HAUTE-GARONNE

NAILLOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

AMENA-Etudes
PLURALITES

06.82.05.00.64
vzerbib1@gmail.com

RÉVISION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

PIECES ADMINISTRATIVE

0

Envoyé en préfecture le 08/12/2017
Reçu en préfecture le 08/12/2017
Affiché le
ID : 031-213103963-20171207-17_131-DE

Délib. n° : 17-131 7.Finances publiques

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix-sept et le 7 décembre, à 20 heures 30, le conseil municipal de la commune de Nailloux, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Lison GLEYSES, maire de Nailloux.

Date de la convocation : 1er décembre 2017

Étaient présents : 16 : Anne BORGETTO, Nawal BOUMAHDI, Charlotte CABANER, Didier DATCHARRY, Patrick DUSSOL, Michel DUTECH, Lison GLEYSES, Delphine LEGRAND, Pierre MARTY, Éva NAUTRÉ, Michael OPALA, Cécile PAUNA, Agnès SALVATORI, Armelle TRÉMANT, Daniel VIENNE, Antoine ZARAGOZA.
Étaient excusés : 7 : Lilian CHAUSSON, Thierry LATASTE, Anne MENDEZ, Georges MERIC, Sabine MORENO, Maurice NICOLAU, Fabienne SERENE.
Pouvoirs : 7 : Lilian CHAUSSON pouvoir à Pierre MARTY, Thierry LATASTE pouvoir à Daniel VIENNE, Anne MENDEZ pouvoir à Éva NAUTRÉ, Georges MERIC pouvoir à Michel DUTECH, Sabine MORENO pouvoir à Anne BORGETTO, Maurice NICOLAU pouvoir à Antoine ZARAGOZA, Fabienne SERENE pouvoir à Agnès SALVATORI.
Secrétaire de séance : Anne BORGETTO.

DEUXIÈME RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU : CHOIX DU BUREAU D'ÉTUDES

Madame la maire donne la parole à Monsieur Daniel VIENNE, adjoint délégué à l'urbanisme.

En préambule, il est rappelé aux membres du conseil municipal que la procédure de révision du PLU est régie par les articles L153-31 à 35 renvoyant aux articles L153-11 et suivants du code de l'urbanisme.

M.VIENNE rappelle que la dernière révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvée le 25/03/2010 par délibération n°10-032 et que, depuis, des modifications ont eu lieu en fonction de la nécessité des projets. Le PLU de la commune n'est donc plus en adéquation avec les besoins du territoire et la capacité d'accueil que doit maintenir la commune pour assoir son rôle de pôle d'équilibre.
Par ailleurs, le contexte législatif ayant été très riche ses dernières années, il convient de le prendre en compte (loi ENE, loi ALUR, loi MAPA, loi Biodiversité...).
Enfin, la révision du SCOT sera approuvée prochainement ce qui oblige la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Par délibération n°15-108 du 15/12/2016, le conseil municipal a prescrit la deuxième révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune.
Un marché public à procédure adaptée pour prestation intellectuelle a été lancé en mai 2017.
Huit bureaux d'étude ont répondu. Le groupe de travail d'analyse des candidatures s'est réuni le 08/06/17 pour procéder à l'ouverture des plis remis. L'analyse des offres a été faite suivant l'application des critères suivants :

- Prix : 30 %
- Moyens humains et matériels : 30 %
- Pertinence et méthodologie de l'étude : 40 %

Envoyé en préfecture le 08/12/2017
Reçu en préfecture le 08/12/2017
Affiché le
ID : 031-213103963-20171207-17_131-DE

A l'issue de l'analyse des offres, un premier classement a été établi et les 3 premiers bureaux d'études ont été reçus en audition le 30/10/17.
Suite à cette audition, un classement a été établi et il est proposé au conseil municipal de retenir le bureau d'études mieux-disant, dont l'offre technique est la plus pertinente, à savoir :

RUFFAT URBANISME AMENAGEMENT (et ses cotraitants), 9 chemin des Vignes 81800 RABASTENS pour un montant de 44850 € HT ou 53820 € TTC.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à 23 voix POUR, 0 CONTRE, et 0 abstention, décide :

- De retenir le bureau d'études RUFFAT URBANISME AMENAGEMENT pour réaliser la révision du PLU,
- D'inscrire le montant de cette étude à l'exercice budgétaire 2018,
- De solliciter de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L132-15 du code de l'urbanisme, une dotation de compensation pour les frais d'études,
- De donner mandat à Madame la Maire pour signer tous les documents nécessaires à cette affaire, y compris les contrats, avenants ou conventions de prestations de services nécessaires,
- Qu'ampliation de la présente sera affichée à la mairie de Nailloux et transmise à Monsieur le Préfet de de Haute-Garonne pour contrôle de sa légalité.

Ainsi fait et délibéré à Nailloux, les jour, mois et an que susdits.

Certifié exécutoire
Compte tenu de la transmission
en Préfecture le : 08-12-2017
De l'affichage le : 08-12-2017

Lison GLEYSES,
Maire,

MAIRIE DE NAILLOUX (Hte-Gar.)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille seize et le 15 décembre, à 20 heures 30, le conseil municipal de la commune de Nailloux, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Michel DUTECH, maire de Nailloux.

Date de la convocation : 9 décembre 2016

Étaient présents : Anne BORGETTO, Nawal BOUMAHDI, Charlotte CABANER, Didier DATCHARRY, Patrick DUSSOL, Michel DUTECH, Lison GLEYSES, Thierry LATASTE, Anne MENDEZ, Éva NAUTRÉ, Maurice NICOLAU, Mickaël OPALA, Agnès SALVATORI, Fabienne SERENE, Daniel VIENNE, Antoine ZARAGOZA.
Étaient excusés : Lilian CHAUSSON, Delphine LEGRAND, Pierre MARTY, Georges MERIC, Sabine MORENO, Cécile PAUNA.
Était absent : Sébastien DONNADIEU.
Pouvoirs : Lilian CHAUSSON pouvoir à Daniel VIENNE, Delphine LEGRAND pouvoir à Lison GLEYSES, Pierre MARTY pouvoir à Antoine ZARAGOZA, Georges MERIC pouvoir à Michel DUTECH, Sabine MORENO pouvoir à Anne BORGETTO, Cécile PAUNA pouvoir à Éva NAUTRÉ.
Secrétaire de séance : Éva NAUTRÉ.

PRESCRIPTION DE LA DEUXIÈME RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

Monsieur Daniel VIENNE, conseiller municipal, rappelle que la procédure de révision du PLU est régie par les articles L153-31 à 35 renvoyant aux articles L153-11 et suivants du code de l'urbanisme.

Monsieur VIENNE rappelle que la dernière révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvée le 25/03/2010 et que, depuis, des modifications ont eu lieu en fonction de la nécessité des projets. Le PLU de la commune n'est donc plus en adéquation avec les besoins du territoire et la capacité d'accueil que doit maintenir la commune pour assoir son rôle de pôle d'équilibre.
Par ailleurs, le contexte législatif ayant été très riche ses dernières années, il convient de le prendre en compte (loi ENE, loi ALUR, loi MAPA, loi Biodiversité...).
Enfin, la révision du SCOT sera approuvée prochainement ce qui oblige la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

M. VIENNE propose au conseil municipal de se prononcer sur la prescription de la deuxième révision générale du PLU, d'en définir les objectifs (en adéquation avec les objectifs du SCOT) et les modalités de concertation du public.

Le conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme,
Vu la délibération du 29/12/2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et la délibération en date du 25/03/2010 approuvant sa révision,

Considérant la nécessité de révision du plan local d'urbanisme de la commune compte-tenu du contexte législatif et du fait que la dernière révision date de 2010,
Considérant l'intérêt qui se rapporte à la révision du plan local d'urbanisme afin de contribuer au développement de la commune,
Considérant que le projet de révision doit poursuivre des objectifs, il convient de les fixer comme suit :

1. Conforter la dynamique économique et touristique et assoir le rôle de pôle d'équilibre de Nailloux au sein du PETR,

2. Accueillir de nouvelles populations tout en maintenant les équilibres territoriaux (préservation de l'espace agricole...),
3. Œuvrer pour la qualité paysagère, environnementale et architecturale du territoire grâce à un urbanisme et un aménagement raisonnés et durables du territoire,
4. Développer la qualité de vie et le vivre ensemble.

Considérant qu'il y a lieu de préciser les modalités de concertation comme suit :

- Tenue de 2 réunions publiques (phase PADD et phase arrêt),
- Article dans le journal municipal,
- Information sur le site Internet de la mairie,
- Mise à disposition du dossier élaboré par le bureau d'études en charge de la mission entre la phase PADD et approbation avec mise à disposition d'un registre pour consigner les observations.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à 22 voix POUR, 0 CONTRE, et 0 abstention, décide :

- De prescrire la deuxième révision générale du PLU sur l'ensemble du territoire communal,
- D'exercer si nécessaire, en application de l'article L153-11 du code de l'urbanisme, la faculté d'opposer un sursis à statuer, selon les formes et conditions édictées par l'article L424-1 du code de l'urbanisme,
- De définir les objectifs poursuivis par la révision tels qu'exposés ci-avant,
- De mettre en œuvre les modalités de concertation du public prévue par les articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme comme exposées ci-dessus,
- Que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques et associations mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 à 13 du code de l'urbanisme et notamment à :
    - Monsieur le préfet,
    - Monsieur le président du conseil régional,
    - Monsieur le président du conseil général,
    - Messieurs les présidents des établissements publics compétents en matière de coopération intercommunale et de SCOT,
    - Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie de Toulouse,
    - Monsieur le président de la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne,
    - Monsieur le président de la chambre des métiers,
    - Aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés en raison de leur objet et de leur ressort territorial et notamment: le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne et le Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux Hers-Ariège.
- Que les services de l'Etat, les autres personnes publiques associées et les maires des communes limitrophes seront consultées sur le projet de plan,
- Que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nailloux sera soumis à Enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement,
- Que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du Plan Local d'Urbanisme seront inscrits au budget de l'exercice considéré de la commune, section investissements,
- De solliciter de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L132-15 du code de l'urbanisme, une dotation de compensation pour les frais d'études,
- D'autoriser monsieur le maire à engager une consultation de bureaux d'études en urbanisme afin de désigner celui qui sera chargé de la révision du PLU,

- De donner mandat à Monsieur le Maire pour signer tous les documents nécessaires à cette affaire, y compris les contrats, avenants ou conventions de prestations de services nécessaires,
- De donner mandat à Monsieur le Maire pour signer tous les documents nécessaires à cette affaire dont les documents d'urbanisme,
- Qu'Ampliation de la présente sera affichée à la mairie de Nailloux et transmise à Monsieur le Préfet de de Haute-Garonne pour contrôle de sa légalité.

La présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département,
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune,
- sera exécutoire dès transmission en préfecture et accomplissement de la dernière des mesures de publicité mentionnées ci-dessus,

Ainsi fait et délibéré à Nailloux, les jour, mois et an que susdits.

Certifié exécutoire
Compte tenu de la transmission
en Préfecture le : 16.12.2016
De l'affichage le : 16.12.2016
Fait à Nailloux le : 16.12.2016
Le Maire,
Michel DUTECH

POUR LE MAIRE
ET PAR DELEGATION,
L'ADJOINT

MAIRIE DE NAILLOUX (Hte-Gar.)

M. ZARAGOZA

Le Maire,
Michel DUTECH

M. ZARAGOZA
POUR LE MAIRE
ET PAR DELEGATION,
L'ADJOINT

MAIRIE DE NAILLOUX (Hte-Gar.)

Envoyé en préfecture le 09/12/2022
Reçu en préfecture le 09/12/2022
Publié le
ID : 031-213103963-20221205-22_081_1-DE

HAUTE-GARONNE
NAILLOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

AMENA-Etudes
PLURALITES

06.82.05.00.64
vzerbib1@gmail.com

RÉVISION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Débat en Conseil Municipal du 5 Décembre 2022

2

Envoyé en préfecture le 09/12/2022
Reçu en préfecture le 09/12/2022
Publié le
ID : 031-213103963-20221205-22_081_1-DE

Envoyé en préfecture le 09/12/2022
Reçu en préfecture le 09/12/2022
Publié le
ID : 031-213103963-20221205-22_081_1-DE

PRÉAMBULE

Article L151-5 du Code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

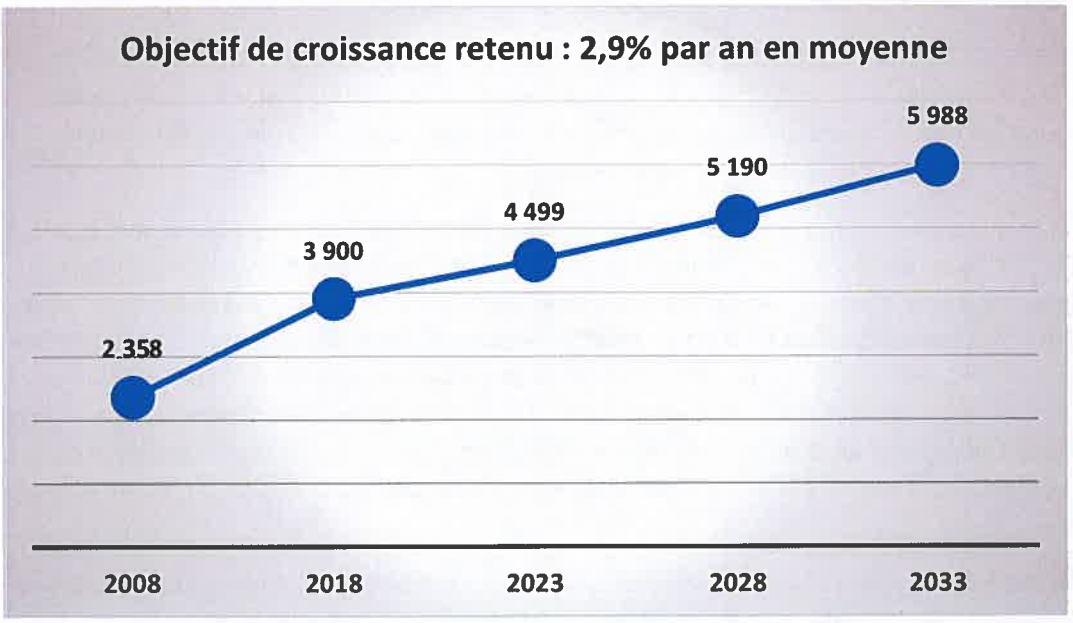
Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

...

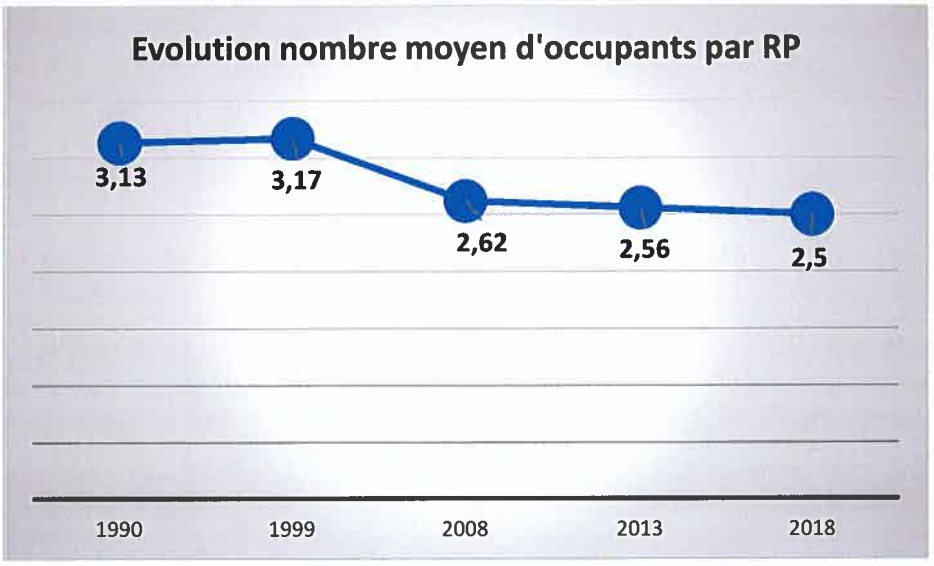
Envoyé en préfecture le 09/12/2022
Reçu en préfecture le 09/12/2022
Publié le
ID : 031-213103963-20221205-22_081_1-DE

Hypothèse de développement démographique retenue : une croissance maîtrisée

- Prolongement des tendances récentes (2012/2017) jusqu'à la date d'approbation du PLU, soit **2,9% par an pour une population autour de 6 000 habitants en 2033, soit 1 500 habitants supplémentaires entre 2023 et 2033.** Pour mémoire le rythme de croissance enregistré au cours de la période 2007/2017 s'élevait à 6,8% par an.



Hypothèse d'évolution nombre moyen d'occupants par résidence principale à l'horizon 2033 retenu : 2,5



Envoyé en préfecture le 09/12/2022
Reçu en préfecture le 09/12/2022
Publié le
ID : 031-213103963-20221205-22_081_1-DE

Hypothèse de développement du parc logement : une croissance maîtrisée

Pour 1 500 habitants supplémentaires à 2,5 habitants par logement → **600 logements à produire ou remettre sur le marché** entre 2023 et 2033

Pour le desserrement des ménages : **40 logements à produire ou remettre sur le marché** entre 2023 et 2033

Potentiel de logements vacants à remettre sur le marché : 20 logements (chiffres mairie 2021)

Objectif de réduction de l'artificialisation des sols :

Entre 2011 et 2020, 51 ha ont été artificialisés (source observatoire de l'artificialisation)

On estime à 57 ha ce qui est artificialisé jusqu'en 2021.

Le PADD table sur une **réduction de l'ordre de 50% de l'artificialisation des sols**.

Objectif de modération de la consommation de l'espace :

Actuellement une production autour de 10 logements à l'hectare.

Le PADD table sur une **densité de l'ordre de 30 logements à l'hectare**.

Objectif de lutte contre l'étalement urbain :

Les zones U et AU du PLU actuellement opposable représentent 303 ha.

L'objectif du PLU révisé est une **réduction de surfaces autour de 20%.**

Envoyé en préfecture le 09/12/2022
Reçu en préfecture le 09/12/2022
Publié le
ID : 031-213103963-20221205-22_081_1-DE

ASSOIR LE ROLE DE POLE D'EQUILIBRE DE NAILLOUX AU SEIN DU PETR ET CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

1.1 Définir une nouvelle logique de développement urbain pour Nailloux :

- Explorer et valoriser les ressources foncières à l'intérieur de la tâche urbaine existante : exploration des vides urbains : à l'unité (les parcelles non bâties et les divisions/détachements raisonnables ne permettent qu'une seule construction à usage d'habitation) et en secteur de développement (secteur à l'intérieur duquel plusieurs constructions à usage d'habitation sont réalisables).

- Compléter la ressource foncière précédente par l'ouverture des secteurs de Couloumé, du Violon, et du Farguettou à l'est, en bouclage avec les quartiers existants.

- Constituer un deuxième pôle d'équipements publics au nord de la tâche urbaine en cohérence avec la rationalisation des déplacements doux.

- Intégrer l'éventualité d'un nouvel accès autoroutier à l'ouest de la tâche urbaine, permettant ultérieurement un développement structuré des extensions urbaines existantes.

1.2 Se doter des outils nécessaires pour réaliser la stratégie urbaine :

- Mettre en place une politique de mobilisation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis afin d'atteindre les objectifs du SCoT.

- Mettre en œuvre les conclusions de l'étude sur la bastide, dans ses aspects règlementaires et de protection des espaces bâtis et des jardins et lancer une politique de résorption de l'habitat indécent, de traitement de l'habitat vacant et/ou dégradé.

- Implanter un nouveau groupe scolaire et cantine au nord, couplé à une plaine des sports.

1.3 Renforcer les centralités commerciales et économiques de Nailloux :

- Protéger les activités existantes du centre-bourg d'un développement périphérique, les renforcer le cas échéant, et leur donner, par l'aménagement des espaces publics et/ou des accès, les conditions d'une meilleure viabilité.

1.4 Renforcer les pôles économiques existants de Nailloux (agriculture, Village des marques et l'ESAT) et développer un nouveau pôle :

- Préserver les terres agricoles du grignotage urbain, en organisant des secteurs d'urbanisation de manière compacte.

- Permettre le développement d'une offre complémentaire au Village des marques, à l'intérieur du périmètre existant, non concurrentielle de l'offre de centre-ville.

- Intégrer l'évolution de l'ESAT et son ambition environnementale.

- Créer une nouvelle zone d'activités au nord du Tambouret 1 (Emperseguet) pour répondre aux besoins du territoire élargi définis dans le schéma de développement stratégique des Zones d'Activités de la communauté de communes.

Envoyé en préfecture le 09/12/2022
Reçu en préfecture le 09/12/2022
Publié le
ID : 031-213103963-20221205-22_081_1-DE

ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS TOUT EN MAINTENANT LES ÉQUILIBRES TERRITORIAUX

2.1 Organiser la densité de l'habitat :

- Tendre vers une densité de 30 logements à l'hectare en tenant compte des intensités urbaines existantes ou à constituer, de la topographie et de la configuration des terrains.

- De manière radiale à l'intérieur des intensités (plus dense au cœur ou à proximité des équipements publics et économiques, des arrêts de transport en commun, moins dense en périphérie).

2.2 Programmer et critériser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU :

- Intégrer la rétention foncière possible dans les logiques d'ouverture à l'urbanisation et se doter d'outils pour la lever.

- Assurer une mixité fonctionnelle dans les zones AU, non concurrente de celle des secteurs existants.

- Tenir compte de la faisabilité opérationnelle (dont la rétention foncière) et des capacités d'évolution des équipements publics.

- Assurer une mixité de l'habitat (typologie, statut d'occupation) avec un objectif d'au moins 20% de logements sociaux dans les secteurs d'OAP.

- Étaler les ouvertures à l'urbanisation dans le temps.

2.3 Développer une offre d'habitat alternatif

- Créer, route des Caussidières, un pôle d'habitat dédié aux personnes âgées, complémentaire aux EHPAD présentes sur le territoire.

- Créer, à proximité du lac de la Thésauque, un secteur dédié à l'implantation de constructions légères pour habitat permanent, saisonnier ou de loisirs.

2.4 Règlementer les extensions mesurées, les annexes et les changements de destination en zone agricole.

Envoyé en préfecture le 09/12/2022
Reçu en préfecture le 09/12/2022
Publié le
ID : 031-213103963-20221205-22_081_1-DE

ŒUVRER POUR LA QUALITÉ PAYSAGÈRE, ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE DU TERRITOIRE GRÂCE À UN URBANISME ET UN AMÉNAGEMENT RAISONNÉS ET DURABLES

3.1 Retrouver la qualité dans le tissu urbain existant :

- Requalifier les espaces publics de la ville historique, au profit d'un meilleur fonctionnement et d'une reconquête par l'habitat.

- Définir et caractériser les entrées de ville de la commune pour en permettre l'évolution maîtrisée (Limiter les extensions, créer une lisière verte à l'interface des zones à urbaniser et agricole)

- Fixer, dans le règlement et/ou les OAP, les critères de qualité architecturale du bâti tout en laissant une marge de création aux opérateurs, afin de ne pas bloquer des projets qui contribueraient au développement choisi par la commune.

3.2 Retrouver les fondamentaux de l'intégration paysagère et environnementale :

- Protéger les éléments constitutifs de la TVB (réservoirs et corridors) pour préserver la biodiversité, assurer un cadre de vie agréable et préserver et améliorer la ressource en eau (boisements, zones humides)

- Protéger et renforcer les continuités écologiques de la commune.

- Renforcer le caractère d'espace de nature du lac de la Thésauque côté Nailloux

- Redonner une place à l'arbre et au végétal, dans le milieu urbain comme dans le milieu agricole.

- Protéger les éléments identitaires de la commune, qu'ils soient archéologiques, bâtis ou végétaux. En permettre l'évolution le cas échéant.

- Valoriser les jardins partagés et la nature en ville.

- Intégrer le pluvial dans l'aménagement urbain.

- Adapter la densité globale d'un secteur au nécessaire maintien d'espaces verts et/ou non imperméabilisés.

- Travailler les implantations en fonction de l'orientation, des vents et pluies dominants, dans le respect maximal de la topographie (gestion de l'implantation dans la pente).

3.3 Poursuivre la politique de cheminements et liaisons douces à l'intérieur de la commune et vers l'extérieur, ainsi que la facilitation des transports mutualisés :

- Intégrer les circulations douces dans l'aménagement urbain.

- Poursuivre le développement des cheminements doux à l'intérieur de la commune, vers ses périphéries, notamment au niveau du lac, entre les équipements publics et les lieux d'habitat.

Envoyé en préfecture le 09/12/2022
Reçu en préfecture le 09/12/2022
Publié le
ID : 031-213103963-20221205-22_081_1-DE

DÉVELOPPER LA QUALITÉ DE VIE ET LE VIVRE ENSEMBLE

4.1 Anticiper le changement climatique et s'approcher de la neutralité carbone en 2050 en développant la production d'énergies renouvelables :

- Réfléchir au développement de la géothermie et/ou des réseaux de chaleur, là où c'est possible sur le territoire et économiquement viable.

- Développer les implantations de panneaux solaires sur les bâtiments le permettant (bâtiments publics, ombrières de parking, toitures, serres) ou au sol hors des espaces agronomiquement intéressants.

- Permettre aux agriculteurs d'être des acteurs énergétiques (méthanisation, panneaux solaires sur bâtiments, serres photovoltaïques, parcs au sol…).

- Prendre des dispositions pour récupérer l'eau.

- Renforcer la Trame Verte et Bleue. Aller vers une Trame Noire dans les nouveaux espaces urbanisés, puis dans les espaces actuellement urbanisés.

- Renforcer les infrastructures cyclables, piétons…

- Limiter l'imperméabilisation des sols urbains.

4.2 Savoir vivre avec l'agriculture

- Réduire fortement la consommation d'espaces agricoles

- Créer des franges arborées entre les nouveaux secteurs urbains et les espaces agricoles existants ou potentiellement utilisables pour l'agriculture.

- Permettre les STECAL pour les activités existantes ou les projets (notamment liés aux loisirs).

4.3 Savoir vivre ensemble dans les nouveaux quartiers :

- Proposer des espaces pour les différents usagers dans les opérations d'ensemble, basés sur le végétal en tout ou partie.

4.4 Savoir vivre ensemble à l'intérieur du centre ancien :

- Protéger les espaces verts et les arbres remarquables associés à la bastide.

- Passer d'un traitement routier des espaces publics à un aménagement de qualité.

- Développer les tiers lieux.

BILAN DE LA CONCERTATION

La commune de NAILLOUX a décidé par **délibération du 15 Décembre 2016** de prescrire la révision de son PLU.

Les **modalités de concertation** prévues par cette délibération étaient les suivantes :

- Organisation de **deux réunions publiques** (stades PADD et projet de PLU)
- **Information sur l'avancement du projet de PLU** sur le site internet de la commune
- **Rédaction d'un article** pour le journal municipal
- Mise à disposition d'un **registre** pour consigner les observations du public
- **Mise à disposition du dossier de PLU**

L'ensemble de ces modalités de concertation a été respecté. Des modalités de concertation supplémentaires ont été mises en place :

- Installation de **6 panneaux d'exposition** en mairie
- 2 parutions sur le site La Dépêche.fr
- 1 parution sur la Voie du Midi Lauragais

LES MODALITES MISES EN PLACE

1. LES REUNIONS PUBLIQUES

REUNION DE CONCERTATION N°1 SUR LE PADD

MARDI 15 FEVRIER 2022 18H30 SALLE TAM-TAM

Personnes à la table de présentation :

Mme Gleyses, maire

M. Marty, adjoint au maire en charge de l'urbanisme

M. Delrieu, conseiller municipal

Mme Ruffat urbaniste RUA chef de projet

L'invitation à participer à la réunion publique a été faite sur le site de la mairie et via un flyer.

Début de la réunion 18h30, fin de la réunion 19h45.

La salle est équipée de 40 chaises espacées pour respecter les mesures sanitaires en vigueur. Des chaises sont rajoutées pour accueillir les participants, dont le nombre s'élève autour d'une cinquantaine. Les passes-vaccinaux sont contrôlés à l'entrée de la salle. Du gel hydroalcoolique est à la disposition des participants. La salle est ventilée régulièrement.

Trois panneaux d'exposition sont affichés, l'un sur l'état initial de l'environnement, l'autre sur le diagnostic stratégique, le troisième sur le contenu du PADD.

Deux présentations sont projetées :

- l'une, générale, (par Mme Ruffat) sur les raisons pour lesquelles cette réunion a lieu et les fondamentaux qui ont permis l'élaboration du PADD
- l'autre, calée sur le contenu du PADD et les constats qui ont permis son élaboration (par Mme Gleyses).

Panneaux et tirages papier des présentations seront mis à la disposition du public à la mairie pendant la suite de la démarche.

<u>Les questions ou interventions ont porté sur les points suivants :</u>

Question (Q) : sur la densité de personnes

Réponse (R) : c'est la densité de logements (et non de personnes) pour une superficie donnée (en l'occurrence l'hectare) qui s'impose au PLU, via le SCoT, en l'occurrence entre 20 et 30 logements/hectare.

Q : comment situer dans le temps cette réunion ?

R : sur les 6 prochains mois travail de production des pièces réglementaires (pièce écrite et pièce graphique), des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ensuite s'enchaîneront les phases dites administratives, après l'arrêt du PLU en conseil municipal. Lors de l'arrêt du PLU, il est tiré un bilan de la concertation. Trois mois pour consulter les Personnes Publiques Associées, puis ensuite montage d'un dossier complémentaire au PLU pour apporter des réponses aux Personnes Publiques Associées. Viendra ensuite le temps de l'enquête publique, au cours de laquelle les habitants pourront rencontrer le commissaire enquêteur. A cette issue le dossier de PLU sera repris pour intégrer les éléments issus de la procédure retenus par les élus. Enfin, le dossier pourra être approuvé en conseil municipal pour être exécutoire un mois plus tard (sous réserve du contrôle de la légalité).

Q : on a parlé de l'aménagement, des maisons, des immeubles, de l'économie, mais qu'en est-il du sport / des équipements sportifs ?

R : Les élus sont conscients de la nécessité d'avoir un lieu mieux placé, en raison des problèmes d'accessibilité du terrain existant. Mais ne sont pas en mesure de proposer un échéancier, car il y a d'autres priorités (le 3ème groupe scolaire en l'occurrence) et tout ne peut être fait en même temps. Les élus vont donc devoir phaser pour le complexe sportif.

Q : Le projet de contournement est-il toujours d'actualité ?

R : Une demande d'étude pour le contournement avait été faite au Conseil Départemental. 5 scénarios ont été proposés. Cela engendre beaucoup de voirie, des coûts exorbitants. L'hypothèse du contournement est

dès lors balayée. Mais une étude d'opportunité de demi-échangeur va être lancée. La temporalité est à 10 ans.

Q : Qu'est-ce qu'un demi-échangeur ?

R : il permet d'aller vers Toulouse et revenir depuis Toulouse. Il ne permet pas de le faire vers ou depuis Pamiers. Sa raison d'être est d'éviter les poids lourds dans Nailloux. (Pour mémoire, il existe un arrêté collectif de communes pour interdire leur traversée par des poids-lourds sur certains créneaux horaires).

Q : On demande de densifier le nombre d'habitants à l'hectare. Comment conserver la qualité de vie, des paysages en immeubles et petites parcelles ?

R : La densification passera bien par des immeubles et des petites parcelles, c'est-à-dire du logement mixte, du logement en bande, dont on définira les caractéristiques attendues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ce sont elles qui seront garantes de la qualité des espaces et du paysage. Pour le logement social, on peut proposer des produits en R+1, R+2. Mais il n'y aura pas de R+5 ou plus !

Q : Pourquoi l'échangeur est-il à échéance 10 ans ? S'il y a 1000 habitants en plus dans 10 ans, n'est-il pas raisonnable de réduire cette durée ? Et pour le sport, quel délai ?

R : Les élus ne maîtrisent pas, pour l'échangeur, les études, le temps des acquisitions foncières, des éventuelles expropriations puis la construction. Pour le complexe sportif, le zonage est prévu pour réaliser ce complexe sportif mais la commune ne maîtrise pas le foncier à ce jour.

Q : La rue de la république va un peu changer. Il y a eu l'achat du n°24, derrière la zone de l'esplanade. Que va devenir ce bâtiment ?

R : Une étude globale d'aménagement du centre-ville est menée en parallèle du PLU. Elle va donner lieu à une programmation. Le bâtiment, acheté, via l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, par la mairie n'a pas encore pu être visité. On ne connait donc pas son potentiel. Une étude permettra de connaître son occupation possible. En tous cas, ce sera un lieu fort.

Q : il y a un jardin avec cette propriété, cela sera-t-il un espace vert accessible ?

R : La commune a préempté la totalité, maison, garages et parc. On va recréer un lieu de vie entre esplanade requalifiée et avenue de la république. L'acquisition du parc a pour objet qu'il soit ouvert. Les garages seront démolis pour permettre un accès aux piétons. Et on n'élargira pas la rue Fountasso.

Q : Par rapport à l'esplanade, quid des travaux en cours ? Et la bande verte le long de l'arrière des jardins ?

R : On parle de la tranche 2. On va refaire un parvis pour le marché, la fête, les manifestations. 14 arbres vont être plantés, des bancs seront posés, les jeux d'enfants sécurisés, et sous les tennis il y aura un théâtre de verdure pour des représentations sur grand écran. Il y aura également un accès sécurisé à l'école depuis les parkings via les tennis. Il y aura une OAP sur cette partie, notamment en raison du déplacement de la Poste, et la création de bâtiments accueillant en rez-de-chaussée des commerces et en étage des logements.

Q : Quid de la vacance ? Quid de l'ancienne maison de retraite de la rue de la république ?

R : Il existe aujourd'hui, avec la base de données LOVAC, accessible aux communes, une géolocalisation et caractérisation fiscale accessible de la vacance. En parallèle, l'Etat met en place des politiques publiques d'accompagnement à la résorption de la vacance, renforce les politiques d'accompagnement des propriétaires. Concernant l'ancienne maison de retraite, le local, qui appartient à Cité Jardins va être loué à l'association APRES (qui gère aussi l'ESAT de Nailloux) après rénovation et rehaussement d'1/2 étage. L'association sera locataire et le bâtiment sera un foyer de vie pour des personnes présentant un handicap psychique ne pouvant plus travailler. Ces personnes ne sont pas assez âgées pour aller en maison de retraite, mais ne peuvent plus travailler à l'ESAT. Elles sont à la charge de leurs familles. L'établissement proposera un accueil à temps plein pour 30 résidents et à la journée pour 40 résidents. L'ouverture est prévue en septembre 2022.

Q : J’ai vu que vous affichiez un objectif de développement des entreprises et du tourisme. Le tourisme, c’est quoi ?

R : C’est ce qui se passe autour du lac de la Thésauque, piloté par la communauté de communes, compétente en la matière.

Q : certaines choses vont augmenter, la population, mais les infrastructures ne vont pas augmenter aussi vite. Peut-on limiter la population pour attendre les infrastructures ?

R : Les élus ont choisi de faire une pause dans la croissance qu’à connu Nailloux. L’ouverture à l’urbanisation sera phasée. Ce sera corrélé avec les infrastructures qui vont se développer. La Programmation des OAP est imposée par le code de l’urbanisme. On devra dire ce qui se fait en premier, puis (et sous quelle condition), ce qui se fera ensuite.

Q : On est proches de la commune de Montgeard, est-on en PLUi (PLU intercommunal) ?

R : Non. C’est évoqué. Ça ne va pas plus loin pour le moment.

Q : Autour du lac de la Thésauque, après chaque pluie, il y a des courants de boues qui vont dans le lac et du fait de l’urbanisation, la boue stagne.

R : D’où l’importance des haies, de la végétalisation. (ce point n’est pas connu des élus qui vont se renseigner).

Il n’y a plus de questions ou remarques, la réunion est levée par Mme la maire.

REUNION DE CONCERTATION N°2 SUR LE PROJET DE PLU

MARDI 28 NOVEMBRE 2022 18H SALLE TAM-TAM

Participants :

- Mme Gleyses (Maire de Nailloux)
- M. Marty (Adjoint Nailloux)
- M. Métifeu
- M. Delrieu (Conseiller municipal Nailloux)
- Mme Azéma (service Urbanisme Nailloux)
- Mme ZERBIB (AMENA-Etudes)
- M. SALIOU (PLURALITÉS)
- Environ une cinquantaine de participants

Objectif : Présentation du projet de PLU

Début de la réunion : 18h

Introduction par Mme le Maire, rappel du calendrier d'élaboration et du contexte règlementaire qui guide la révision du PLU. Rappel de la forte dynamique passée de la commune, qui a vu sa population multiplier par cinq entre 1990 et 2018.

Mme ZERBIB présente ensuite les grands axes du PADD qui a été débattu en début d'année et sur lequel s'est appuyée la commune pour élaborer le règlement graphique et littéral ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Mme ZERBIB présente les grandes lignes du projet de règlement graphique, notamment le dimensionnement des zones à urbaniser situées en extension. Certains éléments restent encore en débat au sein du Conseil Municipal, notamment l'emplacement exact du futur groupe scolaire ainsi que les orientations d'aménagement sur les secteurs d'Emperseguet et Couloumé.

Il est rappelé que la concertation est ouverte depuis la prescription du PLU et qu'elle durera jusqu'à l'arrêt du PLU, prévu en début d'année prochaine. L'ensemble des pièces du projet de PLU (hors rapport de présentation) seront prochainement mis à disposition à la maison, et les habitants pourront inscrire leurs remarques ou demandes particulières au sein du registre de concertation. Il est indiqué que le site internet de la commune est actuellement en cours de refonte mais devrait être à nouveau opérationnel au mois de janvier.

Suite à l'arrêt du PLU, les Personnes Publiques Associées auront trois mois pour analyser l'ensemble du dossier et émettre leurs avis. Dans un second temps, une enquête publique sera réalisée et menée par un Commissaire-Enquêteur qui réalisera des permanences permettant de recueillir les avis et remarques de la population. Enfin, le dossier de PLU pourra être modifié en fonction des avis et remarques des différents acteurs. L'approbation définitive du PLU est prévu pour l'automne 2023.

La présentation a fait l'objet de nombreuses questions de la part des participants :

Que signifie le terme « pôle d'équilibre » pour la commune de Nailloux ?

Il s'agit d'un terme utilisé dans le cadre de l'armature territoriale du SCoT du Pays Lauragais, et qui doit conforter le rôle central de Nailloux pour son bassin de vie.

Pourquoi l'équipe municipale ne souhaite pas une croissance inférieure à celle qui est affichée dans le projet de PLU ?

Passer de 6%/an de croissance démographique à 2,6%/an est déjà un acte fort. Même si la commune souhaitait arrêter tout accueil de population, la commune grossirait compte tenu de la dynamique du solde naturel. Cette projection de croissance à l'horizon 2033 est un choix politique et cohérent qui doit permettre à la commune de se développer de façon plus raisonnable dans les années à venir et d'investir dans les équipements et services publics nécessaires au bon fonctionnement de la vie locale.

Quels seront les impacts de cette arrivée de population sur le réseau routier ?

Il a été fait le choix de favoriser le développement du centre-bourg sur sa frange nord (Emperseguet, Le Violon) afin de limiter les flux au croisement de la rue de la République. Une aire de covoiturage est prévue au sud du collège (Emplacement Réservé au bénéficie du Conseil Départemental). Enfin, une étude est actuellement en cours pour la réalisation d'un demi-échangeur autoroutier mais la date de début des travaux n'est pas connue à ce jour.

Pouvez-vous indiquer les dates d'ouverture des équipements prévus ?

Concernant le groupe scolaire, il a été calculé que l'accueil des élèves sera possible dans les locaux actuels jusqu'en 2026. Le débat est en cours pour la localisation exacte d'un nouveau groupe scolaire. Concernant le demi-échangeur, le Conseil Départemental ne s'est pas engagé sur une date de livraison. Concernant le secteur de l'Esplanade, Mme GLEYSES indique que le parc devrait être ouvert en début d'année prochaine.

Il est indiqué que les OAP prévus sur les secteurs de développement doivent permettre d'étaler dans le temps l'accueil de population ainsi que les activités économiques.

Est-ce que l'ouverture du groupe scolaire est conditionnée à l'accueil de la population ?

L'étalement dans le temps de l'ouverture des zones à urbaniser doit permettre à la commune d'anticiper les besoins en matière d'équipement et la hausser prévisible des effectifs scolaires. La programmation exacte entre l'ensemble des secteurs soumis à une OAP n'a pas encore été définie précisément à ce jour, il s'agit néanmoins d'une obligation règlementaire.

Est-ce que la station d'épuration de la commune est suffisante pour accueillir les nouveaux habitants ?

M. METIFEU indique que la station actuelle a une capacité de 4 500 habitants, mais dont la charge est actuellement à 40%, ce qui laisse de la marge. De plus, il est techniquement possible de l'agrandir pour l'accueil de 6 000 habitants. Sa gestion a été déléguée à RESEAU 31, dont la commune est pleinement satisfaite de ses services.

Les aménageurs ont l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement existant. En revanche, il n'est pas prévu un raccordement pour les constructions en assainissement non collectif, hormis si cela est

techniquement faisable (réseau devant la maison, pente). A noter que le schéma directeur d'assainissement est en cours de révision et devrait y voir plus clair sur les secteurs raccordables à la station d'épuration.

Est-il prévu des immeubles à deux voire trois étages dans le centre de Nailloux ?

Il n'est pas prévu de constructions à R+3 (rez-de-chaussée et deux étages), seulement du R+2 ce qui correspond à de l'habitat semi-collectif, avec entrées individuelles et petits jardins.

Combien de logements sociaux sont prévus, au regard des 1500 habitants prévus d'ici 2033 ?

Il est prévu un nombre minimum de logements sociaux à réaliser sur certains secteurs soumis à OAP. Il est indiqué que la commune de Nailloux a déjà un taux satisfaisant de logements locatifs, dont sociaux.

N'est-il pas paradoxal de prévoir un secteur dédié aux tiny-house alors qu'on demande à Nailloux de densifier son centre-ville ?

Il s'agit de répondre à une demande nouvelle de forme d'habiter, mais que la commune souhaite maîtriser à travers l'OAP.

Quelle est la vocation prévue de la zone du Tambouret ?

Il est prévu de la maintenir en zone économique, plutôt pour des activités artisanales. En effet, la pente importante ne permet pas la venue de poids-lourds sur le site. Malheureusement, il s'agit d'une zone d'activités qui a du mal à être commercialisé depuis une quinzaine d'année. L'ouverture prévue de la zone d'Empeserguet devrait permettre d'accueillir des activités adaptées.

Quelle est la réduction chiffrée des zones constructibles par rapport au PLU en vigueur ?

L'objectif de modération de la consommation d'espaces par rapport aux dix dernières années est de l'ordre de 60%, ce qui permet au projet de PLU d'être compatible avec le SCoT du Pays Lauragais ainsi que par anticipation à la Loi Climat et Résilience.

Il n'a pas été calculé les surfaces exactes qui seront restituées aux zones agricole et naturel, mais ce chiffre doit être élevé au regard des surfaces importantes inscrites dans le document d'urbanisme, mais dont beaucoup porte sur des zones 2AU qui ne peuvent plus être ouvertes à l'urbanisation (PLU approuvé il y a plus de 9 ans).

Il est indiqué que si certaines zones à urbaniser ne sont pas aménagées dans les 6 prochaines années, la stratégie de développement de la commune pourrait être ajusté, à l'aide d'une procédure de modification du PLU.

Est-ce qu'une étude sur la continuité des cheminements piétonniers a été menée par la commune ?

L'étude portant sur le centre-bourg a pointé cet enjeu. Des Emplacements Réservés sont inscrits sur le règlement graphique pour la réalisation ou l'élargissement de liaisons douces (piétons, cycles). De plus, la commune impose aux futurs aménageurs une perméabilité des opérations d'urbanisme, notamment pour les piétons.

Où se situe les secteurs prévus pour l'installation de panneaux solaires ?

M. METIFEU indique qu'n premier lot est prévu pour 2024 pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur une vingtaine de sites permettant l'autoconsommation pour 1500 habitants environ. Ces sites sont majoritairement sur des constructions déjà existantes ou sous forme d'ombrière. Le deuxième lot portera sur l'installation de panneaux photovoltaïques sur une centaine de toitures. Des négociations sont en cours avec l'ABF pour le permettre sur certains secteurs inclus dans le périmètre du Monument Historique. Il est prévu à ce jour qu'un ou deux parcs fermés situés en zone agricole.

Quid du centre médical ?

Mme GLEYSES indique que trois médecins doivent prochainement arriver au sein de la Maison de Santé Pluridisciplinaire

Est-ce que la Taxe Foncière devrait être augmentée dans les prochaines années ?

Mme GLEYSES indique que le taux communal ne devrait pas être augmenté durant le mandat.

Que compte faire la commune concernant le mauvais état des routes ?

Mme GLEYSES rappelle qu'il s'agit d'une compétence intercommunale. Une enveloppe de 199 000€ est prévu pour 4 ans, ce qui s'avère insuffisant compte tenu des travaux à réaliser et de l'augmentation du coût des matières premières. La commune a donc décidé d'abonder cette enveloppe de 150 000€ pour les trois prochaines années. Malheureusement, tout ne pourra être réalisé avec cette enveloppe financière.

Suite aux questions, il est proposé aux participants de prendre connaissance du projet de règlement graphique. L'équipe municipale est à la disposition des participants pour répondre à leurs questions.

Fin de la réunion : 20h30

2. INFORMATION SUR LA REVISION DU PLU SITE INTERNET MAIRIE

Les liens renvoient aux présentations et aux pièces présentées la jour des réunions publiques, y compris les pièces règlementaires.

PLU ET RÈGLEMENT

Le Plan Local de L'urbanisme est actuellement en cours de révision

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire.

Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de
l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

Le PLU a été approuvé le 25/03/2010, il a subi différentes modifications. La dernière modification (5ème) a été approuvée en date du 28/09/2017

Réglement PLU

Zonage PLU échelle 5000

Zonage PLU échelle 8000

PADD

Orientation aménagement

Service urbanisme - Tél : **05 62 71 96 96**

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PADD projet d'aménagement et de développement durables, pièce maîtresse du PLU, définit en effet les orientations prévues sur la commune de Nailloux pour mieux anticiper son évolution.

Document de présentation du Bureau d'étude

Document complémentaire de présentation du PADD

Suite à la réunion publique en date du 28 novembre 2022, les documents sont consultables ci-dessous.

1. **Zonage commune**
2. **Zonage zoom urbain**
3. **Orientations d'aménagement et de programmation**
4. **Règlement**

3. INFORMATION DANS LE BULLETIN MUNICIPAL

FOCUS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme a été instauré sur la commune en 2004. Il a subi plusieurs modifications pour permettre de suivre le développement démographique du village et d'accueillir les équipements structurants (école, collège, gymnase, station d'épuration...). Actuellement en cours de révision, c'est l'occasion de faire un point sur notre PLU.

Pourquoi élaborer ou réviser le PLU ?

Depuis janvier 2018, la commune de Nailloux révise son PLU assistée par le groupement d'études Rua / Amena / Tout est paysage / Pluralités. Cette démarche était devenue obligatoire compte tenu de l'ancienneté du PLU en vigueur (approuvé en mars 2010) et pour prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires récentes en matière d'urbanisme (lois Grenelle II, ALUR, LAAAF, etc...).

Afin de s'assurer de la compatibilité du PLU avec les grands principes d'aménagement définis aux échelles départementale, régionale et nationale, de nombreuses Personnes Publiques (DDT, Conseil départemental, PETR Pays Lauragais, Communauté de communes Terres du Lauragais, communes limitrophes, Chambres consulaires...) seront régulièrement associées à la démarche. La mise en compatibilité avec les prescriptions définies dans le SCoT Lauragais, actuellement en cours de révision, sera notamment essentielle.

Les objectifs de cette révision ?

Quatre axes directeurs ont été retenus par vos élus :

1 - **Confronter la dynamique économique et touristique et asseoir le rôle de pôle d'équilibre de Nailloux au sein du PETR.**

L'étendue des zones U et AU doit être reconsidérée à la lecture du nouveau contexte législatif qui renforce l'exploration des possibilités de division foncière ou de valorisation des « dents creuses » dans le tissu urbain existant, mais également au regard du nouvel objectif de population fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur Nailloux.

2 - **Accueillir de nouvelles populations tout en maintenant les équilibres territoriaux**

Au vu des contraintes physiques de certains secteurs (topographie, écoulement des eaux, paysage, desserte viaire et réseaux...) comme des contraintes foncières (morcellement des terrains, rétention foncière), cette révision doit permettre de réexaminer la faisabilité des zones constructibles actuelles du PLU.

3 - **Oeuvrer pour la qualité paysagère, environnementale et architecturale du territoire grâce à un urbanisme et un aménagement raisonnés et durables du territoire.** Au regard des conséquences financières engendrées par chaque choix d'aménagement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constitueront un travail très abouti. Le règlement devra poser les bases de l'identité territoriale et garantir sa qualité.

4 - **Développer la qualité de vie et le vivre ensemble**

Le nouveau PLU devra offrir aux Nailloussains des aménagements de qualité afin que des lieux de vie communs soient gages du " vivre ensemble ". Les aménagements routiers du centre-ville permettront une amélioration de la qualité de vie.

QUE CONTIENT UN PLU ?

Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation est l'une des pièces essentielles du plan local d'urbanisme. Il doit permettre de comprendre le contexte territorial, le projet d'aménagement retenu et les règles fixées. Il a pour fonctions principales :

- d'exposer le diagnostic territorial permettant la prise en compte du contexte intercommunal ou communal,
- d'analyser l'état initial de l'environnement et d'évaluer les incidences du plan,
- d'expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les OAP, d'expliquer les règles et orientations réglementaires déclinant ces choix.

Le Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Ce document explique les choix retenus et présente les traductions réglementaires,

Il justifie les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain,

C'est le document stratégique du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

Elles traduisent le projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Elles doivent de ce point de vue répondre aux mêmes exigences que les règles édictées dans les autres secteurs et zones du PLU et doivent permettre aux services instructeurs de vérifier que la construction répondra bien aux objectifs fixés.

Le règlement :

Le PLU comporte un règlement fixant, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

journal juillet SEPTEMBRE 2018.indd 4 05/07/2018 11:32:13

PLAN LOCAL D'URBANISME - RÉUNION PUBLIQUE

Maire de NAILLOUX

Le lundi 28 novembre 2022 à 18h à la salle du Tamtam, se tiendra une réunion publique de présentation et de concertation sur le (PLU), plan local d'urbanisme.

Dans un premier temps, une contextualisation du PLU au travers des exigences climatiques et territoriales sera abordée.

Il s'en suivra une présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, (PADD), le zonage et les orientations d'aménagement. Enfin, la séance se terminera par un temps d'échange autour de toutes ces thématiques.

4. INFORMATION DANS LA PRESSE LOCALE

15/02/2023 14:18 Projet d'aménagement et de développement - ladepeche.fr

LADEPECHE.fr

Accueil / France - Monde / Société

Projet d'aménagement et de développement

L'habitat axe majeur du développement de la commune.

Société, Haute-Garonne

Publié le 12/02/2022 à 05:11

Dans le cadre de la révision du (PLU) Plan Local d'Urbanisme, la commune de Nailloux, présentera lors d'une réunion publique, qui aura lieu le 15 février 2022, à 18 h 30, à la salle du Tamtam, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), pour informer les Naillousains des orientations d'aménagement et d'évolution de la commune. "Cette révision du PLU ne peut se faire sans associer les habitants de Nailloux" annonce Pierre Marty, élu en charge de l'urbanisme. "Nous serons donc présents ce 15 février avec Anne Ruffat, du bureau d'études RUA, afin de présenter la synthèse du diagnostic et les premières orientations du PADD. Ce projet, pièce maîtresse du PLU, définit en effet les orientations prévues sur la commune de Nailloux pour mieux anticiper son évolution. L'habitat, l'environnement, les paysages et l'agriculture sont les axes majeurs qui seront abordés pour définir les grandes orientations. Les Naillousains présents pourront avoir une vision globale de l'évolution planifiée avec l'aide du bureau d'études et interagir avec les intervenants en fin de présentation. C'est lors du prochain conseil municipal prévu le 28 février 2022 que les élus débattront de l'adoption de ce PADD.

La Dépêche du midi

Voir les commentaires

LADEPECHE.fr

Nailloux. Réunion publique de présentation du PLU

ABONNÉS

La dernière réunion de concertation sur l'aménagement. Photo DDM, M. Ch.

Urbanisme - Aménagement, Nailloux

Publié le 26/11/2022 à 05:14

La mairie organise le lundi 28 novembre à 18 heures, salle du Tam-Tam, une réunion publique de présentation et de concertation pour la refonte du Plan local d'urbanisme (PLU). Le Plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (Établissement public de coopération intercommunale, ou EPCI), établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Durant ce temps de présentation et de concertation, les points suivants seront abordés : Rappel du contexte législatif (avec un zoom sur la loi Climat et Résilience) et intercommunal (centré sur la compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT). La loi dite "Climat et Résilience", promulguée le 22 août dernier, comporte de nombreuses dispositions qui modifient le droit de l'urbanisme, à commencer par la proclamation de l'objectif visant à limiter l'artificialisation des sols qui doit être réduite de 50 % dans les dix prochaines années. Seront ensuite présentés les grands axes et les objectifs chiffrés du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), élément incontournable du PLU.

Viendra ensuite la présentation des projets de pièces réglementaires du PLU, essentiellement au travers du zonage et des orientations.

Enfin, un temps d'échange avec l'assemblée sera consacré aux points abordés.

Voix du Midi LAURAGAIS

Je m'abonne

Plan local d'urbanisme à Nailloux : à quoi pourrait ressembler la commune d'ici dix ans ?

Une réunion publique visant à présenter aux habitants le Plan local d'urbanisme (PLU) et les axes majeurs de développement de Nailloux s'est tenue le lundi 28 novembre.

Le réaménagement de la rue de la République s'intègre dans le projet global de redynamisation du cœur de ville de Nailloux. (©Angélique Passebosc – Voix du Midi Lauragais)

Par Angélique Passebosc
Publié le 12 Déc 22 à 10:45

Voix du Midi Lauragais

Mon actu Suivre

C'est un vaste dossier qui occupe les esprits des élus naillousains depuis maintenant plusieurs mois, voire plusieurs années. Après diverses modifications – la dernière date de 2017 -, la Ville de Nailloux a choisi de réviser plus largement son **Plan local d'urbanisme (PLU)**.

Occitanie

Mon actu

Ce document, qui **fixe les règles de développement urbain** d agricoles, constructibles, protégées…), se veut également **une sorte de projection sur les dix proch** e pourrait devenir la commune.

Et avant d'arrêter ce fameux PLU – à la fin du mois de janvier, selon la date annoncée par la maire de Nailloux **Lison Gleyses** -, la municipalité a souhaité faire part de ses travaux à ses administrés par le biais d'une réunion publique organisée lundi 28 novembre 2022. Voici ce qu'il faut en retenir.

À lire aussi
Nailloux : quel sera le futur visage de la rue de la République ?

Un pôle d'équilibre à forte croissance

« Nailloux est une ville très attractive, la deuxième derrière Villefranche-de-Lauragais à l'échelle intercommunale », rappelait en préambule Lison Gleyses. « C'est aussi **un pôle d'équilibre au sein du PETR du Pays Lauragais**. Il faut asseoir ce rôle-là et conforter la dynamique économique et touristique de la commune. Une autre des grandes orientations qui a été définie : accueillir de nouvelles populations tout en maintenant cet équilibre territorial », complétait **Valentine Zerbib**, directrice du bureau d'études Amena.

Et donc en freinant la croissance « exceptionnelle » (de 6 à 8 % par an) que Nailloux a pu connaître par le passé. Entre 1980 et 2018, la ville a, en effet, vu sa population être multipliée par cinq.

> **Cela ne peut plus perdurer, cette croissance doit être maîtrisée. L'objectif serait de l'abaisser à 2,9 % par an, ce qui équivaudrait à 6 000 habitants dans dix ans.**
>
> **Valentine Zerbib**

Avec de tels chiffres, la commune devra ainsi **produire ou remettre sur le marché 640 logements d'ici 2033**. Tout en respectant les contraintes imposées par la loi : à savoir limiter l'expansion urbaine et réduire de moitié, par rapport aux années précédentes, l'artificialisation des sols – sachant que **les zones agricoles ou naturelles représentent environ 87 % du territoire naillousain**. « Mais il faudra dégager tout de même des surfaces constructibles (en comblant notamment des dents creuses, NDLR). Sinon, c'est la porte ouverte à la décroissance », ajoutait la directrice d'Amena études.

La municipalité de Nailloux a organisé une réunion publique, lundi 28 novembre 2022, afin de présenter aux habitants son Plan local d'urbanisme (PLU). (©Angélique Fauzabac – Voix du Midi Lauragais)

Une « façon différente d'urbaniser »

Un point qui a pu laisser sceptiques plusieurs administrés : « Pourquoi ce taux de 2,9 % qui semble encore trop important ? Ne peut-on pas faire mieux ? Qu'est-ce qu'on gagne à avoir autant d'habitants, à être aussi attractif ? » Valentine Zerbib répondait alors :

> **C'est déjà un choix courageux que de dire qu'il faut ralentir la croissance. Et passer de 6 à 2,9 %, c'est un gros coup de patins ! Puis, c'est surtout une question de dynamique naturelle. Pourquoi Nailloux s'est développée ? Parce qu'il y avait des terrains constructibles. Et aujourd'hui, ce choix de croissance est en cohérence avec le projet politique de la ville. 6 000 habitants, ce n'est pas un engagement, c'est une perspective, une hypothèse de développement.**

« Mais comment envisagez-vous d'accueillir ces gens, si l'on ne peut plus construire à l'extérieur ? Il n'y a plus beaucoup d'espaces vides en centre-ville, faisait remarquer cette habitante. Cela veut-il dire qu'on aura des immeubles à étages ? »

« L'idée est de **densifier afin de réduire la consommation des surfaces agricoles.** Ce qui veut dire que l'on va **arrêter de s'étaler à l'horizontale, mais plus à la verticale.** Cela dit, **il n'y aura aucun R+3.** D'ailleurs, on n'est même pas sûr d'accepter les R+2, rassurait la directrice du bureau d'études. On veut certes densifier, faire du collectif, mais sans cette caricature de la tour d'immeuble. **C'est une façon différente d'urbaniser.** »

Quid des services ?

Éducation, emploi, infrastructures routières… L'arrivée de nouveaux habitants doit s'"anticiper", reconnaissait la maire de Nailloux, Lison Gleyses. C'est pourquoi avec son équipe et le bureau d'études qui les accompagne dans l'élaboration du PLU, l'édile a planché sur les services et infrastructures – autres que les logements – nécessaires à l'accueil de la population. "On doit effectivement voir comment la ville peut absorber les nouveaux arrivants, admettait-elle lors de la réunion publique. Il faudra évidemment revoir la capacité de nos écoles et donc prévoir la construction d'au moins un groupe scolaire supplémentaire, sachant que l'on peut tenir, dans notre configuration actuelle, jusqu'à 2026."
Une nouvelle zone d'activités est également prévue pour des activités économiques, artisanales et tertiaires. "Il est important d'identifier les linéaires commerciaux afin de préserver les commerces du centre-ville qui sont source de vitalité", commentait l'édile.
Un secteur pour les personnes âgées est aussi à l'étude dans le prolongement de la résidence L'Acacia. Enfin, une aire de covoiturage pourrait être créée au sud du collège, vers le futur demi-échangeur.

Des logements collectifs

Si la Ville a pu définir une politique globale d'urbanisation, elle a aussi dû plancher sur **des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) spécifiques à chaque secteur géographique**.

Pour **la zone du Fountasso**, les élus souhaitent classer en **espace constructible 8 000 m² de terrain** afin d'accueillir **entre 25 et 35 logements, au plus, et deux maisons individuelles.** « Tout cela en R+2 maximum ! Il faut que les nouvelles constructions s'adaptent à la forme du terrain », était-il précisé lors de la réunion publique.

Pour ce qui est de **L'Esplanade de la Fraternité**, la municipalité prévoit de préserver le parc arboré du 24, rue de la République. La hauteur de construction ne dépassera pas le R+1, tout comme dans **la zone du Violon, entre l'avenue François-Mitterrand et la rue Simone-de-Beauvoir.** « Il y a ici un très vaste espace vert, présentait Valentine Zerbib. Et c'est surtout le secteur à la plus forte pente de la commune. Il pourra ici y avoir des habitations individuelles et quelques petits collectifs. »

Des constructions atypiques et individuelles

La zone du Martigat, quant à elle, pourrait bien accueillir des constructions quelque peu différentes, comme **des tiny-house**, ces petites maisons – parfois déplaçables – au faible impact écologique car basées sur de l'autoconsommation. Et qui n'emploient, de par leur taille, que peu de superficie.

« Il nous reste **le Farguettou, qui est l'une des dernières zones possédant des terrains individuels à Nailloux.** L'immense espace que nous avions a été réduit pour ne plus accueillir qu'une quinzaine de maisons individuelles », indiquaient la directrice d'Amena études et Lison Gleyses.

5. LES PANNEAUX DE CONCERTATION

Six panneaux d'exposition, en format A0, ont été réalisés et exposés dans le hall de la mairie tout au long de la procédure. Ils ont porté sur la présentation du diagnostic (2 panneaux), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, 1 panneau) et le zonage (2 panneaux).

Un **effort pédagogique** a été fait afin que ces éléments soient moins techniques que dans le dossier de PLU et donc accessibles à tous.

DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE

Le PLU, qu'est-ce que c'est?

Issu de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), complété et enrichi par une législation plus récente (Grenelle, ALUR, LAAAF, Climat & Résilience, etc.), le PLU règlemente l'usage du sol sur l'ensemble de la commune.
Le document comprend trois parties principales:
1- le rapport de présentation qui expose le diagnostic, explique les choix retenus par la commune et évalue leurs incidences sur l'environnement
2- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les grandes orientations et expose le projet communal
3- le règlement, littéral et graphique, qui applique les orientations du projet par des règles différenciées selon la vocation des secteurs définis préalablement

Le contenu du diagnostic

Le rapport de présentation *"s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services"* (article L.151-4 du Code de l'urbanisme)

DES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES

- Le territoire est occupé par un chevelu hydrographique dense dont les deux ruisseaux les plus importants sont l'Aïse en limite ouest de la commune et le ruisseau de la Thésauque (bassin versant de l'Hers Mort) en limite est. Le territoire est en zone de répartition des eaux et deux nappes captives en zone à protégé pour le futur.
- Le territoire comprend 1 ZNIEFF de type I (zone agricole et prairies humides de l'Aïse près de Nailloux), 1 réserve naturelle régionale (lac de Thésauque) et 4 zones humides départementales.
- La trame verte et bleue du territoire est caractérisée par deux pôles de réservoir : un sur les zones agricoles en bord de l'Aïse avec des milieux ouverts et zones humides d'intérêt ; un autre autour du Lac de la Thésauque avec des milieux aquatiques, humides et boisés d'intérêt.
- Le territoire est soumis à 3 risques naturels (inondation- localisé sur l'Aïse et la Thésauque, séisme – aléa très faible, argiles – aléa moyen) et un risque technologique (transports de matières dangereuses – autoroute et gaz).

Les secteurs à enjeux environnementaux

DES PAYSAGES NUANCÉS ET SUBTILS

- Le Pays Lauragais se situe à la rencontre de plusieurs territoires dont le sillon du Lauragais est le trait d'union. Il s'agit d'une dépression formant un couloir qui est devenu de fait l'épine dorsale de ce territoire. De part et d'autre de la partie du Sillon, les collines forment un relief très doux dû à l'érosion des molasses (extrait de la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais)
- Le territoire de Nailloux, situé au sud de ce sillon, est ainsi marqué par ces ondulations « sensuelles » du relief caractéristiques, que l'on nomme Coteaux ou Collines du Lauragais entièrement consacrées à l'agriculture céréalière et balayées par le vent d'Autan.
- La commune offre des perceptions paysagères diverses :
  - Un paysage qui se découvre "par le haut" : la vision panoramique des « Routes Paysage » ou routes de crête
  - Un paysage "à étages" : un paysage ondulé entrecoupé de vallons, des lignes de crête successives jusqu'à la ligne d'horizon
  - Une impression de paysage homogène : un paysage sans heurt ou rupture, une répétition du paysage collinaire
  - Un paysage "en grand" où tout se voit : les Pyrénées emblématiques et autres émergences (clocher, moulin…), les grandes cultures tendance « Openfields », les co-visibilités lointaines, la présence végétale timide mais aux motifs variées et porteurs de sens
  - Un paysage de "belvédères" : l'intelligence d'un bâti vernaculaire aux volumes simples (inscription, rapports au paysage et architecture)

La structuration paysagère du territoire communale

Réalisation: RUA / AMENA-Etudes / TOUT EST PAYSAGE / PLURALITÉS *Février 2022*

DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE

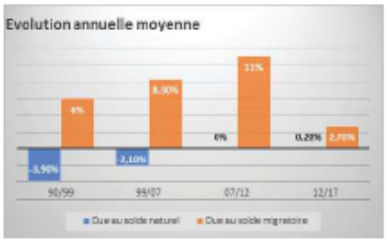
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EXCEPTIONNELLE

- La population de Nailloux a été multipliée par 3,8 entre 1990 et 2017 avec une croissance exceptionnellement forte au cours de la première décennie des années 2000. On note un net ralentissement de la croissance à partir de 2012 qui garde néanmoins un rythme élevé. Le dernier recensement disponible (INSEE 2018) indique la présence de 3 900 habitants.

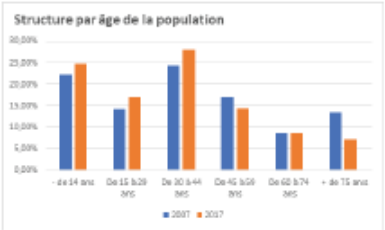
- La population est en phase de rajeunissement : entre 2007 et 2017 la part des moins de 30 ans passe de 36,5% à 41,6%, celle des plus de 60 ans passe de 22,2% à 15,9%. On note également la forte croissance des ménages unipersonnels et la réduction des familles monoparentales.

- Le nombre d'actifs vivant à Nailloux augmente de 125% au cours de la période 2007 / 2017, soit une dynamique nettement plus forte que celle enregistrée par la population dans son ensemble. Néanmoins, le taux de chômage se détériore nettement : il atteint presque 12% en 2017 pour 7,7% en 2007.

- Paradoxalement, Nailloux est à la fois une commune périurbaine que les résidants actifs quittent quotidiennement pour aller travailler et dans le même temps un pôle d'emplois très attractif.



Source: INSEE



UN PARC DE LOGEMENTS QUI SE DIVERSIFIE

- En 2017, le parc logement est constitué à 64,6% de maisons individuelles (91,7% en 2007). Quant au parc d'appartements, il augmente nettement passant de 8% en 2007 à 34,9% en 2017.

- Sur la période récente, le parc des résidences principales évolue fortement et devient nettement plus diversifié, favorisant l'attractivité du territoire, le renouvellement de la population et la mixité sociale et générationnelle.

- QUELQUES CHIFFRES CLEFS:
  - 51% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires (67% en 2007)
  - Le parc locatif représente 47,5% des résidences principales (29,7% en 2007)
  - La commune dispose de 150 logements HLM soit 9,9% des résidences principales (51 soit 7,7% des résidences principales en 2007)
  - 44,6% des ménages occupent le même logement depuis au moins 5 ans
  - Les petits logements (T1/T2) se développent nettement : ils représentent 15,4% en 2017, seulement 5% en 2007

Source: INSEE

UNE CONSOMMATION D'ESPACE IMPORTANTE

- L'analyse des autorisations d'urbanisme accordées ces dix dernières années fait état d'une consommation foncière importante :
  - 39,5 hectares pour des constructions à usage d'habitat
  - 1,3 hectare pour des constructions à usage économique
  - 1,5 hectare pour des équipements et services publics

  La prescription n°6 du DOO du SCoT demande de réduire de moitié la consommmation des espaces agricoles, naturels et forestiers pour les dix prochaines années.

- Plus de 400 logements ont été réalisés ces dix dernières années, soit une densité moyenne de 10 logements par hectare.

  La prescription n°87 du DOO du SCOT exige dans le cadre du futur PLU une densité minimale brute comprise entre 20 et 30 logements par hectare *(soit entre 330 et 500 m² par nouveau logement).*

L'analyse spatiale de la consommation foncière des dix dernières années

LE PROJET COMMUNAL

Le PADD, qu'est-ce que c'est?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime la volonté des élus et définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les objectifs de développement

La commune de Nailloux souhaite maîtriser son développement démographique à l'horizon du PLU.
Il est ainsi prévu le prolongement des tendances récentes, soit 2,9% de croissance par an pour une population estimée à 5950 habitants en 2032 (soit 2070 habitants supplémentaires).
Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de prévoir la production d'environ 815 logements (production neuve et remise sur le marché de logements vacants).

Le PADD de la commune est axé sur 4 orientations principales

ASSOIR LE RÔLE DE PÔLE D'ÉQUILIBRE DE NAILLOUX AU SEIN DU PETR ET CONFORTER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

- Définir une nouvelle logique de développement urbain pour Nailloux, notamment en explorant et valorisant en priorité les ressources foncières à l'intérieur de la tâche urbaine existante
- Se doter des outils nécessaires pour réaliser la stratégie urbaine *(politique de mobilisation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis, mise en oeuvre de l'étude sur la bastide, politique de résorption de l'habitat indécent, etc.)*
- Renforcer les centralités commerciales et économiques de Nailloux
- Renforcer les pôles économiques existants de Nailloux *(l'agriculture, Outlet Village, le lac de la Thésauque, et l'ESAT)* et développer un nouveau pôle

ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS TOUT EN MAINTENANT LES ÉQUILIBRES TERRITORIAUX

- Organiser la densité de l'habitat, notamment en fonction des intensités urbaines existantes ou à constituer
- Programmer et critériser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU *(intégration de la rétention foncière, assurer une mixité fonctionnelle, proposer une programmation intergénérationnelle, tenir compte de la faisabilité opérationnelle, étaler les ouvertures à urbanisation dans le temps)*
- Développer une offre d'habitat complémentaire aux EHPAD pour les personnes âgées
- Autoriser les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes en zone agricole

ŒUVRER POUR LA QUALITÉ PAYSAGÈRE, ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE DU TERRITOIRE GRÂCE À UN URBANISME ET UN AMÉNAGEMENT RAISONNÉS ET DURABLES

- Retrouver la qualité dans le tissu urbain existant *(requalification des espaces publics de la ville historique, définition et caractérisation des entrées de ville, fixer des critères de qualité architecturale du bâti, etc.)*
- Retrouver les fondamentaux de l'intégration paysagère et environnementale *(protéger les éléments des continuités écologiques, redonner une place à l'arbre, protéger les éléments identitaires, valoriser les jardins partagés, limiter l'imperméabilisation des stationnements, etc.)*
- Poursuivre la politique de cheminements et liaisons douces à l'intérieur de la commune et vers l'extérieur, ainsi que la facilitation des transports mutualisés

DÉVELOPPER LA QUALITÉ DE VIE ET LE VIVRE ENSEMBLE

- Anticiper le changement climatique et s'approcher de la neutralité carbone en 2050 en développant la production d'énergies renouvelables
- Savoir vivre avec l'agriculture *(définir une bande tampon entre les secteurs urbains et les espaces agricoles existants, permettre les STECAL pour les activités existantes ou les projets)*
- Savoir vivre ensemble dans les nouveaux quartiers, notamment en proposant des espaces pour les différents usagers
- Savoir vivre ensemble à l'intérieur du centre ancien *(protéger les espaces verts, développer les tiers lieux, etc.)*

Réalisation: RUA / AMENA-ETUDES / TOUT EST PAYSAGE / PLURALITÉS *Février 2022*

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP, qu'est-ce que c'est?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent, par quartier ou secteur, définir les orientations mentionnées à l'article 151-7 du Code de l'Urbanisme.
Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.
En lien avec le PADD et le règlement, les OAP sont un des outils permettant la mise en oeuvre du projet communal.

L'ESPLANADE - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

FOUNTASSO - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

COULOUMI - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

LE VIOLON - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

FARGUETOU - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

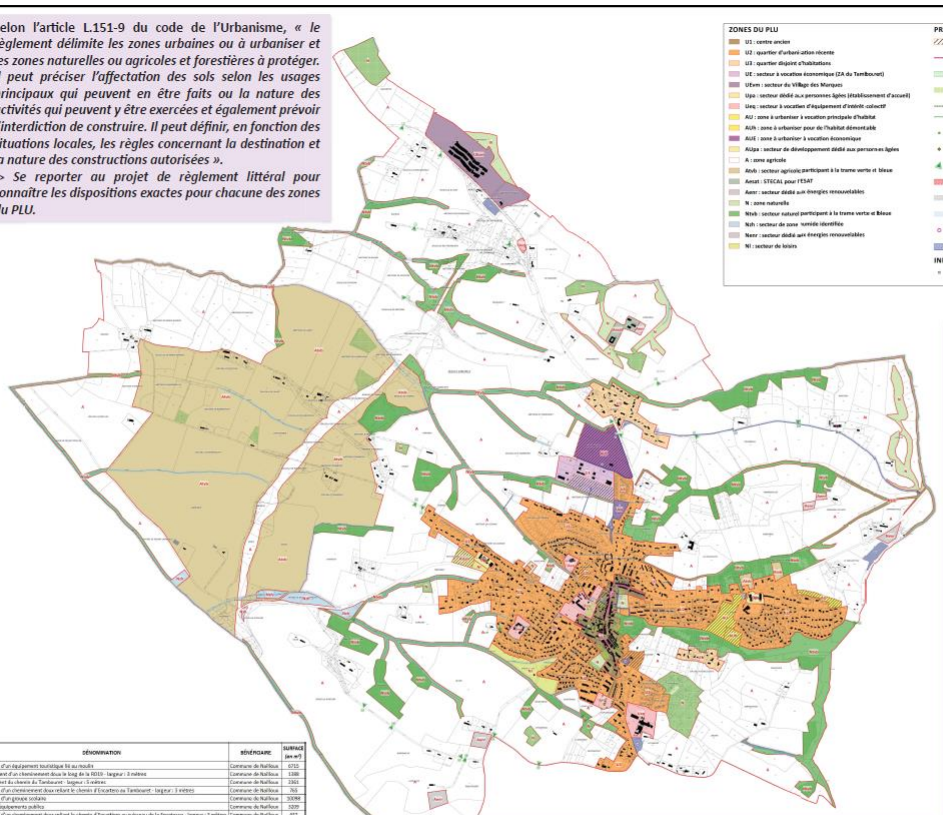
LES ACACIAS - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TAMBOURET - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Réalisation: AMENA-ETUDES / PLURALITÉS *Éléments présentés non définitifs* *Décembre 2022*

LE PROJET DE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Selon l'article L151-9 du code de l'Urbanisme, *« le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».*
-> Se reporter au projet de règlement littéral pour connaître les dispositions exactes pour chacune des zones du PLU.



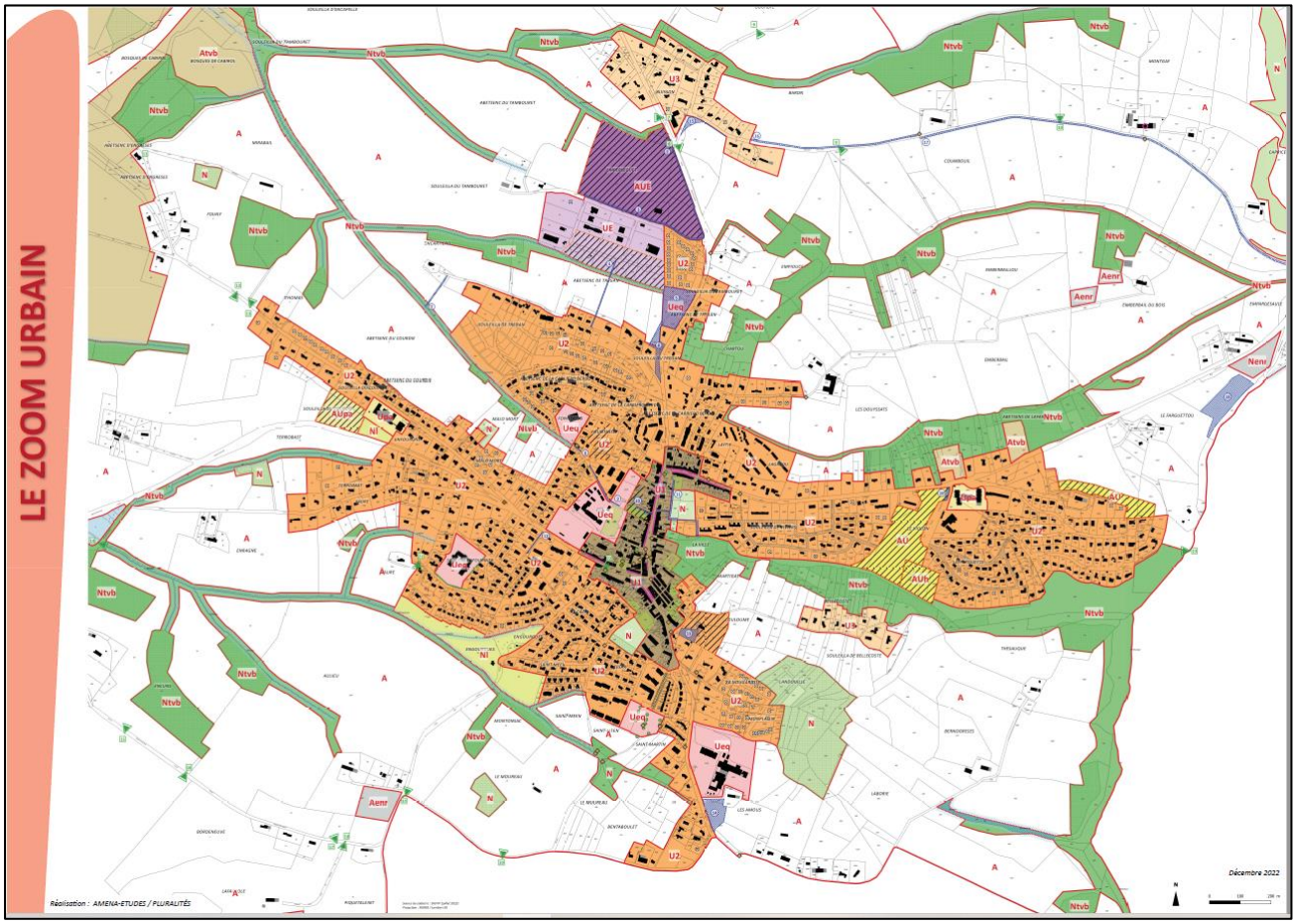
NUMÉRO	DÉNOMINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Réalisation d'un équipement touristique lié au moulin	Commune de Nailloux	6715
2	Aménagement d'un cheminement doux le long de la RD33 - largeur : 3 mètres	Commune de Nailloux	1388
3	Élargissement du chemin du Tambourret - largeur : 5 mètres	Commune de Nailloux	1361
4	Réalisation d'un cheminement doux reliant le chemin d'Escarbès au Tambourret - largeur : 3 mètres	Commune de Nailloux	765
5	Réalisation d'un groupe scolaire	Commune de Nailloux	10798
6	Accès aux équipements publics	Commune de Nailloux	1209
7	Réalisation d'un cheminement doux reliant le chemin d'Escarbès au ruisseau de la Fontasso - largeur : 5 mètres	Commune de Nailloux	427
8	Réalisation d'un cheminement doux reliant l'Esplanade de la Fraternité et l'école de musique - largeur : 2 mètres	Commune de Nailloux	70
9	Réalisation d'un cheminement doux reliant l'Esplanade de la Fraternité et l'école de musique - largeur : 2 mètres	Commune de Nailloux	268
10	Réalisation d'une liaison piétonne - largeur : 2,5 mètres	Commune de Nailloux	117
11	Aménagement d'un cheminement doux - largeur : 3 mètres - et accès au réseau public d'assainissement	Commune de Nailloux	1611
12	Aménagement d'un cheminement doux le long de l'avenue Robert Estrade - largeur : 2 mètres	Commune de Nailloux	170
13	Création d'une aire de stationnement	Commune de Nailloux	1859
14	Création d'une aire de covoiturage	Conseil Départemental	5264
15	Sécurisation du carrefour du chemin de Vieillevignes	Commune de Nailloux	1759
16	Élargissement du chemin de Montgay	Commune de Nailloux	2752
17	Élargissement du chemin de Montgay	Commune de Nailloux	7470
18	Aménagement d'une aire de stationnements à destination des usagers du lac de la Théoulaque	Commune de Nailloux	11116
19	Aménagement d'un cheminement piétonnier et espaces associés - largeur : 10 mètres	Commune de Nailloux	368

Le territoire est décomposé en quatre types de zone :
- les zones urbaines, dites «zone U», qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- les zones à urbaniser, dites «zones AU», qui correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme si les réseaux situés à proximité immédiate ont des capacités suffisantes pour desservir l'ensemble de la zone concernée ;
- les zones agricoles, dites «zone A», qui correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- les zones naturelles, dites «zone N», qui correspondent aux secteurs de la commune à protéger soit en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, et des paysages, soit de l'existance d'une exploitation forestière, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de prévenir les risques.

D'autres dispositions graphiques apparaissent également sur le zonage du PLU tels que les Espaces Boisés Classés *(boisements à protéger strictement)*, les éléments bâtis ou naturels à protéger au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme ou des Emplacements Réservés *(pour la réalisation de projet d'intérêt général, se reporter à la liste ci-contre).*

Réalisation : AMENA-ETUDES / PLURALITÉS
Décembre 2022

LE ZOOM URBAIN

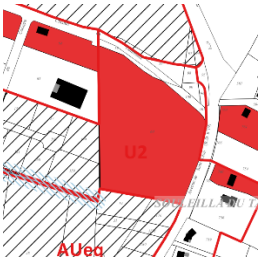


6. LE REGISTRE DE LA CONCERTATION

Un registre a été mis à disposition, dans les locaux de la mairie, dès le début de la procédure de révision du PLU et ce jusqu'à l'arrêt du projet. Les demandes ont été étudiées au fur et à mesure .

50 demandes ont été formulées par écrit. Il s'agit quasi exclusivement de demandes de classement de parcelles en zone constructibles. Compte tenu soit de leur localisation, soit de leur occupation agricole, soit des contraintes liées aux exigences en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la plupart n'ont pu être intégrées. Les demandes cohérents avec le projet de PLU ont été intégrées, d'autres pourront être réexaminées dans le cadre de l'enquête publique si les propriétaires représentent leur requête.

MAGENTHIES et MAYNE ZC 60 (29/06/2017)

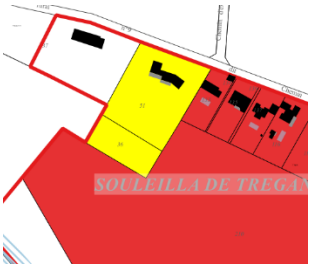


Sans objet, en cours de commercialisation

MAGENTHIES et MAYNE ZB 60 et 61 (29/06/2017)

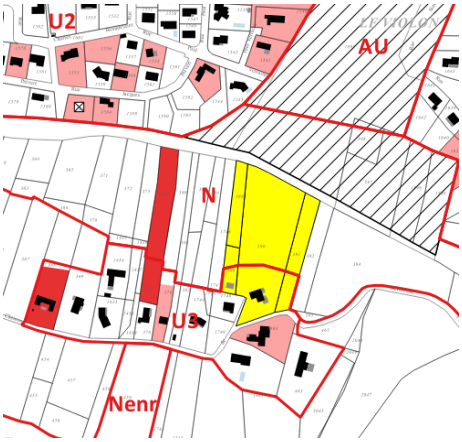
1,7 ha de parcelles agricoles en extension du hameau de Vieillevigne dont le développement n'est pas prévu dans le cadre de la présente révision.

RECOCHE FRANCIS ZC 51a et 36 (7/07/2015)



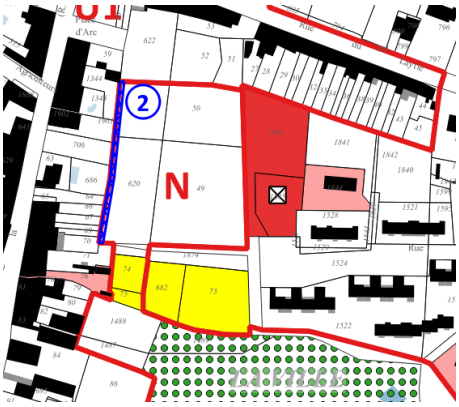
Demande cohérente acceptée dans le cadre de la révision

FERLA Sylvie C 388, 389, 390, 391 (21/01/2017)



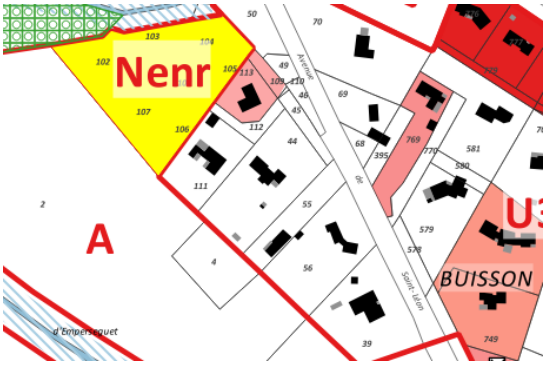
Parcelles agricoles et naturelles d'un secteur diffus dont le développement n'est pas prévu dans le cadre de la présente révision.

ALASSET Didier C73, 74, 75, 682 et 1874 (01/2017)



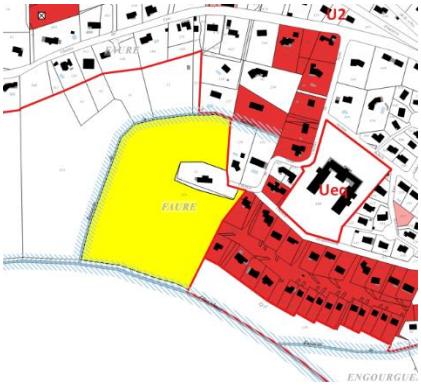
Les parcelles C682, 73 et 1874 sont intégrées dans le cadre de la présente révision. Les parcelles 74 et 75 sont reclassées en zone N.

CORREGE Christian ZC 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 (ex ZC 3) (15/01/2017)



Un secteur Nenr est inscrit sur ce secteur dans le cadre de la présente révision.

SCIE Philippe ZH 0234 (12/11/2016)

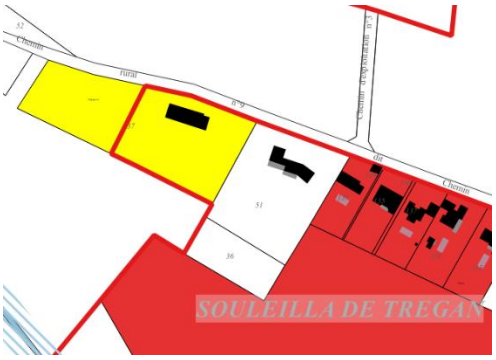


3,7 ha en extension sur l'espace agricole. A priori cette demande n'est plus d'actualité, il y aurait actuellement un autre projet (Tiny House, évoqué lors de la réunion du 15 03/2022). Voir si possibilité de déplacer le projet sur les parcelles sud du Violon (réunion du 29/03/2022)

LACROIX B 295 et 296 (3/04/2014) demande supprimée à la demande de la commune, une division a été réalisée (mail du 7/12/2021)

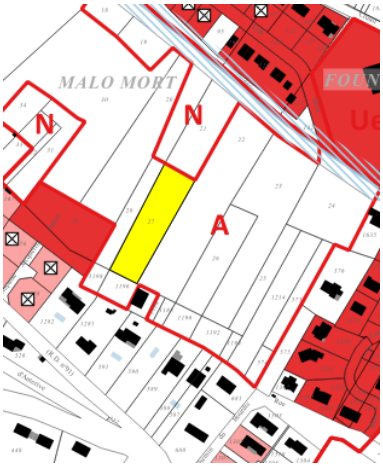
La parcelle a déjà fait l'objet de divisions sur la partie constructible, il reste un projet de construction de garage au Nord-Est de la maison. Le fond de parcelle ne sera pas constructible.

FABRIES Nicolas ZC 37 (31/03/2016 et 9/12/2022)



La partie sud de la parcelle est intégrée en zone U2 dans le cadre de la présente révision. La partie ouest, en extension n'est pas retenue.

SUBRA Jacques ZC 0027 (23/08/2012 et 27/10/2022)



Le secteur de MaloMort n'a pas été retenu dans le cadre de la stratégie d'urbanisation de la commune (reclassé en A).

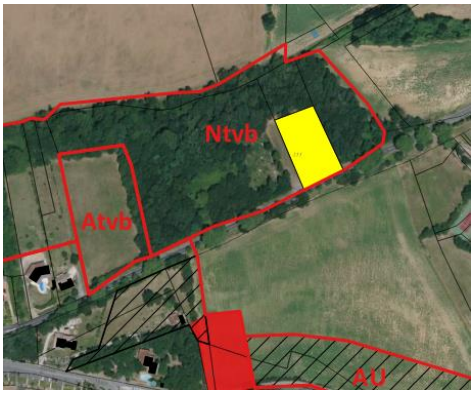
BORDAZ Nina C 1235 (11/02/2014)

Parcelle agricole d'un secteur diffus dont le développement n'est pas prévu dans le cadre de la présente révision. Seules les extensions et les annexes seront autorisées par le règlement du PLU révisé.

MONNOT Didier E 604 (15/01/2014)

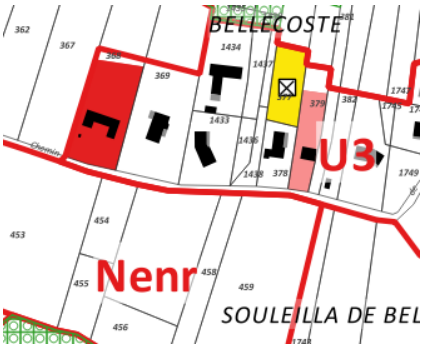
Parcelle bâtie d'un secteur diffus dont le développement n'est pas prévu dans le cadre de la présente révision. Les extensions et les annexes seront autorisées par le règlement du PLU révisé.

GERVAIS Lucien B 255 (25/07/2017)



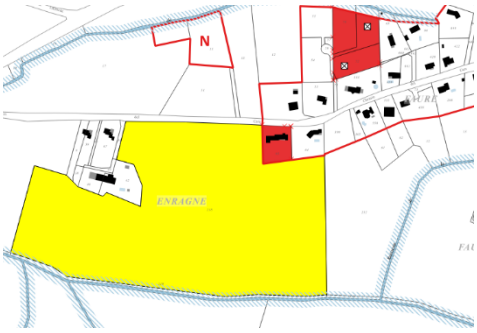
Parcelle agricole au cœur d'une continuité écologique boisée classée en Ntvb, disjointe de toute urbanisation.

ANSADO Carmen C 2062 (C 377) (10/10/2016)



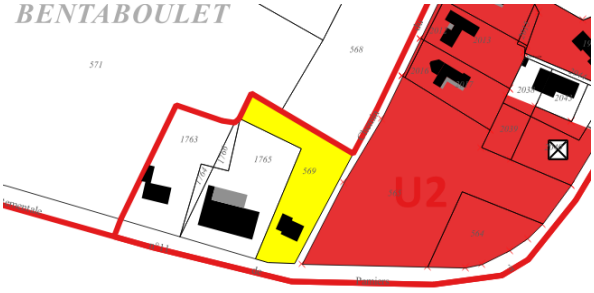
PC accordé à Coralie DIVERRES le 7/05/2021

CANEVESE Alain ZH 218 (19/02/2018)



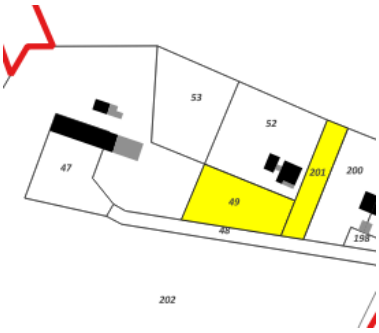
Parcelle agricole exploitée de 9,8 h. Demande 2 lots le long du chemin pour service rendu (vente d'une bande de terrain pour la réalisation de la trame verte). Extension sur l'espace agricole

ALBERTUS Michel C 569 (25/05/2020)



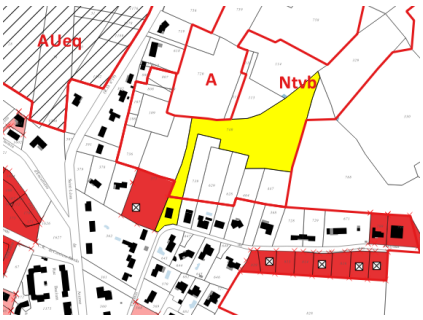
La demande est intégrée dans le cadre de la présente révision.

METIFEU Marc ZH 49 et 201 (10/07/2018)



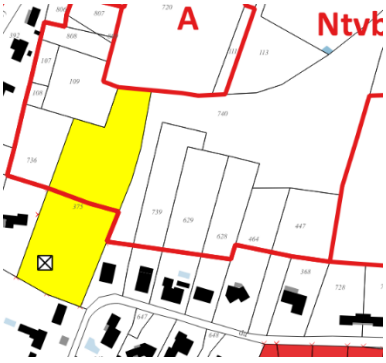
Parcelle bâtie d'un secteur diffus dont le développement n'est pas prévu dans le cadre de la présente révision. Seules les extensions et les annexes seront autorisées par le règlement du PLU révisé.

SCI CHARTOU MARCHETTI CAHUZAC B 740 (26/04/2018)



Partie basse d'une grande parcelle boisée participant d'une continuité écologique classée en Ntvb. De plus, une urbanisation en second rideau créerait un précédent dans un secteur qu'il n'est pas prévu de développer. Demande allant de pair avec la demande de M. SILVE ci-dessous.

SILVE Gérard B 375 (18/04/2018)



Partie haute d'une grande parcelle boisée participant d'une continuité écologique classée en Ntvb. De plus, une urbanisation en second rideau créerait un précédent dans un secteur qu'il n'est pas prévu de développer. Demande allant de pair avec la demande de la SCI CHARTOU ci-dessus.

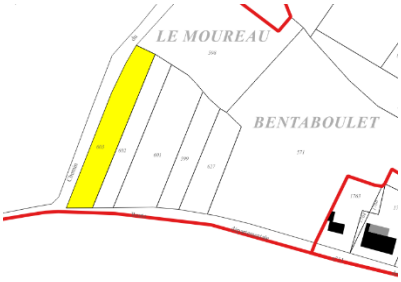
BENOIT Julien ZB 5 et 45 (2/10/2018)

37 ha de parcelles agricoles en extension du hameau du Buisson dont le développement n'est pas prévu dans le cadre de la présente révision.

GALINIER Evelyne ZD 12 (1/10/2020)

La large bande boisée constitue une coupure à l'urbanisation à préserver

DAGOU André C 603 (6/02/2020)



Parcelle agricole totalement isolée

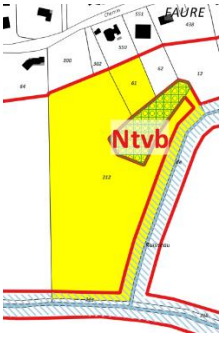
HERNANDEZ Jean-Philippe 619, 620, 622, 627 (1/07/2020)

Parcelle non bâtie d'un secteur diffus dont le développement n'est pas prévu dans le cadre de la présente révision. Très éloigné du bourg centre. Seules les extensions et les annexes seront autorisées par le règlement du PLU révisé.

DESCROIX Alexandre B 169 et 170 (4/11/2020)

Parcelles non bâties proche d'une seule habitation très éloignée du bourg centre. Ce type de secteur n'est pas appelé à se développer.

MARTI Jean ZH 61 et ZH 212 (6/09/2017 et 02/12/2022)

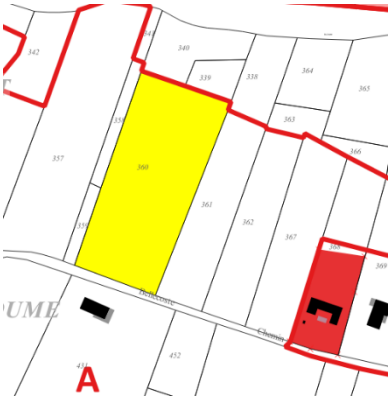


Parcelles en second rideau d'un secteur dont le développement n'est pas prévu dans le cadre de la présente révision.

MALBOSC Robert C 1492 et 1494

Parcelles intégrées en zone U2 par la présente révision

FELGINEST Véronique C360



Parcelle agricole isolée

ROUCH Christian (2/02/2020)

Du fait du règlement de copropriété et du refus de certains colotis, la zone du Tambouret reste une zone d'activités

ARPAILLANGE Michel ZB 14 et 15 (24/01/2023)

Parcelle bâtie d'un secteur diffus dont le développement n'est pas prévu dans le cadre de la présente révision. Seules les extensions et les annexes seront autorisées par le règlement du PLU révisé.

RAYET Rémi ZI 20

Parcelle bâtie d'un secteur diffus dont le développement n'est pas prévu dans le cadre de la présente révision. Seules les extensions et les annexes seront autorisées par le règlement du PLU révisé.

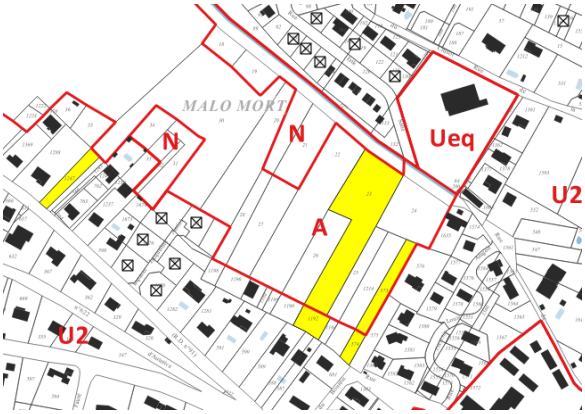
MAURY ZH 232 ET 238 (division non encore cadastrée ZH 13) (26/02/2021)

ZH 232 parcelle d'une dizaine de mètres de large, en extension d'une zone U2 qu'il n'est pas prévu de développer dans le cadre de cette révision. Voir avec demande LE CAM FACEMAZ

MARTY Aimé A 1245 et 1194, ZD 25 (21/06/2021)

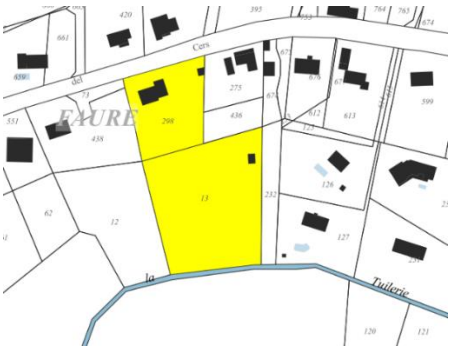
Les parcelles A0 1245 et 1194 sont classées en zone U2. La parcelle ZD 25 actuellement classée en zone 2AU est reclassée en zone agricole comme l'ensemble du secteur de Malo Mort qui n'a pas été retenu pour être urbanisé dans le cadre de cette révision.

MARTY Monique et BOUTEILLER A01192, 1247, 573, 574 ZD23, 30 (1/06/2021)



Les parcelles A0 1247, 1192 et 574 sont classées en zone U2. Les parcelles A0 547 et ZD 23 actuellement classées en zone 2AU sont reclassées en zone agricole comme l'ensemble du secteur de Malo Mort qui n'a pas été retenu pour être urbanisé dans le cadre de cette révision.

LE CAM FACEMAZ : D 238 (division non encore cadastrée ZH 13) (12/10/2021) :



Parcelle en extension d'une zone U2 qu'il n'est pas prévu de développer dans le cadre de cette révision. Voir aussi demande M. MAURY

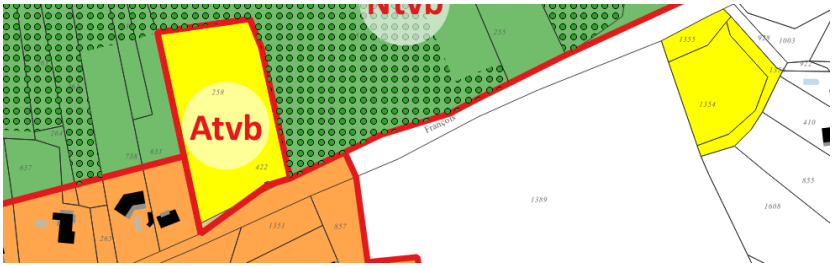
SAFFORIS A1214 et ZD 24 (28/02/2022)

Parcelles en extension secteur Malo Mort qui n'ont pas été retenues pour être urbanisées dans le cadre de cette révision. La partie actuellement classée en zone 2AU est reclassée en zone agricole comme l'ensemble du secteur de Malo Mort.

H'EOLE HIRTZIG ZE 60, ZE8 ET E651 (10/02/2022)

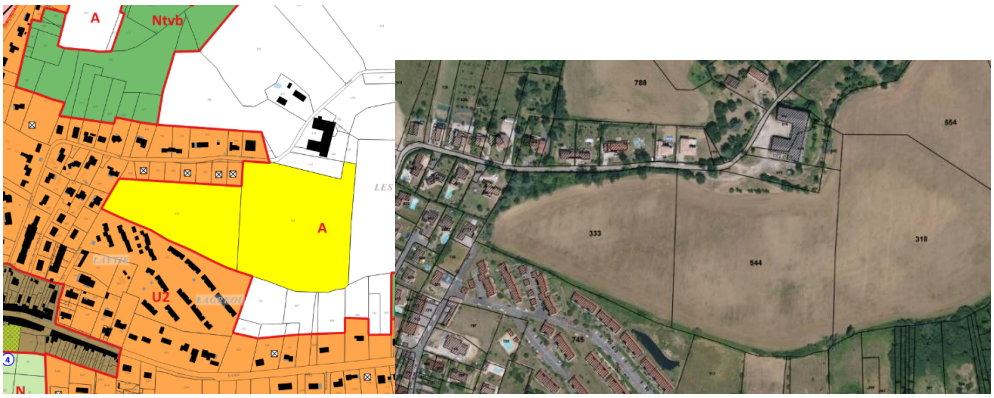
Une zone AUpa a été créée pour la parcelle concernée par le projet (document du 9/05/2022)

SUBRA JEAN FRANCOIS B258 (8/06/2022)



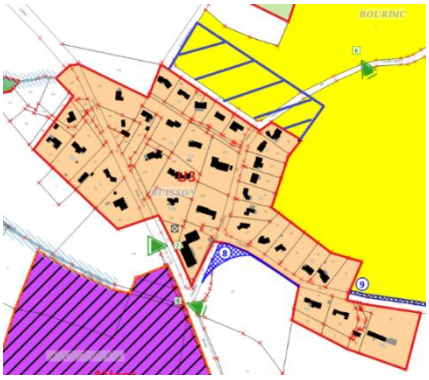
Demande classement de la parcelle B258 déclarée en jachère à la PAC 2020, extension d'un étirement de constructions. Parcelle classée en Atvb du fait de son environnement boisé. (les parcelles C1354, 1355 et 1356 proposées « en échange » sont reclassées en zone A).

ASTIER B544 B828 (19/05/2022)



Parcelles agricoles exploitées et déclarées à la PAC, d'une superficie totale de 5,3ha, classées en zone 1AUb et 2AU dans le PLU en vigueur. Compte tenu de l'objectif de modération de la consommation des terres agricoles, ce secteur en extension du secteur Douyssats n'a pas été retenu pour être urbanisé dans le cadre de cette révision (reclassé en A).

INDIVISION JULIEN ZB05 ZB45 (16/07/2022)

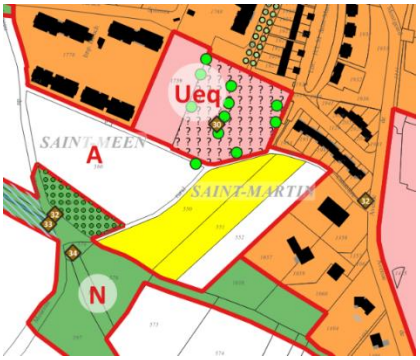


Parcelles agricoles (PAC) et en extension du quartier Buisson, classé en A dans le PLU en vigueur. Ce secteur n'a pas été retenu pour être urbaniser dans le cadre de cette révision (maintien en A).

CANEVESE ALAIN ZH 218 (19/02/2018)

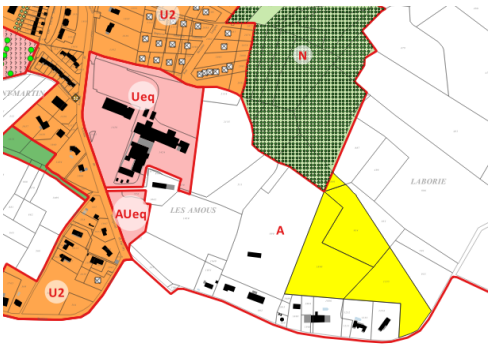
Parcelle agricole de près de 10 ha d'un seul tenant, exploitée et déclarée à la PAC en 2020. Parcelle classée en zone A dans le PLU en vigueur. Ce secteur en extension n'a pas été retenu pour être urbanisé dans le cadre de cette révision (maintien en A).

CANEVESE ALAIN C550 ET 551 (29/09/2022)



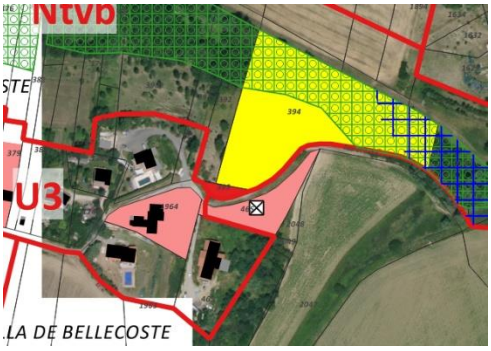
Parcelles agricoles déclarées en jachère à la PAC de respectivement 4811 m² et 3661 m². Parcelles classées en zone A dans le PLU en vigueur. Secteur en extension non retenu pour être urbanisé dans le cadre de cette révision (maintien en A).

VALMOND CECILIA C891, 954, 889 et 1235 (26/02/2018)



Parcelles agricoles déclarées en jachère à la PAC pour une superficie totale de 3,37 ha. Parcelles classées en zone A dans le PLU en vigueur. Secteur disjoint et éloigné du centre-bourg qui n'est pas retenu pour être urbanisé dans le cadre de cette révision (maintien en A).

DURAN Nicolas C 394 (17/05/2023)



Parcelle située en extension du hameau de Bellecoste qu'il n'est pas prévu de développer.

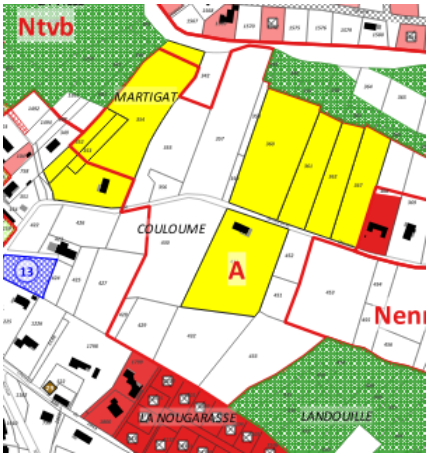
MINGUEZ Louis E 603 E 782 (05/11/2022)

Parcelles portant déjà une construction d'un secteur diffus dont le développement n'est pas prévu dans le cadre de la présente révision. Très éloigné du bourg centre. Seules les extensions et les annexes seront autorisées par le règlement du PLU révisé.

SENAC Anaïs CASTILLA Luis B 669 (01/12/2022)

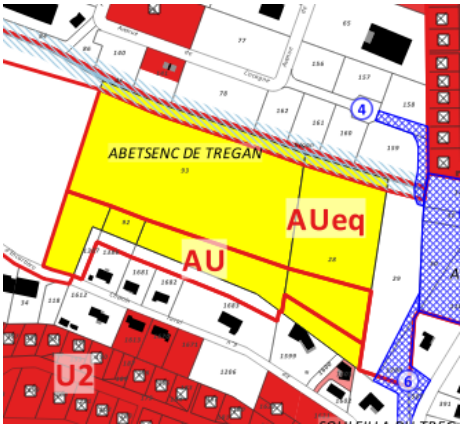
Parcelle portant déjà une construction au sud dans un secteur où le PLU n'envisage pas la création d'un second rideau de constructions.

Famille GISQUET C 360, C 361, C 353, C 354, C 362, C 367 , C 431, C352 (10/12/2023)



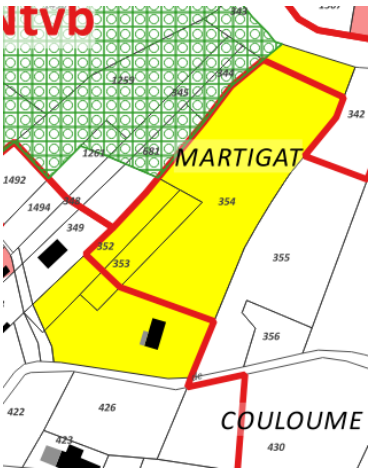
Secteur en extension dont le développement n'est pas prévu dans le cadre de la présente révision.

Indivision PALMADE ZC 93, ZC 92, ZC 28 (06/01/2023)



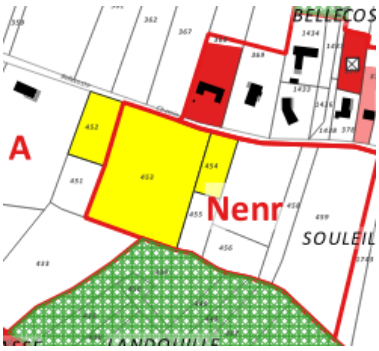
Parcelles situées en continuité de l'urbanisation existante et favorisant la création du projet d'équipements publics de la mairie de Nailloux. Demande intégrée dans le cadre de la révision du PLU

GISQUET Marie-Josée et Maurice C352, C 353, C 354 (25/01/2023)



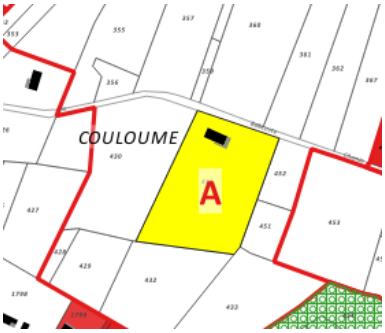
Parcelles situées en continuité de l'urbanisation. Demande partiellement intégrée dans le cadre de la présente révision.

GISQUET Jean-Claude C 453, C 454, C 456, C 467 (21/01/2023)



Projet de photovoltaïque situé à proximité du hameau de Bellecoste et en continuité avec le projet situé sur la parcelle communale. Demande partiellement intégrée dans le cadre de la présente révision.

GISQUET Laurence C 431 (23/01/2023)



Parcelle bâtie d'un secteur diffus dont le développement n'est pas prévu dans le cadre de la présente révision.

CONCLUSION

Une concertation s’est donc tenue de manière intense et continue durant toute la révision du PLU de NAILLOUX ;

La commune a tenu à associer l’ensemble de la population, notamment par l’intermédiaire des **réunions publiques, du site internet de la commune, des parutions dans la presse locale, papier et internet** et de la réalisation d'une **exposition publique** présentant les éléments constitutifs du dossier au fur et à mesure de son élaboration.

Le registre de la concertation a permis d’intégrer les demandes cohérentes avec le projet de la mairie.

Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été respectées tout au long de la procédure et des modalités complémentaires ont été réalisées (Exposition, plusieurs articles).

Il ressort une **participation très satisfaisante de la population**.