

## Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ?

Une OAP sert à encadrer les projets futurs d'urbanisation afin de les maîtriser: il s'agit d'avoir une vision d'ensemble de l'aménagement à venir en termes de densité, de voirie, de hauteur des bâtiments.

Sans OAP, l'ensemble la Levrère-Jordanis aurait pu avoir une densité double de celle qu'il aura.

Les projets d'actions ou d'opérations d'aménagement qui peuvent être inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernent les espaces privés comme les espaces publics. Ainsi, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, la collectivité peut définir les principes d'aménagement à réaliser pour donner plus de cohérence à l'échelle d'un bourg. En ce cas, la possibilité d'orienter sans se substituer au porteur de projet et sans maîtriser le foncier est d'un grand intérêt: elle constitue un atout essentiel pour les communes qui ont peu de capacités financières pour acquérir du

foncier mais qui souhaitent néanmoins une forte cohérence des opérations sur leur territoire, en particulier dans les parties de la commune dont le bon fonctionnement est identifié comme présentant un enjeu pour l'avenir. Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme: permis de construire, d'aménager et de démolir, déclarations préalables. Pour ces raisons, présenter une orientation d'aménagement et de programmation comme une démarche d'expropriation est contraire à la vérité. Une expropriation relève d'une procédure portant le nom de Déclaration d'Utilité Publique.

### DÉFINITION EXTRAITE DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

## Une commune résolument tournée vers le développement durable: PINSAGUEL ENTAME SA DÉMARCHE AGENDA 21\*

Samedi 28 février dernier, les élus de la majorité, les chefs de service et des agents de Pinsaguel se sont réunis en séminaire de sensibilisation au développement durable.

Initié par la CAM et les services de l'État, ce séminaire de travail a été expérimenté à Pinsaguel avant d'être généralisé pour les décideurs des communes de la région. Cette matinée a permis de constater que plusieurs initiatives avaient déjà été prises par la municipalité dans cette direction: Pédibus, Maison de la Citoyenneté, PLU... Elle a également conduit à dégager des axes de travail qui serviront de point de départ à une action de démocratie participative destinée à fédérer les Pinsaguéolois autour du développement durable.



Le maire, les élus et les agents de la mairie lors du séminaire sur le développement durable.



### LES MARGES DE PROGRESSION ET PISTES D'ACTION RELEVÉES PAR LES PARTICIPANTS POUR PINSAGUEL :

AUTANT DE PISTES DE TRAVAIL QUI SERONT TRÈS BIENTÔT ÉTUDIÉES ET COMPLÉTÉES AVEC L'AIDE DE TOUS LES PINSAGUELOIS POUR LA CONSTRUCTION DE L'AGENDA 21\*.

Comment économiser davantage les énergies ?

Comment préserver et valoriser nos patrimoines ?

Comment améliorer le lien social, l'éducation, la communication ?

#### SUR LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE :

- L'élaboration d'un plan d'action « économies d'énergie » durant le mandat; formation d'ici décembre 2015; achat d'un appareil d'évaluation des déperditions énergétiques.
- Création d'une charte d'utilisation des locaux (lumières, fenêtres, chauffage...).
- Utilisation de nouvelles technologies: ampoules, minuteurs, capteurs...
- Encouragement au covoiturage.

#### SUR LA VALORISATION DE NOS PATRIMOINES :

- Continuer à améliorer l'entretien des bâtiments, des espaces publics et naturels, notamment au travers de la création de la RNR.
- Investir les lieux historiques pour en faire des lieux de vie: château Bertier, classe verte, économie sociale et solidaire.
- Aménager les Ramiers, la Confluence avec du mobilier ludique et écologique, installer des aires de pique-nique, des braseros/barbecues, aires de repos, de sport...

#### SUR LE LIEN SOCIAL :

- La généralisation de l'accessibilité pour tous, partout (trottoirs, bandes d'accès...).
- L'organisation d'événements citoyens et intergénérationnels avec des ateliers (nettoyage des berges, projets artistiques, conférences...), de manifestations conviviales et éducatives.
- La création de mini-potagers de quartier.

\*QU'EST-CE QUE L'AGENDA 21 ? Agenda signifie « ce qu'il faut faire » et 21 « au 21<sup>e</sup> siècle ». Il s'agit d'une démarche participative qui vise à élaborer et faire vivre un programme d'actions concrètes pour agir à l'échelle d'un territoire en faveur du développement durable. Celui-ci repose sur trois axes essentiels: l'environnement, le social et l'économie.

## GRANDS PROJETS



LE MOT DU MAIRE |

Comme nous l'avons annoncé lors de la campagne électorale, nous avons engagé dès avril 2014 la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de notre commune. À l'issue de la large concertation et des réponses apportées aux interrogations soulevées par cette démarche, le conseil municipal du 26 février a approuvé par 19 voix pour et 3 voix contre, à l'issue d'une séance de trois heures et devant un public nombreux, le projet de modification qui lui a été présenté. La modification d'un PLU est une démarche courante dans toutes les communes: cet exercice est destiné à adapter les règles qui régissent leur aménagement à un contexte en permanente évolution: évolutions réglementaires, nouveaux besoins, nouvelles opportunités, anticipations de changements à venir... Dans le cas de Pinsaguel, cette modification du PLU devait répondre à la question essentielle qui suit: comment, dans le contexte d'une agglomération toulousaine particulièrement attractive et dynamique, prendre la part qui nous revient en accueil de population tout en maîtrisant les grands équilibres qui font la qualité de vie de notre commune? Le moment est donc venu de vous informer sur la réalité aboutie de ce travail, comme nous l'avons fait en mai 2011 pour la révision du PLU. Nous le faisons en vous fournissant les informations officielles, concrètes, exactes et vérifiables sur les décisions votées qui sont contenues dans le nouveau règlement du PLU et ses pièces annexes.

Si nous nous sommes toujours imposé de vous fournir l'information la plus précise et la plus juste sur le contenu de notre action, ce devoir d'information était d'autant plus nécessaire compte tenu des approximations qui ont sur plusieurs points altéré la compréhension des éléments soumis à l'enquête publique. Bien que nous ayons répondu avec précision à toutes ces questions lors de l'enquête publique (ces réponses resteront consultables sur le site internet de la commune jusqu'à la fin de cette année), ce numéro spécial est destiné à vous en restituer l'essentiel de façon plus synthétique. Il rappelle d'abord les contraintes réglementaires qui s'imposent désormais à tout nouveau projet d'urbanisation dans une logique de développement durable. Il explique ensuite la notion d'Orientation d'Aménagement et les conséquences de son application au prochain quartier de la Levrère-Jordanis.

*C'est par l'apport d'éléments concrets et tangibles, en respectant les textes et procédures qui s'imposent à nous dans l'exercice de nos responsabilités que nous nous efforçons de vous apporter les éléments clés indispensables à la compréhension de notre action.*

Jean-Louis Coll, Maire de Pinsaguel



### UN TERME À COMPRENDRE

**FONCIER MOBILISABLE**  
En aucun cas ce terme ne signifie que la commune s'appropriera le foncier en expropriant les propriétaires. Au contraire, il signifie que, compte tenu des caractéristiques du terrain, celui-ci est

susceptible, à l'initiative de ses propriétaires, d'être construit à l'avenir. Cette notion sert à formuler des hypothèses quant à l'évolution probable des constructions dans la commune et à anticiper pour maîtriser cette évolution dans l'intérêt général.

### RENSEIGNEMENTS EN MAIRIE

• SERVICE URBANISME  
Du lundi au jeudi, de 9h à 12h et de 14h à 18h, le vendredi, de 9h à 12h. Tél.: 0561 762988  
contact@mairie-pinsaguel.com  
Vous trouverez également de nombreuses réponses à vos questions sur: www.service-public.fr, rubrique « Logement ».

CONFLUENCE GRANDS PROJETS, SPÉCIAL PLU est un numéro spécial du bulletin d'information municipal édité par la ville de Pinsaguel, 1, rue du Ruisseau, 31120 Pinsaguel. Tél.: 0561 762988. Fax.: 0561 721926.  
contact@mairie-pinsaguel.com  
www.mairie-pinsaguel.com  
Directeur de la publication: Jean-Louis Coll.  
Conception, réalisation: In extenso, Canens. 0561 902915.

L'édition du bulletin municipal de Pinsaguel respecte les normes pour l'environnement.



# LE PLAN LOCAL D'URBANISME pour dynamiser la commune et maîtriser son développement

Le PLU est un outil au service du développement durable et de la qualité de vie de notre commune. Il permet de rechercher un juste équilibre entre des visions et des intérêts différents.

Une commune qui ne se développe pas est une commune qui s'affaiblit parce que progressivement elle manque de moyens pour apporter à ses habitants les services et la qualité de vie qu'ils sont en droit d'attendre aux portes d'une agglomération dynamique : s'interdire toute initiative d'évolution pour notre commune c'est, au-delà du réflexe égoïste, la condamner au déclin en pratiquant la politique de l'autruche qui conduit à la priver du minimum de bases de ressources fiscales et financières indispensables à la satisfaction des besoins de ses habitants. Cette exigence concerne d'autant plus Pinsaguel qu'au cours des années 1980 notre village,



Une possibilité d'aménagement du quartier.

contrairement à ses voisins, n'a pas évolué ; ceux qui connaissent la réalité de l'action municipale mesurent aujourd'hui les difficultés qui en découlent. Face à ce constat, la seule attitude responsable consiste à se donner les moyens d'un développement maîtrisé pour notre commune.

### ACCUEILLIR ET PRÉSERVER

Un développement maîtrisé est un développement qui permet de concilier, de rechercher un juste équilibre entre des visions et des intérêts contradictoires. Le PLU répond à ce besoin. Ainsi, le souci de sauvegarde de l'environnement impose désormais à toutes les communes de la grande agglomération toulousaine que les nouveaux projets de constructions respectent des densités minimales, afin de réduire l'étalement urbain pour préserver les espaces naturels et agricoles. En s'imposant aux communes depuis 2012, ces nouveaux règlements font que les habitants des quartiers voisins des futures constructions sont inquiets pour leur qualité de vie d'autant que la préservation de la nature est

devenue une attente de plus en plus forte pour tous. Le rôle d'un PLU est de parvenir à concilier ces attentes contradictoires que sont l'accueil de nouvelles populations et la préservation de la nature. Pour y parvenir, nous devons à la fois écarter les positions dogmatiques (s'interdire toute action sous prétexte de préservation de la nature et de la qualité de vie) et le laisser-faire total qui, sous prétexte de préservation des intérêts individuels, s'interdirait toute réglementation, ouvrant ainsi la voie au bétonnage effectif d'une commune. Notre souci de préparer l'avenir tout en protégeant le présent nous a conduits, à force d'écoute et de négociations, à rapprocher au mieux ces attentes divergentes.

Ainsi, nous avons fixé les densités à la limite inférieure de celles autorisées par les règlements en vigueur, obligé à un effort de mixité sociale et des formes d'habitat pour l'accueil des populations, développé des mesures réglementaires pour la préservation et la valorisation des espaces naturels autour du château Bertier... Comme le montre l'exemple de Pinsaguel, un Plan Local d'Urbanisme est à la fois un outil pour dynamiser une commune et maîtriser son développement ; en cela il est, au-delà de sa dimension technique et des présentations parfois réductrices dont il peut faire l'objet, un véritable outil au service du développement durable et de la qualité de vie d'une commune.

# L'AMÉNAGEMENT de la Levrère-Jordanis

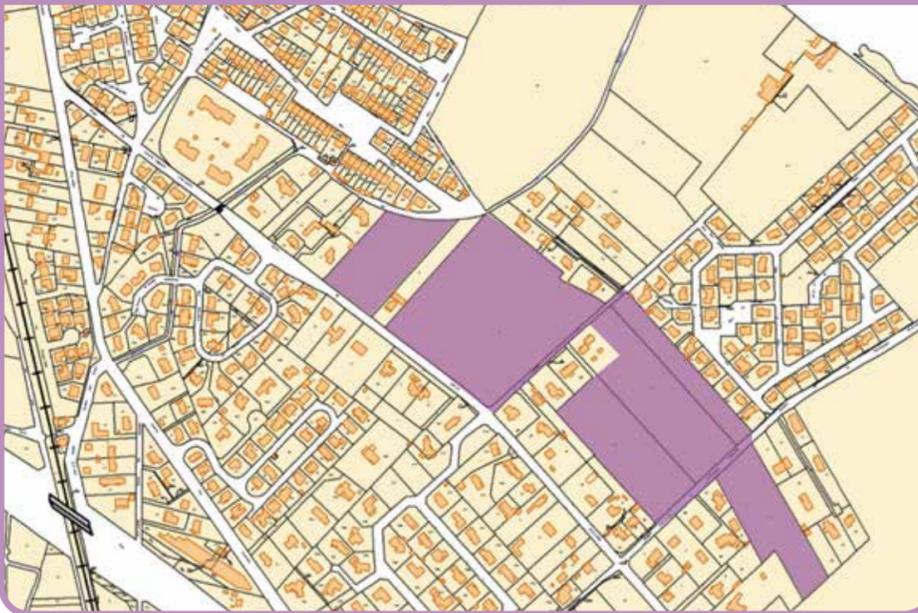
Cette zone avait été identifiée comme territoire d'urbanisation future dans le Plan d'Occupation des Sols depuis de nombreuses années. Déjà présentée dans le précédent PLU en 2011, elle ne pouvait jusqu'à présent être ouverte à l'urbanisation du fait des incertitudes sur les capacités des réseaux, notamment en matière d'évacuation d'eaux usées. Les travaux nécessaires ayant été réalisés jusqu'en 2013, rien ne s'opposait plus désormais à son ouverture à l'urbanisation.



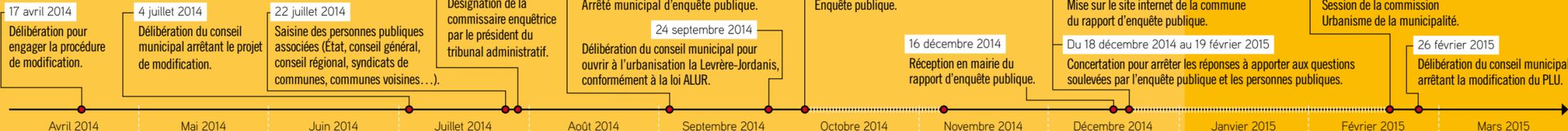
### Une densité cohérente avec le bâti environnant

Classée AU0, cette zone correspond depuis 2011 à des terrains destinés à une urbanisation future « situés dans des secteurs soit raccordés, soit raccordables ultérieurement au réseau d'assainissement, et qui ne sont pas à ce jour équipés par tous les réseaux (électricité, téléphone...) ». Jusqu'à cette modification du PLU, elle ne pouvait de ce fait être dotée de droit à bâtir.

Elle sera aménagée de façon cohérente et maîtrisée au travers de l'orientation d'aménagement qui conditionne son ouverture à l'urbanisation. Ainsi, la densité de cette zone a été arrêtée par le vote du conseil municipal de juin 2014 à 25 logements à l'hectare, soit une densité identique à celle des quartiers qui l'entourent. Le vote du conseil municipal de février 2015 a confirmé cette densité.



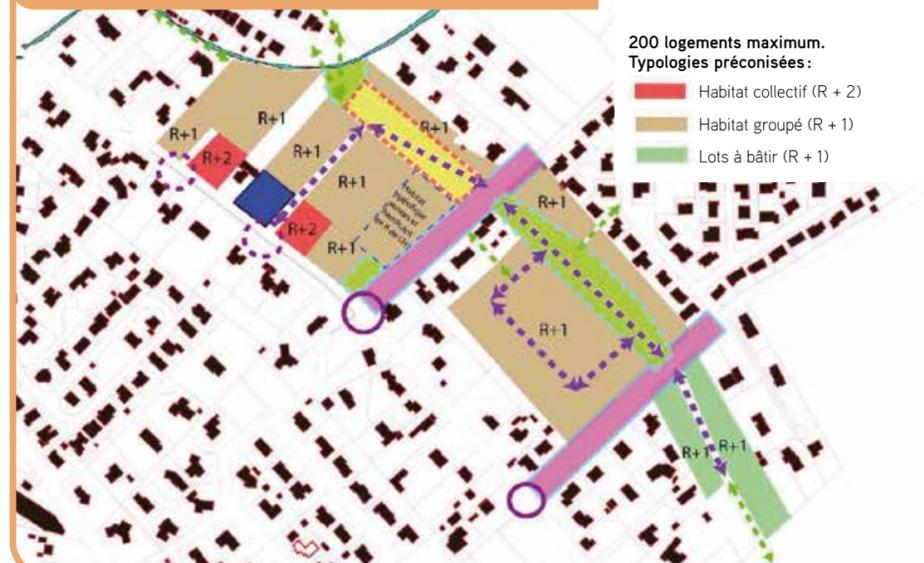
### LE DÉROULEMENT DE LA DÉMARCHÉ



### La hauteur des bâtiments

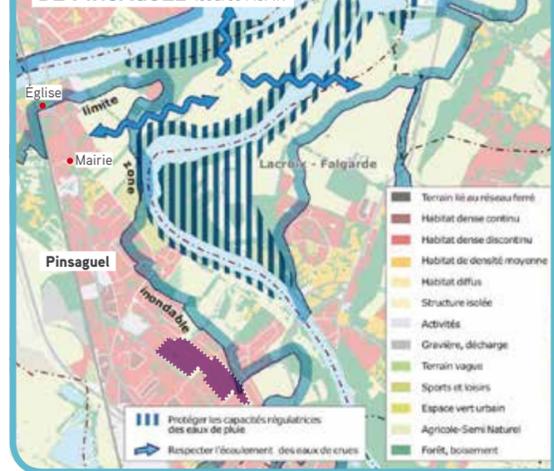
Les ajustements introduits à l'issue de l'enquête publique concernent la maîtrise de la hauteur des bâtiments en les précisant : dans le document approuvé, seuls deux bâtiments seront R + 2 (2 étages), les autres seront R + 1, il y aura aussi des rez-de-chaussée. Le programme demande la prise en compte de la mixité sociale et intergénérationnelle au travers de l'imposition d'un taux de logements en accession sociale à la propriété (pour les jeunes ménages) et de logements sociaux spécifiques destinés aux seniors et aux personnes handicapées.

- Accès au secteur
- Liaisons douces
- Liaisons tous modes
- Requalification axe existant
- Lieu de centralité
- Équipements, services
- Espace vert structurant incluant la maîtrise des eaux pluviales et leurs traitements (noues)



- 200 logements maximum. Typologies préconisées :
- Habitat collectif (R + 2)
  - Habitat groupé (R + 1)
  - Lots à bâtir (R + 1)

### LES ENJEUX HYDRAULIQUES DE PINSAGUEL (source AUAT)



### Loi sur l'eau

Les terrains de Jordanis sont classés en zone inondable d'aléas faibles : devant la loi, cela ne signifie pas qu'ils sont inconstructibles mais que des règles spécifiques (telles les prescriptions du PPRi) encadreront les permis de construire qui seront délivrés sur ces terrains. Plusieurs permis de construire ont par le passé été délivrés dans ces conditions sur des terrains similaires dans Pinsaguel. Par ailleurs, la loi sur l'eau prévoit des dispositions particulières pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie afin de limiter les risques d'inondations dans les lotissements. Afin de renforcer la protection contre le risque inondation, ces dispositions ont été introduites dans le règlement de l'ensemble de la zone et étendues à l'ensemble du territoire communal.