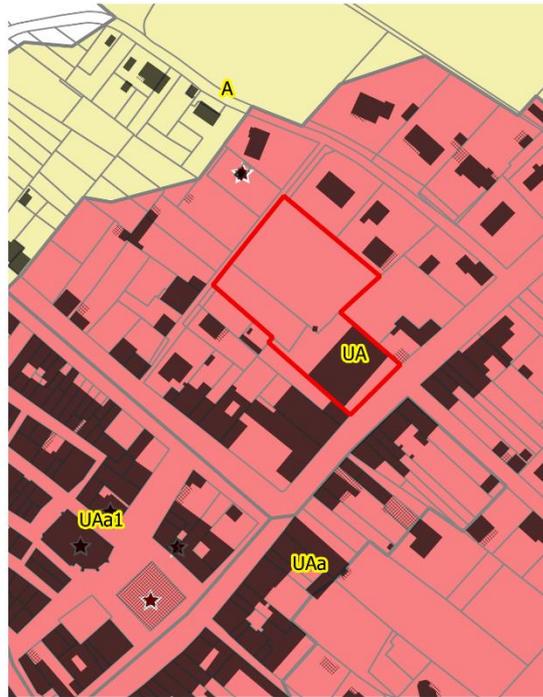
CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE D'ETUDE



Desserte :

Accès par la N224

Rue des orchidées, desserte uniquement piétonne + réflexion pour un redimensionnement possible de la voie



Règlement actuel :

Zone UA

PADD :

Secteur centre bourg – centre historique : un renouvellement du bâti à poursuivre et accompagner, notamment pour une bonne prise en compte des enjeux patrimoniaux



Sensibilité environnementale et paysagère :

Linéaire boisé sur la partie Est

Espace enherbé d'une superficie importante et plane

Servitude de protection des monuments historiques (Maison du Barry)

MODIFICATION DU PLU DE LEVIGNAC



SECTEUR PECHIOU

SITUATION ET LOCALISATION



Surface : 2,38 ha

Le secteur « **Péchiou** » se situe à l'entrée Ouest du bourg, en bordure de la RN224.

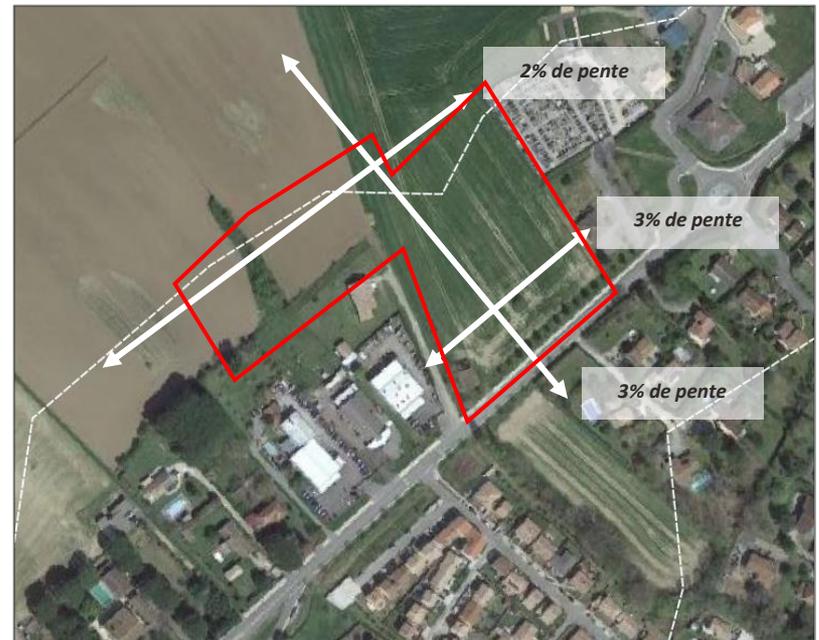
A vocation économique, la partie Ouest du secteur est déjà aménagée et occupée par 3 activités, 2 garages et un ferronnier, ainsi que des logements liés.

Un périmètre de prise en considération a été mis en place en 2023, afin de permettre au Grand Ouest Toulousain de mener des études complémentaires sur la zone.

Usage actuellement agricole : culture du tournesol.

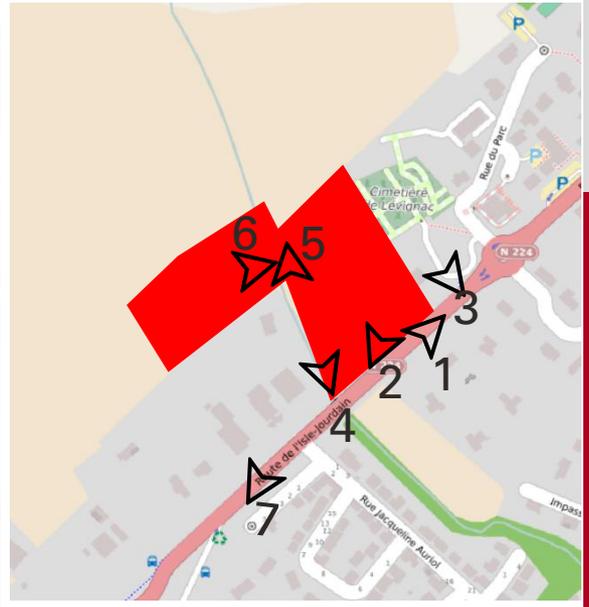
Principaux enjeux

- La question de l'accès au site
- La question de l'accès à l'arrière de la zone existante
- Entrée de ville à qualifier



Pente moyenne

CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE D'ETUDE



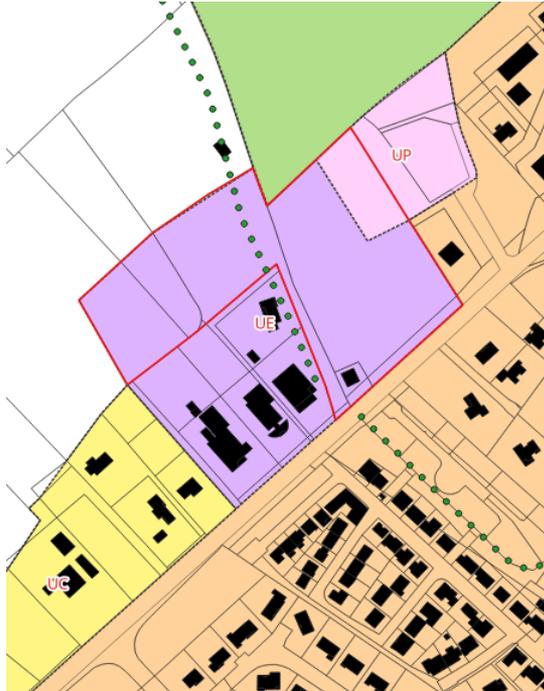
OAP PECHIOU

CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE D'ETUDE



Desserte :

Accès à la zone actuelle par la N224



Règlement actuel : Zone UE

Emplacement réservé (en rose) pour la création d'une contre-allée d'accès à la zone
Linéaire à préserver pour des motifs écologiques (ruisseau de la Mariette)

PADD :

Zone d'activités existantes à renforcer
Continuité de l'espace agricole à préserver



Sensibilité environnementale et paysagère :

Espace traversé par le ruisseau de Mariette
Servitude de protection des monuments historiques (en partie)
Aléa inondation de niveau 4 (le plus faible) sur une faible surface, en limite ouest