



Modification n°1 du PLU de Lévig-nac Réunion Publique 24/11/2023

PRESENTATION DES INTERVENANTS

Les élus de Lévignac-sur-Save :

- Stéphane CHARPENTIER, maire de Lévignac, vice-président du Grand Ouest Toulousain
- David GAILLARD, adjoint à l'urbanisme
- Antoine COTTIN, adjoint en charge de l'économie et du développement durable

Grand Ouest Toulousain :

- Emilie CARLETON et Aurélie DUCRUET, Service planification urbaine

Porteurs de projet :

- Laurent Raynaud, in'li Sud-Ouest (secteur des Silos)
- Matthieu Roques, Les Parcs aménageur (secteur de Foulupié)

ORDRE DU JOUR DE LA REUNION

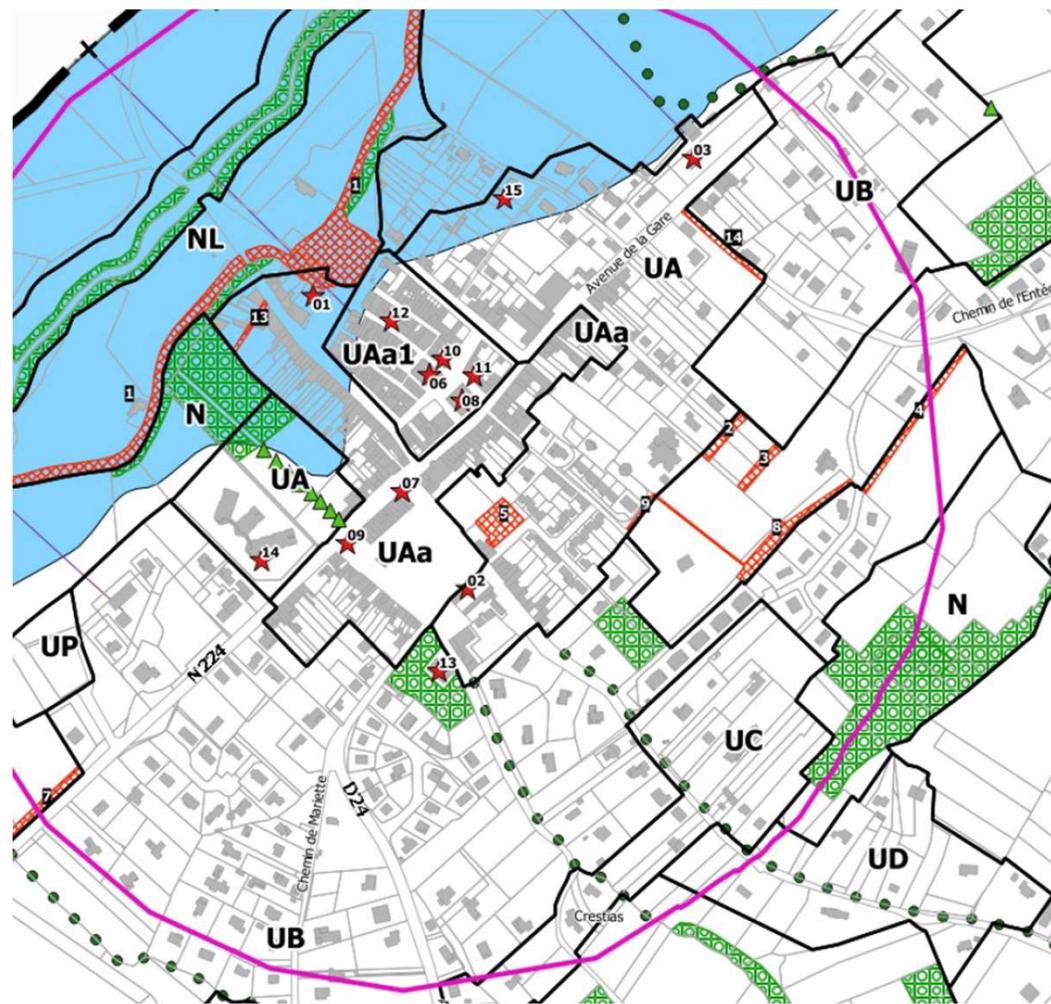
- **Préambules : rappel du contexte dans lequel s'inscrit la procédure de modification**
- **Présentation synthétique des 4 OAP**
- **Echanges avec la salle, réponse aux questions**



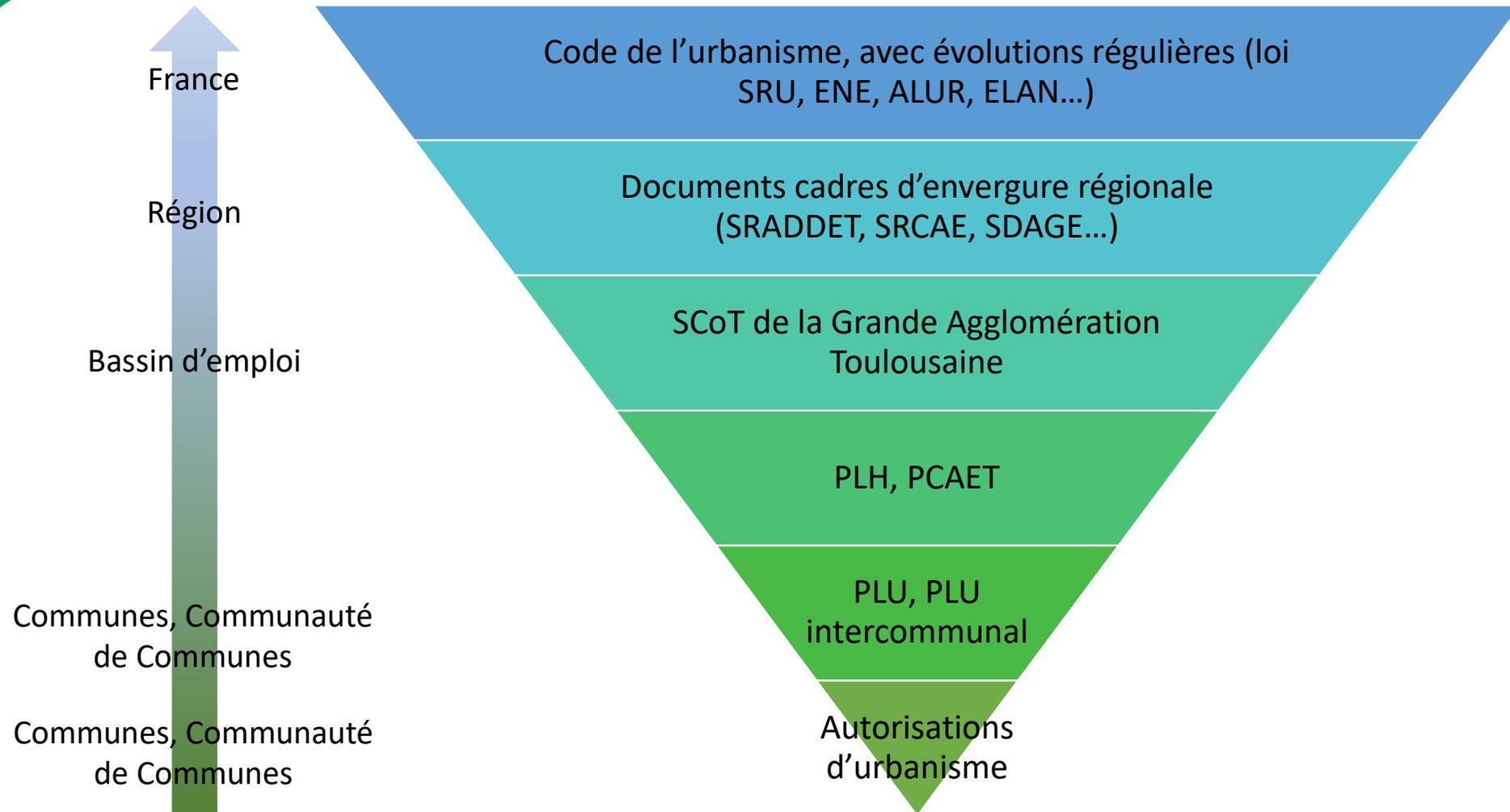
Préambules

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

- Le PLU est un **document d'urbanisme** et de planification stratégique et réglementaire
- A partir d'un diagnostic du territoire (*ANALYSE*), il l'oriente vers un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (*CHOIX D'UN CAP*) et fixe les règles pour la mise en œuvre des projets (*OU ? COMMENT ?*)
- Les règles s'appliquent notamment lors de l'instruction des permis de construire sur l'ensemble de la commune
- Le PLU de Lévig-nac-sur-Save a été approuvé le 19/06/2017



Le PLU, un document très encadré



Pourquoi et comment modifier le PLU de Lévignac ?

- Après 6 années de mise en œuvre, besoins d'évolution pour prendre en compte les nouvelles réglementations, le contexte local, le nouveau projet politique, les difficultés d'instruction des dossiers...
- La modification permet de faire évoluer **ponctuellement et rapidement** le PLU, sans remettre en cause son économie générale
- Le Grand Ouest Toulousain, assistée du bureau d'études Paysages, est en charge de la procédure
- Un travail en association étroite entre Le Grand Ouest Toulousain et la commune, qui doit recevoir l'assentiment des services de l'Etat



La procédure de modification est possible sous condition de ne pas :

- Changer les orientations du PADD
- Réduire un espace boisé, agricole ou naturel ou des protections de site, paysage, patrimoine
- Réduire une protection contre les risques ou induire des risques supplémentaires

Que modifie-t-on ?

- 1) Ce qui a été voté dans la **délibération de lancement** (mars 2022) et la **délibération faisant évoluer les objectifs de la modification** (mars 2023)
 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AU0 de « Foulupié », création d'une zone AU ;
 - Réalisation de 2 OAP sur des secteurs non construits en zone urbaine : secteurs Lilas et Silos ;
 - Réalisation d'une OAP économique sur la zone de Péchiou ;
 - Création d'un sous-secteur UBa quartier « Les Jardins de Mariette » ;
 - Modification du zonage ;
 - Réinterrogation des emplacements réservés ;
 - Adaptations du règlement écrit et corrections d'erreurs matérielles ;
 - Prise en compte des remarques formulées par le contrôle de légalité en 2017 ;
 - Re-questionnement des besoins en services et équipements
- 2) Les demandes pertinentes issues de la concertation
- 3) Les demandes pertinentes issues de l'enquête publique

Calendrier prévisionnel

Concertation avec la population

Clôture le 20/12/2023



01/23-01/24

Elaboration du dossier
Rédaction des modifications



03/22

Conseil communautaire

Prescription de la modification

03/23

Conseil communautaire

Délibération complémentaire



Nous sommes ici



01/24

Conseil communautaire

Bilan de la concertation

02/24-04/24

Consultation des Personnes Publiques
Associées et de l'Autorité Environnementale

Recueil et prise en compte des avis



05-06/24

Enquête publique

Information et recueil des
observations du public

09/24

Conseil communautaire

Approbation de la modification en
conseil



Zoom sur la concertation engagée depuis avril 2022

Elle vise à associer les habitants à la modification du PLU : **vous avez jusqu'au 20 décembre** pour vous exprimer par différents moyens



Information sur les sites internet de la commune et l'intercommunalité
mairie-levignac.com
grandouesttoulousain.fr/



Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie et au siège de l'intercommunalité
(+ possibilité de s'exprimer par courrier ou mail à planification@grandouest-toulousain.fr)



Présentation de la procédure en réunion publique



Présentation des 4 OAP

Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?

- Une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme
- Souvent schématique et de lecture aisée, elle décline spatialement les ambitions des élus pour le développement de la commune, pour un quartier ou un secteur défini
- Elle peut concerner toutes les zones du PLU, mais est obligatoire pour urbaniser une nouvelle zone (AU)
- Elle concerne des terrains privés comme publics
- Elle peut donner des directives sur un quartier d'habitat, une zone d'activité économique ou commerciale, des équipements publics, etc.



Les OAP, premier jalon vers l'aménagement d'une zone

Nous sommes ici



PLU - Orientations d'Aménagement et de Program.

En cours :

- Phasage / périmètre
- Programme : type d'activités, type de logements...
- Organisation viaire : par où en rentre, où on sort, qu'est-ce qu'on relie
- Qualité environnementale, paysagère et architecturale

Permis d'Aménager

A venir :

- Qui aménage ?
- Quels travaux nécessaires (voiries, ...)?
- Nb de lots?
- Combien ça coûte ?
- ...

Permis de Constr.

A venir :

...

...

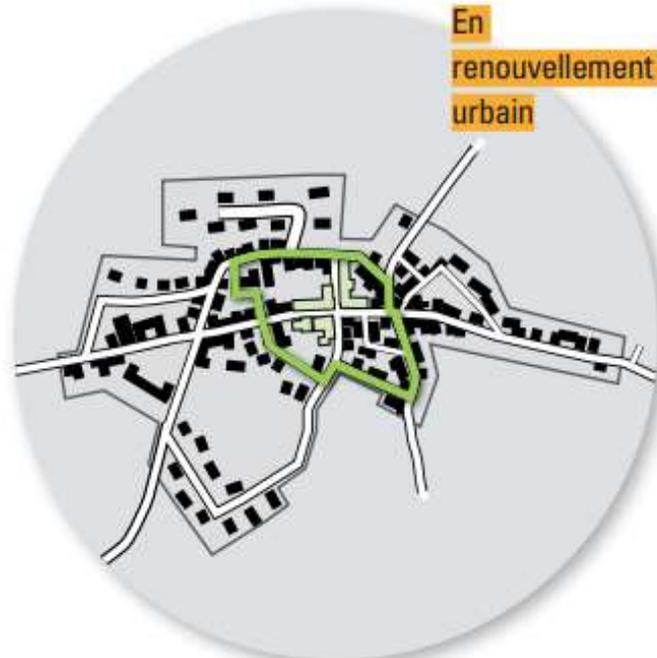


Arrivée des entreprises et/ou des habitants

Différents types d'OAP



Cas des secteurs Lilas



Cas des Silos

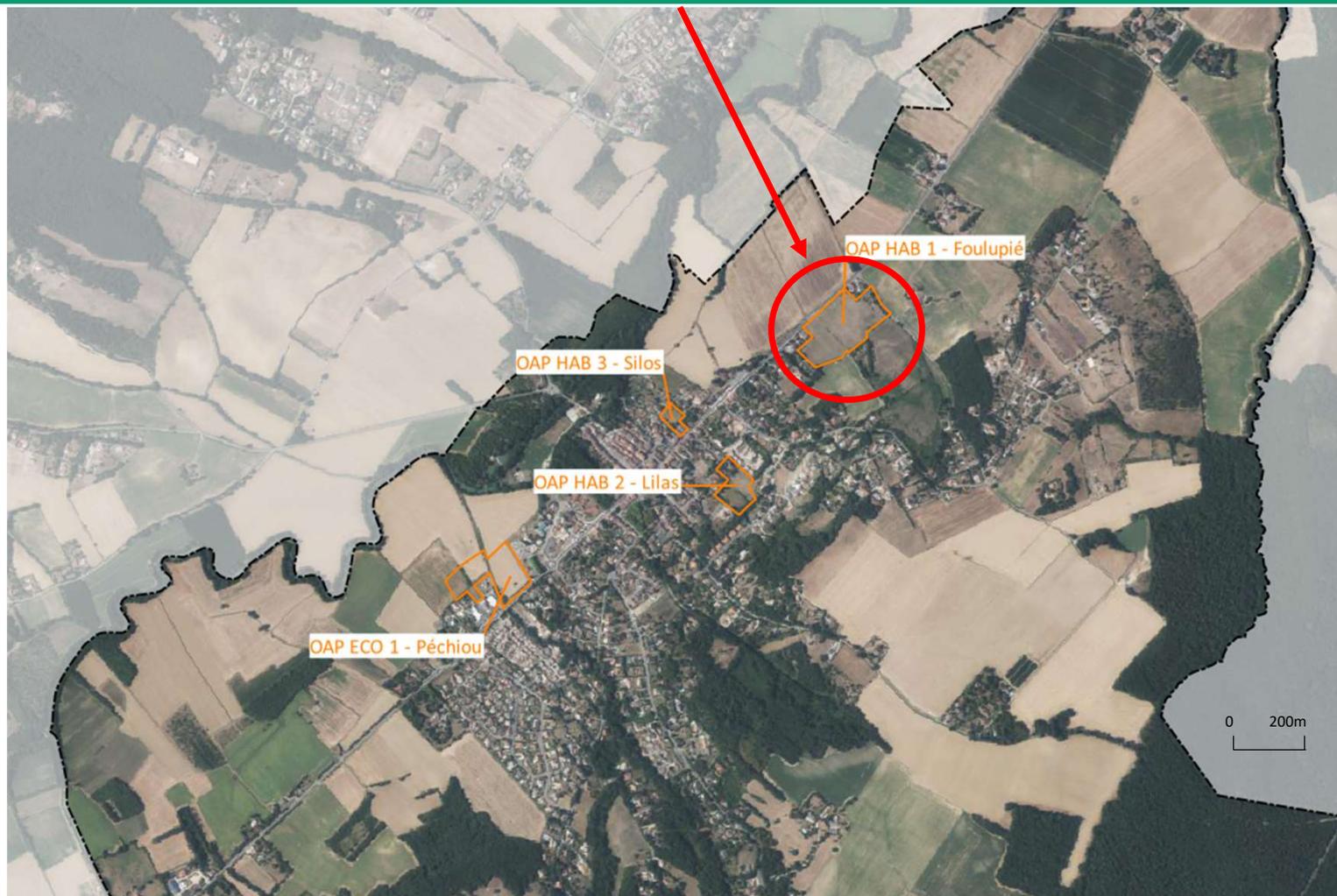


Cas du secteur Foulupié

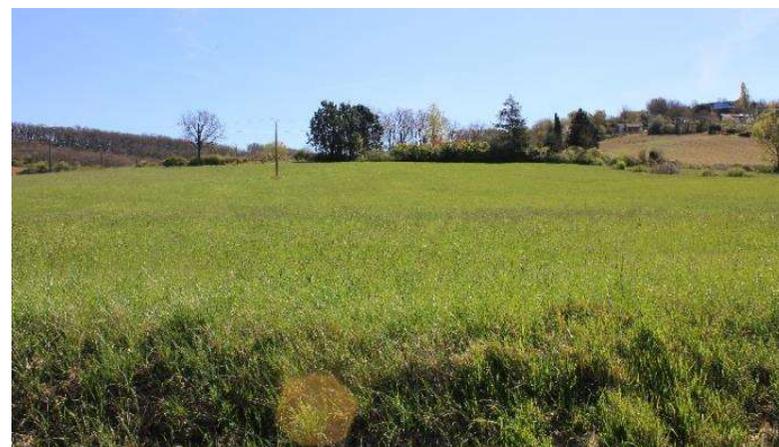
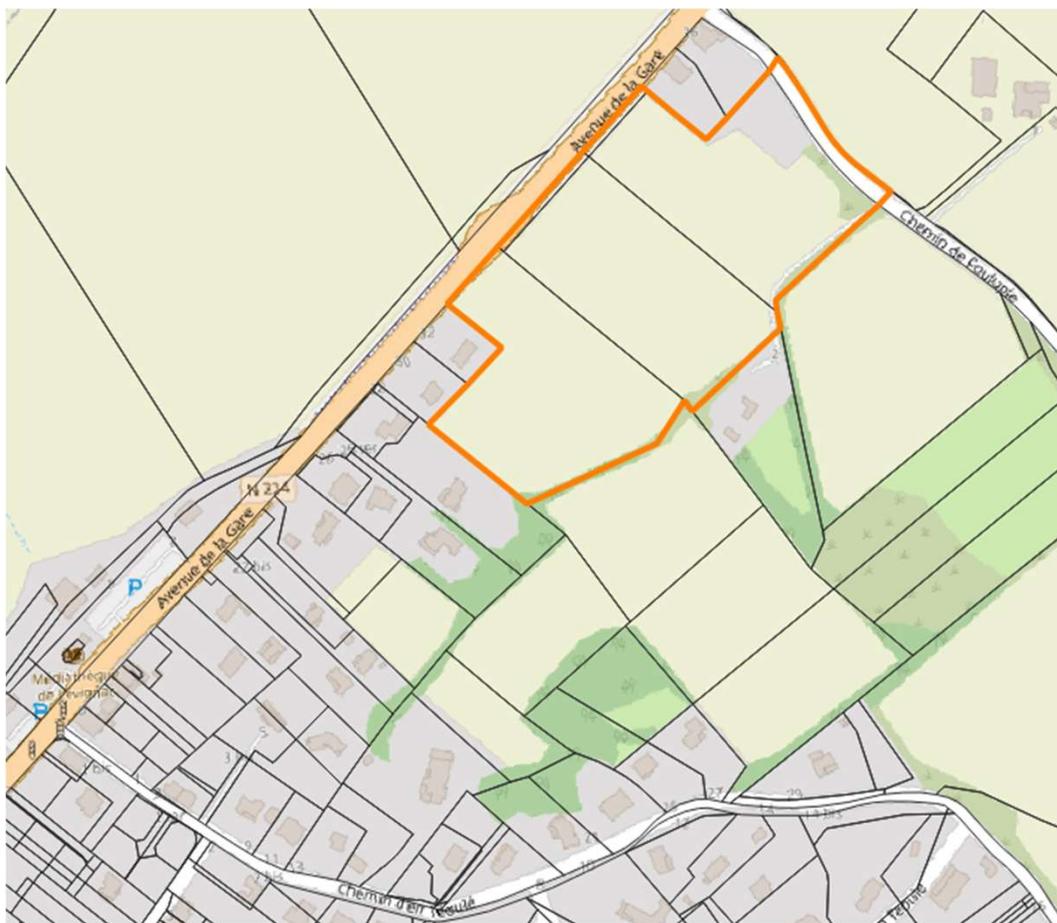
Une modification du PLU qui intègre 3 AOP habitat et 1 OAP économie



OAP Foulupié

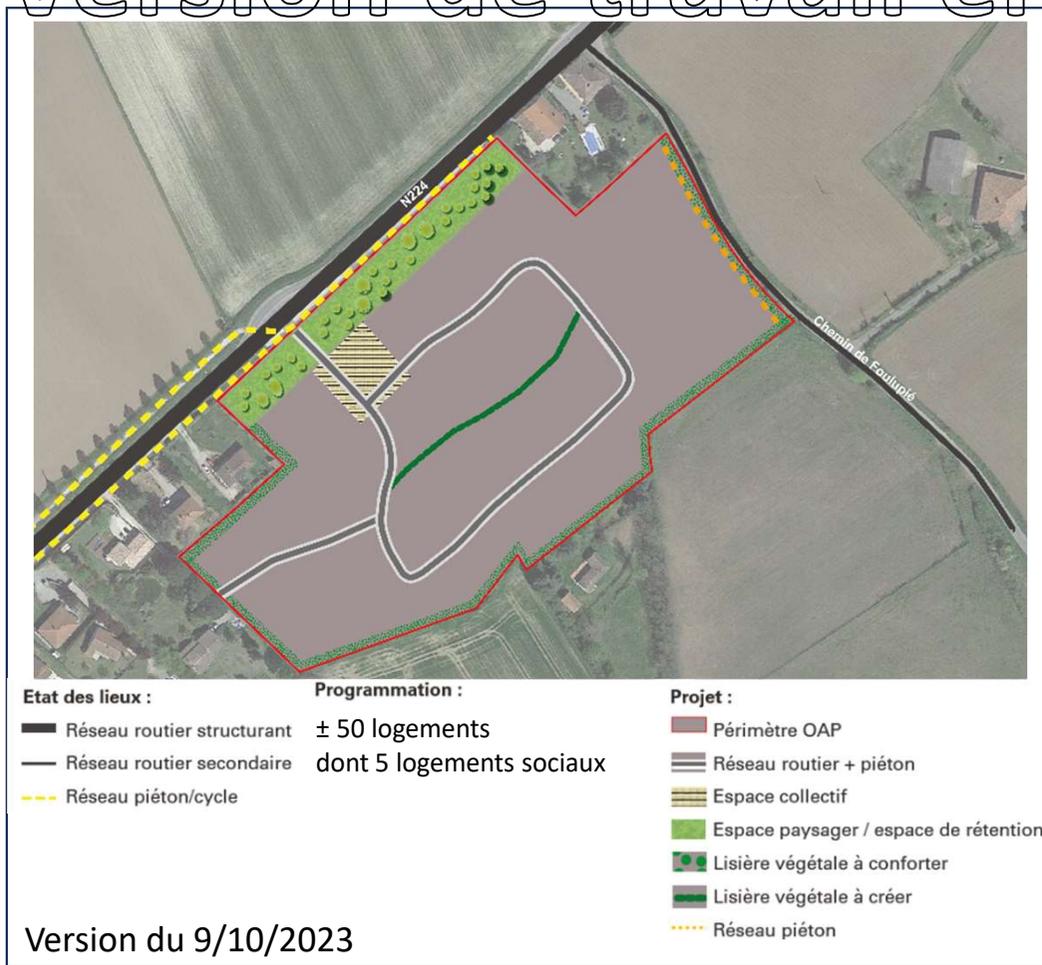


OAP Foulupié : zone AU de 3,9ha



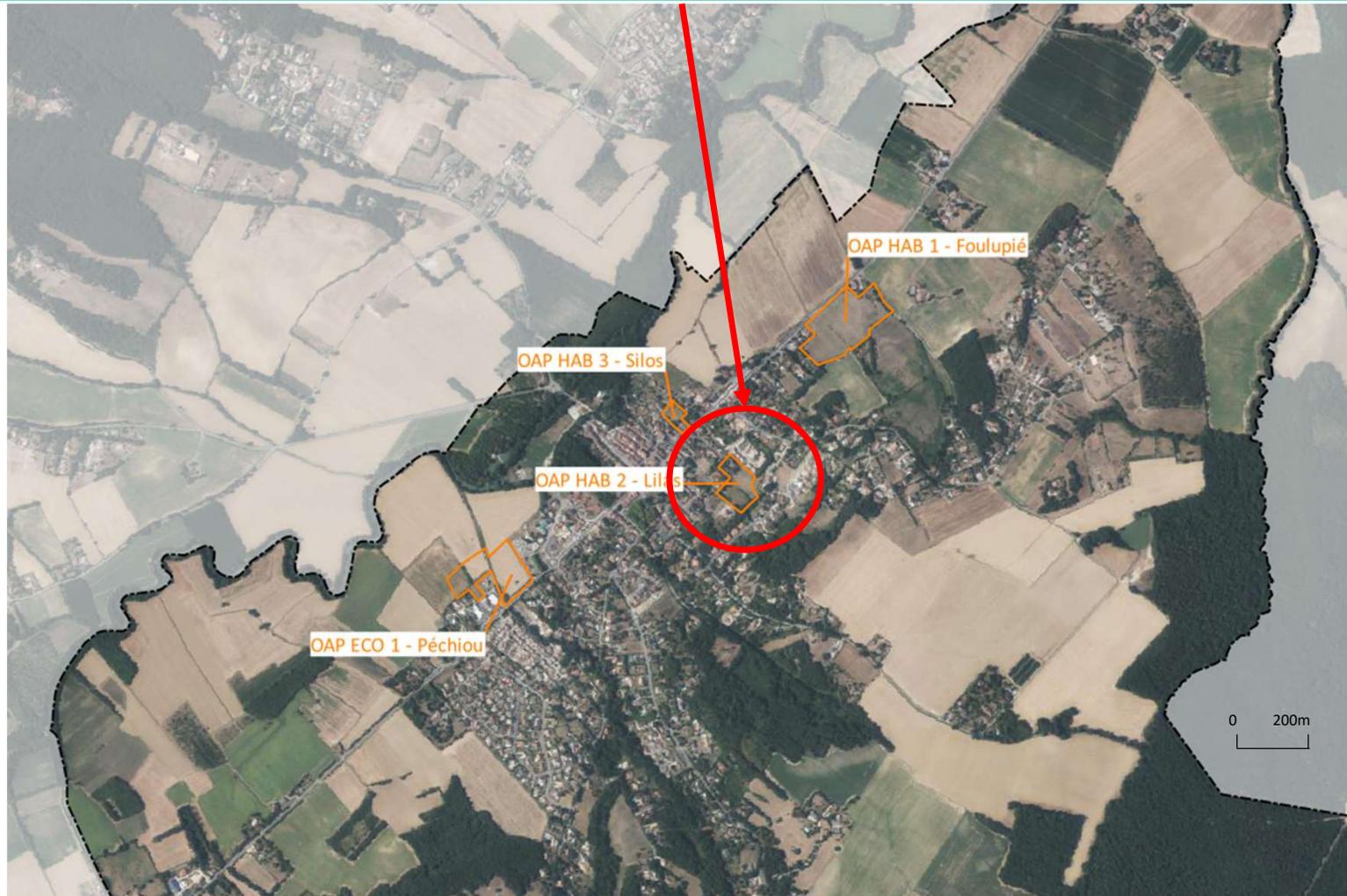
OAP Foulupié – Parti général d'aménagement

Version de travail en cours de finalisation

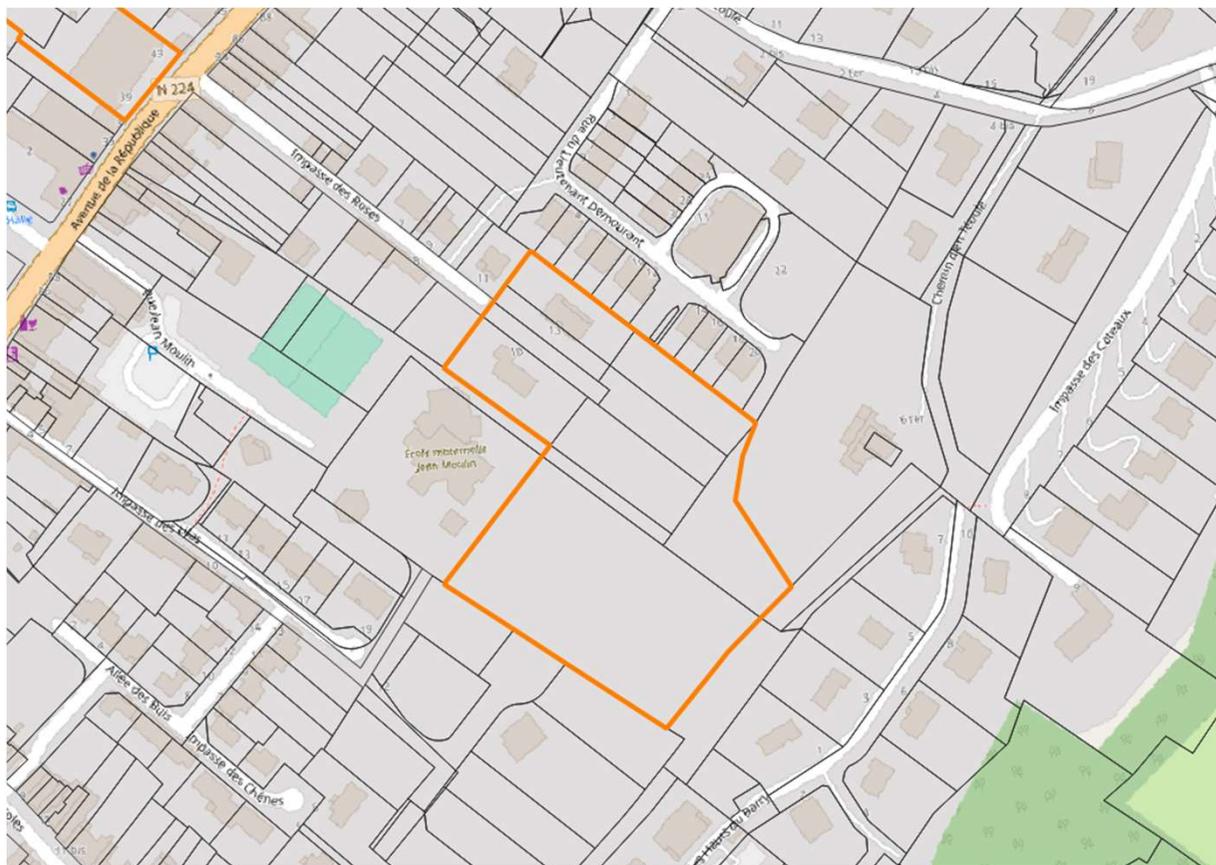


- Proposer une diversité de types de logement (villas, logements intermédiaires et/ou collectifs),
- Adapter les constructions à la pente et au changement climatique,
- Soigner l'ambiance paysagère (points de vue...) et les transitions avec l'espace agricole,
- Créer un bassin de rétention paysagé et planté, qui concilie les besoins en gestion des eaux pluviales et en espace d'agrément pour les futurs habitants,
- Créer un accès principal depuis la RN224, avec une voie de desserte qui permet le bouclage et le maillage de la zone, sans créer d'impasse, limiter les sorties sur le chemin de Foulupié
- Créer un espace collectif qualitatif, densément planté et valorisant l'entrée de la zone
- Favoriser les déplacements piétons et cycles à l'intérieur de la zone et vers le centre-bourg

OAP Lilas



OAP Lilas : zone UA/UB de 1,4ha



OAP Lilas – Parti général d'aménagement

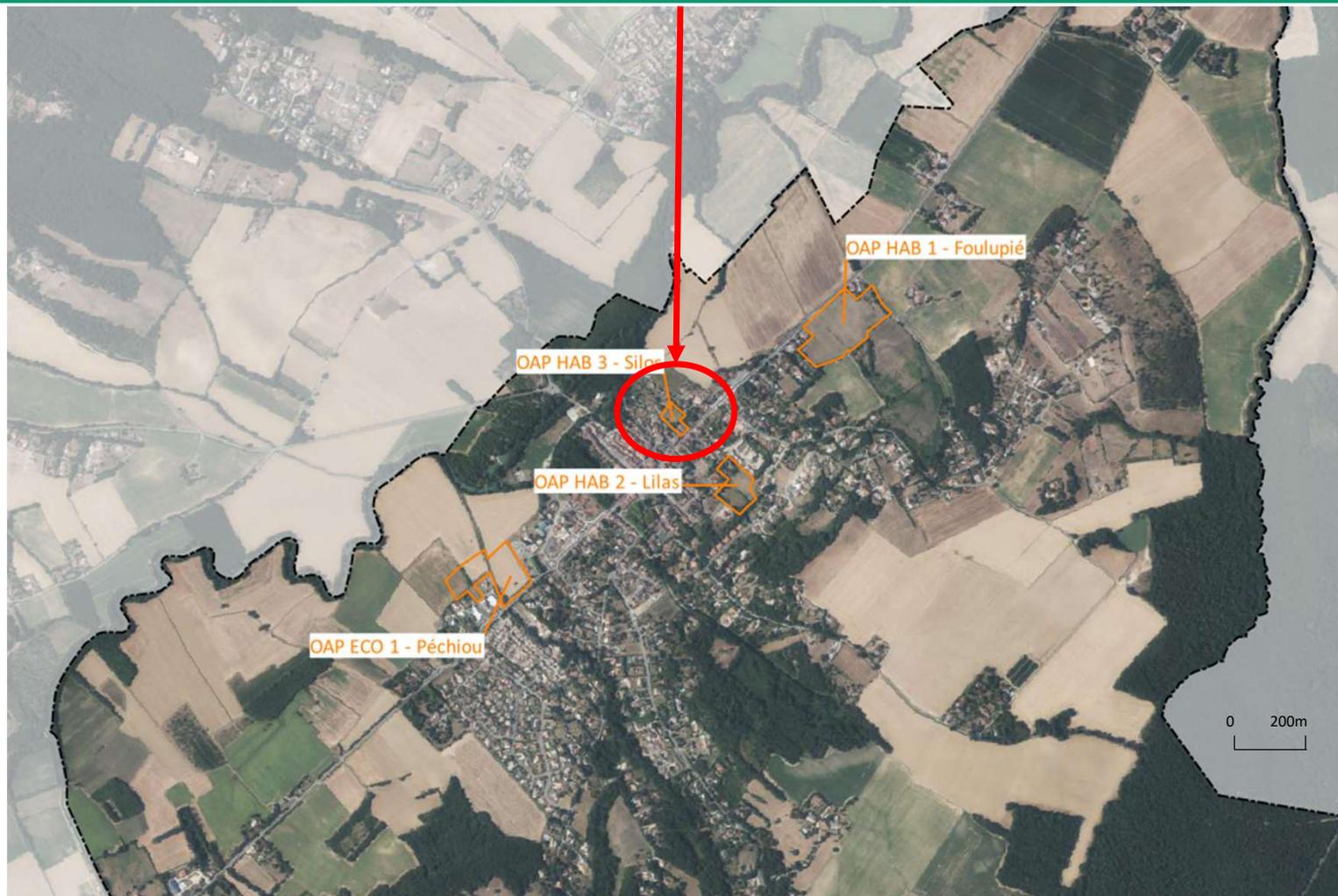
Version de travail en cours de finalisation



± 15 logements dont 1 ou 2 logements sociaux

- Proposer une diversité de types de logement (villas, logements intermédiaires et/ou collectifs),
- Préserver et renforcer une coulée verte arborée, support de cheminements piétons qualitatifs,
- Assurer un bon maillage du projet et réussir son insertion dans le tissu existant : raccordement à la raquette de retournement du lotissement en cours des Lilas, à la voirie d'attente des jardins de Bouconne et à l'impasse des Roses
- Favoriser les déplacements piétons et cycles à l'intérieur de la zone et vers le centre-bourg
- Maintenir des ouvertures sur le grand paysage,
- Adapter les constructions à la pente et au changement climatique
- Conserver les fossés et les aménagements de gestion des eaux pluviales existants

OAP Silos



OAP Silos : zone UA de 0,4ha



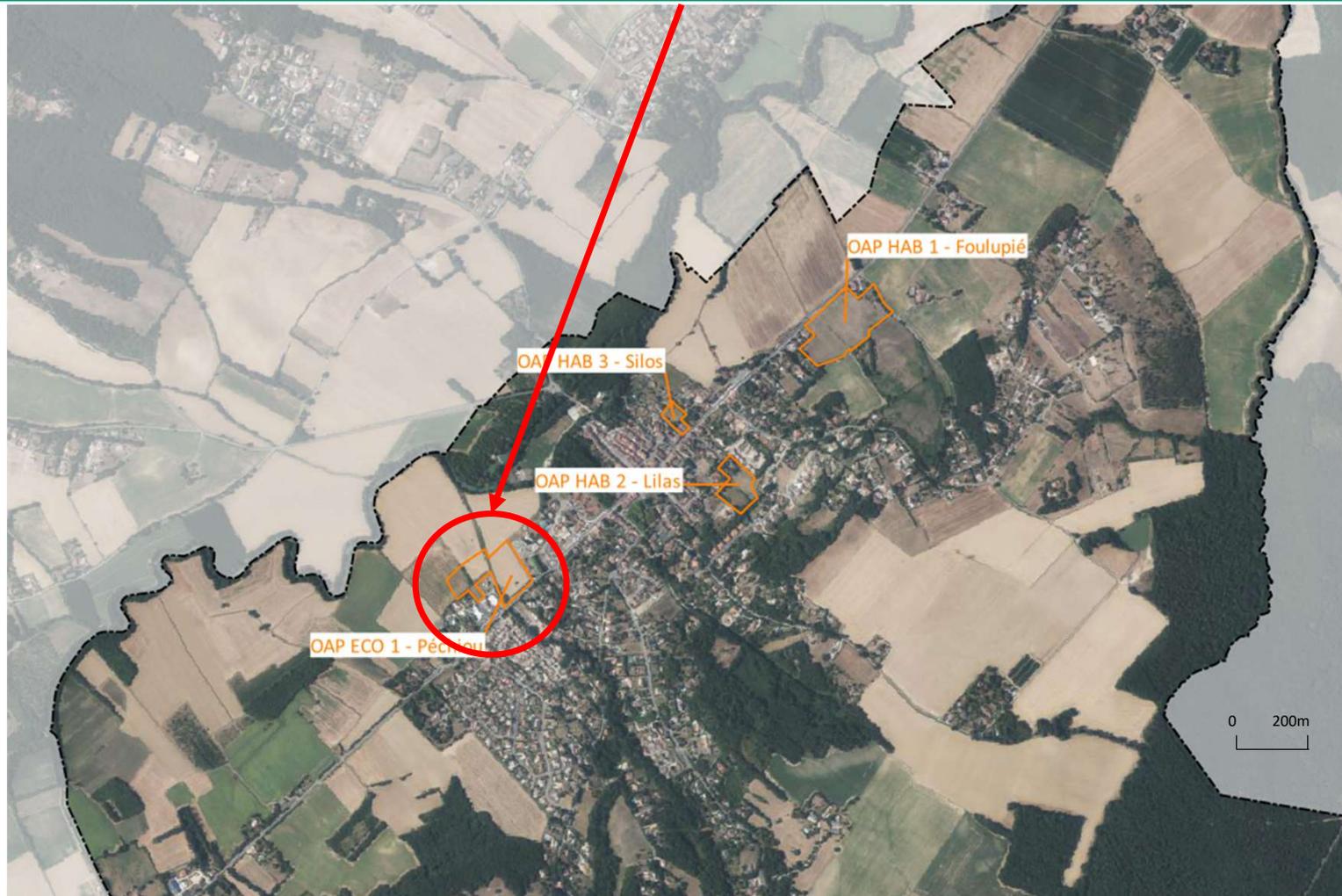
OAP Silos - Parti général d'aménagement

Version de travail en cours de finalisation



- Démolir les anciens silos et reconstruire en front de rue, dans des volumes se rapprochant autant que possible des bâtiments existants,
- Créer une sortie sur la RN 224,
- Limiter au maximum les nouveaux apports de véhicules sur la rue des Orchidées,
- Permettre la construction d'une diversité de logements en taille (T1 à T5), en forme (rdc à R+2, petits collectifs et maisons individuelles) et en population accueillie (logements sociaux, logements seniors...).
- Soigner les transitions avec les constructions alentours existantes (retrait, végétalisation, constructions les plus hautes en cœur d'ilot et en front de route nationale)
- Adapter la construction au changement climatique

OAP Péchiou



OAP Péchiou, zone UE de 2,7ha



OAP Péchiou - Parti général d'aménagement

Version de travail en cours de finalisation



- Créer un accès direct depuis la RN 224 et assurer la desserte de la zone
- Traverser le ruisseau de la Mariette pour accéder aux arrières des bâtiments existants, préserver le ruisseau et restaurer ses fonctionnalités écologiques (lien Bouconne/Save)
- Assurer les conditions d'une insertion paysagère qualitative, à la hauteur du contexte en entrée de ville : cônes de vue sur La Save, activités les plus « nuisantes » visuellement à l'arrière...
- Prolonger les cheminements doux sur le secteur, pour anticiper les différents projets dans la zone et relier les poches de logements aux équipements,
- Adapter la construction au changement climatique
- Conserver la grange existante



Merci de votre attention !

*Rappel : vous avez jusqu'au
20 décembre pour vous
exprimer sur la modification
du PLU à
mairie-levignac.com ou
grandouesttoulousain.fr/*