

Plan Local d'Urbanisme



2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Débatu par le conseil municipal du 12 avril 2021

Mise en révision :	06/06/2019
Arrêt :	17/06/2024
Approbation :	06/03/2025



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Préambule	2
1.1. Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?	3
1.1.1. Une pièce maitresse du Plan Local d'Urbanisme	3
1.1.2. Que doit contenir le PADD ?	3
1.1.3. A quels enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial le PADD doit-il répondre ?	4
1.1.4. L'organisation du PADD	6
2. La déclinaison du projet	7
2.1. Axe N°1 Entre plaine et collines, campagne et ville intense	8
2.2. Axe N°2 : Habiter la commune aujourd'hui et demain	12
2.3. Axe N°3 : Du village perché à la plaine habitée	15
2.4. Axe N°4 : Faire battre le cœur de la commune	18

1. Préambule

Le PADD, clef de voute du PLU



1.1. Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

1.1.1. UNE PIÈCE MAÎTRESSE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la pièce maîtresse du PLU. Son élaboration intervient **suite à un travail approfondi** d'analyse et de compréhension des dynamiques à l'œuvre sur le territoire communal, ayant abouti à la réalisation d'un diagnostic mettant en lumière les enjeux qui concernent la commune. Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement et **fixe le cap** du développement envisagé pour les **10 ans à venir**. Ces orientations sont ensuite traduites réglementairement dans les autres pièces du document d'urbanisme que sont :

- le **plan de zonage** (règlement graphique) ;
- le **règlement écrit** qui précise les règles s'appliquant dans chacune des zones ;
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, schémas et orientations plus spécifiques qui fixent des principes d'aménagement sur des secteurs spécifiques à enjeux ou à urbaniser pour assurer un développement cohérent et qualitatif et une préservation du territoire communal.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou demandes d'urbanisme. Néanmoins, le plan de zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui sont opposables aux tiers, constitueront la traduction des orientations qui y sont définies.



1.1.2. QUE DOIT CONTENIR LE PADD ?

Comme l'ensemble de la procédure de révision du PLU, le contenu du PADD est encadré par le Code de l'Urbanisme. L'article L151-5 précise ce que doit définir le PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 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.*
- 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.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD doit également intégrer les principes fondamentaux introduits par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) en 2001, conformément à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- l'équilibre entre, d'une part, le renouvellement urbain, le développement urbain et rural, et d'autre part, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages, que les objectifs de modération de la consommation d'espace doivent accompagner pour assurer une utilisation économe des ressources foncières ;

- au niveau géographique, l'équilibre entre emplois, habitat, commerces, services et équipements avec le souci de maîtriser les besoins de déplacements et la circulation automobile ;
- la satisfaction des besoins en matière de logements en répondant aux enjeux de diversité et de mixité sociale dans l'habitat et d'amélioration des performances énergétiques des logements ;
- en matière d'activités économiques et de services d'intérêt collectif en favorisant la diversité des fonctions urbaines.

1.2. A quels enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial le PADD doit-il répondre ?

1.2.1. UN CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

Le diagnostic territorial réalisé sur la commune a permis de mettre en évidence de nombreux enjeux. Pechabou a connu une croissance démographique et urbaine importante depuis les années 1990 qui a progressivement contribué à transformer le village. Parmi les évolutions qu'a connues la commune, la plus notable reste le développement résidentiel au sein de la plaine qui a favorisé l'émergence d'une seconde entité urbaine, tandis que le noyau historique du village présent sur le coteau s'est étoffé par les développements successifs de nouveaux logements et des équipements publics en son centre.

Aujourd'hui, ces deux parties de la commune s'articulent difficilement en raison de la traversée du territoire par la RD 813, axe de circulation important, au linéaire très routier, et qui parcourt le territoire communal sur un axe nord-ouest / sud-est. L'organisation de la commune et sa localisation sur le territoire en font un lieu de passage et de transit entre l'agglomération toulousaine et le Lauragais.

La dynamique urbaine observée a favorisé l'extension des espaces bâtis sur des surfaces importantes d'espaces agricoles et naturels, qu'il conviendra à l'avenir de maîtriser. De façon plus récente, la commune a assisté à un renforcement des processus de densification urbaine. Plusieurs dents creuses ont été urbanisées et des opérations de plus grande envergure se sont également développées au sein des tissus urbains du coteau (*rue du Serrat, avenue d'Occitanie*). La situation de la commune, au sein d'une agglomération toulousaine aux dynamiques démographiques soutenues, a accentué les phénomènes de pression foncière, sans que le document d'urbanisme puisse disposer d'outils pour les encadrer efficacement.

Malgré l'inscription de la commune dans le périurbain toulousain, le territoire communal présente encore de larges espaces agricoles, couvrant près de la moitié de la superficie de la commune. Ils sont ponctués d'espaces naturels plus diffus prenant la forme de bosquets, de haies, de friches, de petits boisements implantés sur des terrains moins propices aux activités agricoles, et participant au maintien d'une biodiversité du quotidien. Les paysages associés à ces espaces contribuent à l'identité de la commune, territoire de transition entre la ville et la campagne.

1.2.2. SYNTHÈSE DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL :

- L'urbanisation face aux caractéristiques climatiques, hydrographiques et géologiques du territoire.
- Les continuités écologiques et les espaces de nature favorables à la biodiversité.
- Le cadre de vie et les paysages façonnant l'identité de la commune.
- L'articulation fonctionnelle et physique plaine / coteau.
- L'intégration du Canal du Midi au fonctionnement de la commune.
- Le patrimoine communal.



- La qualité du développement urbain et des opérations d'aménagement.
- L'adéquation entre équipements, offre de services, infrastructures et développement urbain.
- L'évolution socio démographique et besoins associés: *ménages, séniors, enfance, ...*
- Le tissu économique et commercial.
- L'organisation des déplacements.

1.2.3. L'ORGANISATION DU PADD

L'organisation du PADD se structure autour de 4 axes de réflexion transversaux. Ces axes permettent de décliner le projet d'aménagement retenu pour les 10 ans à venir et de fixer le développement urbain. Aucune hiérarchie n'est établie entre les axes. Ils se complètent en balayant l'ensemble des thématiques associées à l'aménagement du territoire et cherchent à répondre aux enjeux soulevés par l'analyse territoriale dans le cadre de l'élaboration du diagnostic.

Axe N°1 : Entre plaine et collines, campagne et ville intense :

- préserver l'environnement, le patrimoine et les ressources du territoire, qui participent à son identité et à la qualité de son cadre de vie, en maîtrisant le développement communal

Axe N°2 : Habiter la commune aujourd'hui et demain :

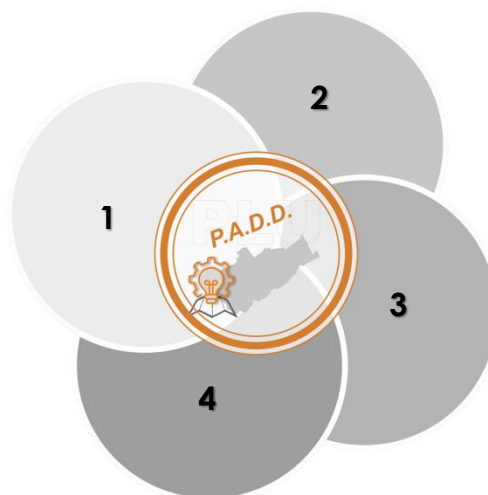
- privilégier une perspective de croissance progressive, soutenable et cohérente au regard des capacités d'accueil du territoire communal

Axe N°3 : Du village perché à la plaine habitée :

- renforcer et tisser les liens entre les quartiers et améliorer les connexions avec les autres territoires

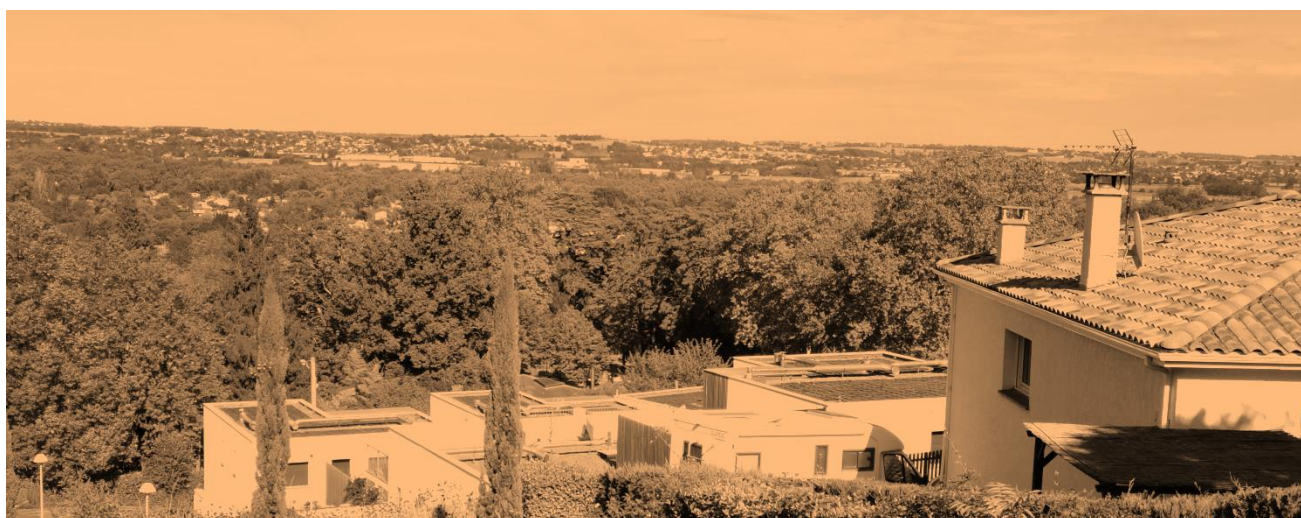
Axe N°4 : Faire battre le cœur de la commune :

- conforter et développer les activités de la commune participant au dynamisme de la vie locale



2. La déclinaison du projet

Axes de projet et orientations



2.1. Axe N°1 Entre plaine et collines, campagne et ville intense

- préserver l'environnement, le patrimoine et les ressources du territoire, qui participent à son identité et à la qualité de son cadre de vie, en maîtrisant le développement communal

La commune de Pechabou est caractérisée par un territoire aux forts contrastes. Le relief y est changeant, entre les espaces de plaine situés sur la partie nord-est, dans lequel s'inscrit le Canal du Midi et des secteurs plus vallonnés avec la présence de collines sur la partie sud-ouest. Au croisement de ces différentes entités paysagères, le village historique se localise en point haut sur le coteau. Il se distingue par ses éléments bâtis anciens et son patrimoine historique tandis que les développements récents situés au nord de la RD 813 confortent progressivement l'urbanité de la commune. Des collines à la plaine, un réseau de haies et de petits cours d'eau s'organise, et participe aux continuités naturelles qui irriguent la campagne. Ces caractéristiques font de Pechabou un territoire de transition entre la ville intense localisée plus à l'ouest et la campagne Lauragaise qui s'offre au regard depuis les nombreux points de vue ponctuant le territoire. Au sein de ce cadre de vie préservé, l'activité agricole continue de façonner les paysages, parfois ponctués de bosquets et de petits boisements. Ces dernières années, le développement s'est traduit par une extension importante des espaces urbains. Sur la période 2010 – 2020, près de 18,5 Ha ont été consommés par le développement urbain dont un peu moins de 13 Ha uniquement en extension des espaces bâtis, sur des surfaces majoritairement agricoles. Ce socle territorial qui caractérise l'identité de la commune doit être préservé dans le cadre du développement futur de Pechabou.

1. **Veiller au maintien du cadre de vie de la commune en assurant la préservation de son identité :**

- **En protégeant les espaces de nature, les réservoirs de biodiversité, et les éléments naturels qui ponctuent le territoire, et en assurant leur qualité environnementale et les continuités écologiques :**
 - les boisements qui ponctuent les espaces agricoles, notamment en fond de vallons, sur les pentes moins propices aux activités agricoles
 - les ripisylves et les haies bocagères résiduelles, qui structurent certaines parcelles agricoles
 - la zone naturelle d'intérêt écologique présente aux abords du Canal du Midi
 - les espaces de nature qui ponctuent l'espace urbain et qui maintiennent des îlots de fraîcheur au sein des quartiers: *chemin de la Dansière, parc du Merlet, parc Ducert, chemin du Charme, chemin de la Source, chemin de la Castagnère, domaine de la Portalière...*
 - les cours d'eau qui parcourent le territoire, notamment le Ruisseau Maury
- **En préservant la campagne environnante, ses paysages, ses espaces agricoles et les activités associées**
 - par l'identification des espaces agricoles et leur préservation
 - en permettant le développement des activités agricoles, l'évolution des bâtiments associés et la diversification des activités des exploitations
 - en accompagnant les installations nouvelles d'agriculteurs et de maraichers
 - en protégeant les perspectives visuelles remarquables et les points de vue : *du coteau vers la plaine, de la plaine vers le Canal, du Canal vers les espaces agricoles et naturels...*
- **En préservant les caractéristiques architecturales du village et les éléments remarquables du patrimoine bâti**
 - en prêtant une attention particulière aux spécificités architecturales des tissus urbains anciens, à l'aspect des constructions et aux formes urbaines associées
 - en identifiant les éléments anciens et patrimoniaux présents au cœur du village et à ses alentours (*halle, façades remarquables, portail ancien, fontaine, bâti remarquable...*)

- **En valorisant la traversée de la commune par le Canal du Midi, élément du patrimoine remarquable**
 - par la recherche d'une meilleure articulation entre le Canal du Midi et les différents quartiers
 - par la mise en place d'une meilleure signalétique, du canal vers le reste de la commune et inversement de la commune vers le canal
 - en préservant son linéaire et ses abords

2. Affirmer les limites urbaines et repenser les interfaces entre l'espace bâti et la campagne

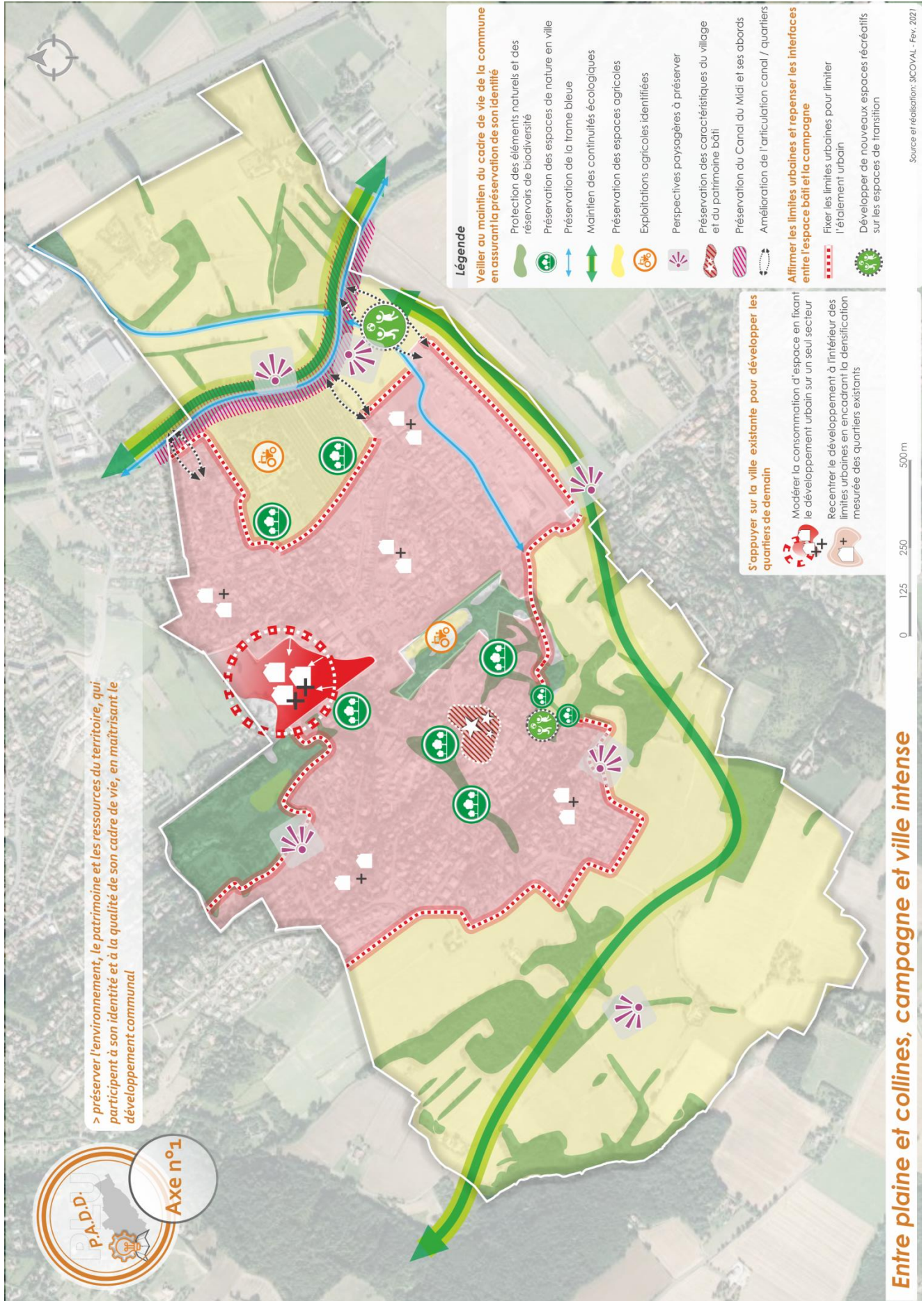
- **En fixant les limites entre la ville, la nature et les espaces agricoles**
 - affirmer les limites actuelles entre ville et campagne pour préserver les espaces agricoles et naturels
 - limiter les effets de l'étalement urbain
- **En aménageant les franges et les espaces de transition**
 - s'appuyer sur les franges entre les espaces urbains, bâtis et les espaces agricoles et naturels pour maintenir des zones de transition entre ces typologies d'espaces
 - modérer les phénomènes de conflits d'usage, notamment entre les espaces résidentiels et agricoles, par la mise en place d'espaces tampons (*haies, cheminements doux...*)
- **En développant de nouveaux usages sur ces espaces**
 - s'appuyer sur les franges pour renforcer les continuités écologiques et aménager une ceinture verte autour du village en s'appuyant notamment sur le patrimoine naturel
 - renforcer les cheminements doux ceinturant le village et ses secteurs bâtis
 - développer de nouveaux espaces récréatifs et de loisirs sur ces interfaces
 - encourager la mise en place d'espaces de maraichage, de jardins et de vergers partagés

3. S'appuyer sur la ville existante pour développer les quartiers de demain

- **Réduire fortement la consommation d'espaces agricoles et naturels, générée par le développement des tissus urbains**
 - s'inscrire dans une politique d'aménagement vertueuse visant à réduire fortement la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport à la décennie 2010 – 2020
 - ainsi, tendre vers un **objectif de réduction d'environ 60% de la consommation d'espace** en extension urbaine
 - répartir la **consommation d'espace projetée** à l'horizon du PLU de la façon suivante :
 - environ 40% en extension urbaine (*zones à urbaniser*)
 - environ 60 % en densification urbaine au sein des espaces bâtis existants (*comblement de dents creuses, division parcellaire, intensification urbaine...*)
- **Fixer le développement urbain sur un secteur unique afin de modérer la consommation d'espaces**
 - développer l'espace urbain à proximité de la RD 813, au sein de la plaine sur le nord de la commune
 - conforter les espaces résidentiels de la plaine autour du secteur Musardière - les Chalets
 - restructurer le secteur situé entre le chemin des Chalets et le Chemin de l'Ecluse de Vic

- **En dehors du secteur visé précédemment, limiter l'étalement urbain en recentrant le développement à l'intérieur des limites urbaines et en s'appuyant sur l'organisation actuelle du territoire (*infrastructures, dessertes, espaces bâtis...*)**
 - penser le développement urbain au regard de la construction passée des différents quartiers en limitant fortement la réalisation de nouvelles extensions urbaines
 - restructurer certains espaces ayant connu un développement bâti partiel

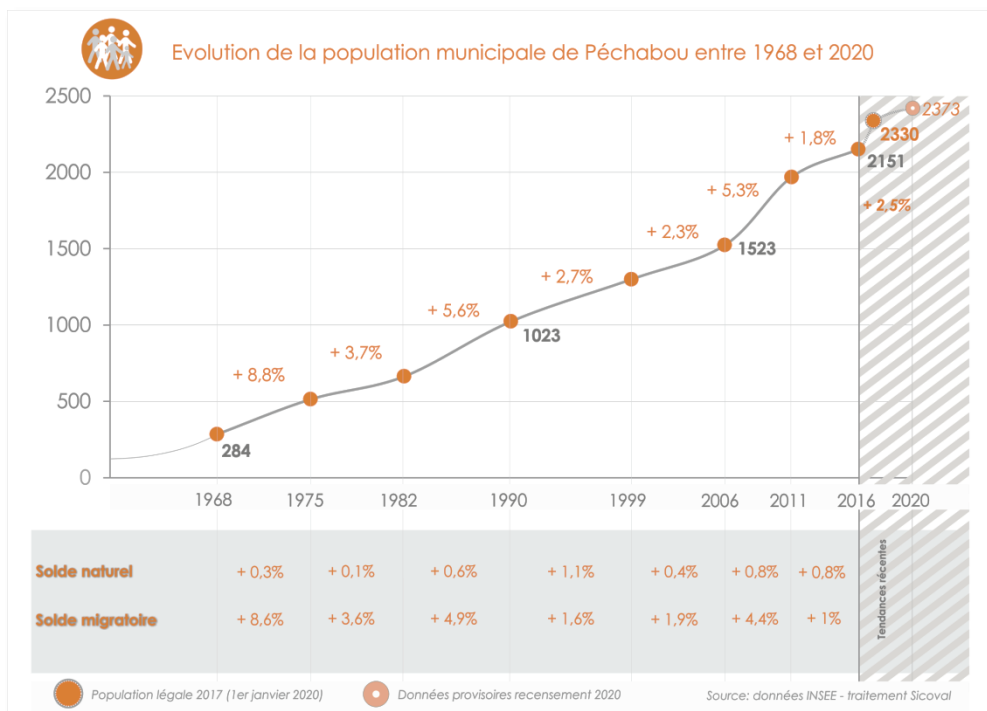
- **Accompagner et encadrer la densification mesurée des quartiers existants**
 - poursuivre la modération de la consommation d'espace en privilégiant la densification des tissus urbains existants
 - encadrer la densification afin qu'elle s'intègre qualitativement aux tissus urbains existants



2.2. Axe N°2 : Habiter la commune aujourd'hui et demain

- privilégier une perspective de croissance progressive, soutenable et cohérente au regard des capacités d'accueil du territoire communal

Concernée par des dynamiques de croissance démographique importantes depuis plusieurs décennies, Pechabou a vu sa population fortement augmenter avec l'arrivée de nouveaux habitants qui se sont installés progressivement sur la commune. Sur la période 1968 à 2017, la population communale a augmenté en moyenne de 4,4% par an, passant de 284 à 2330 habitants.



Cette croissance s'explique en grande partie par l'attractivité forte du périurbain toulousain et les dynamiques de croissance particulièrement marquées qui sont observées à l'échelle de l'aire métropolitaine. Elle a eu pour conséquences un développement important des espaces urbanisés et l'émergence au cours du temps de nouvelles opérations. Cette tendance s'est maintenue à un haut niveau depuis les années 2000. Ainsi, entre 2007 et 2017, la croissance de la population s'est établie à environ +3,8% en moyenne chaque année (+722 habitants). Le rythme de production de logement a suivi cette trajectoire avec en moyenne environ 44 logements produits par an sur la même période (+440 logements). Le développement à venir doit privilégier une croissance progressive, soutenable et cohérente au regard des capacités d'accueil du territoire communal.

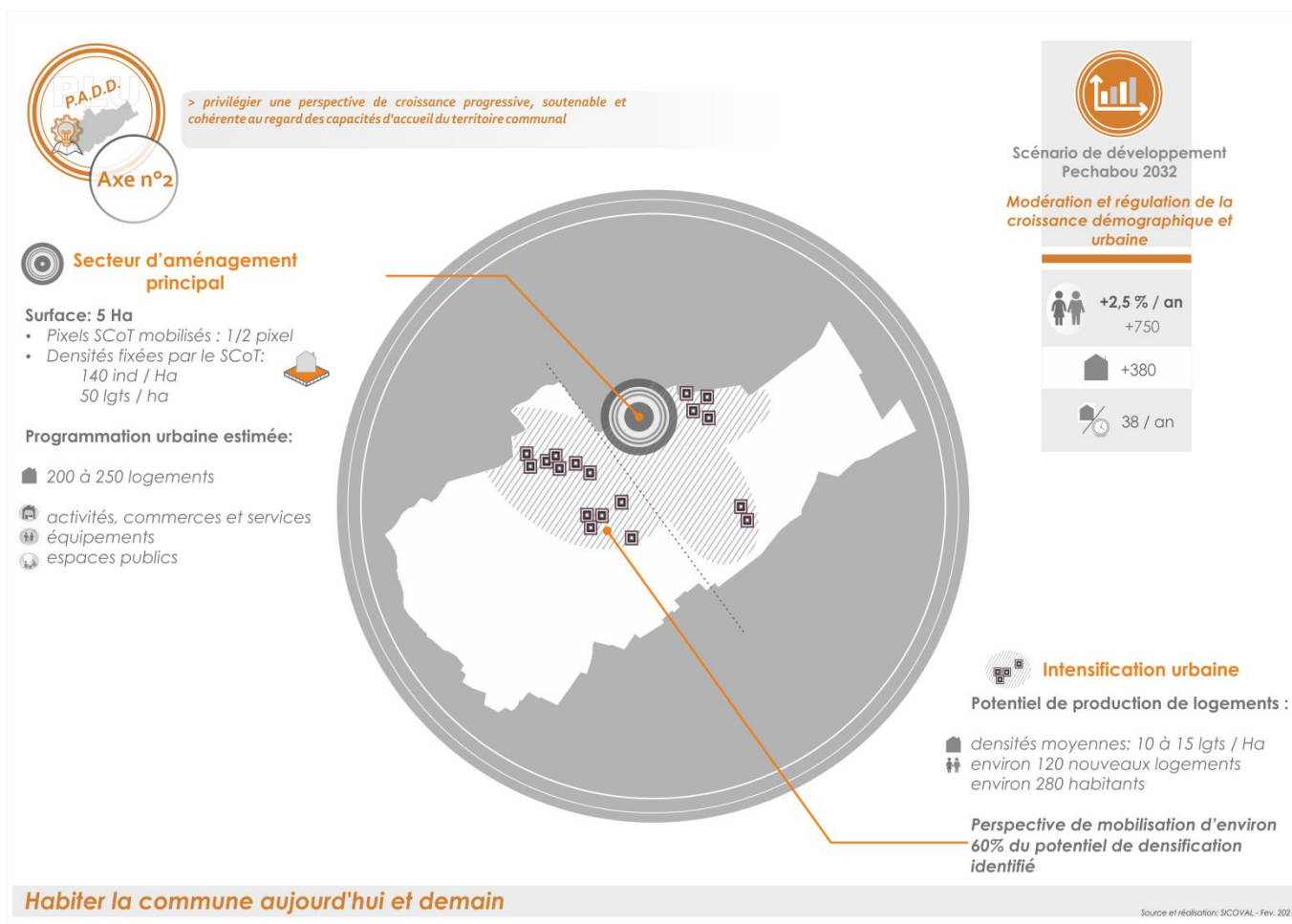
1. Anticiper la croissance démographique du territoire

- **Accompagner la croissance démographique de la commune**
 - privilégier une dynamique mesurée et soutenable
 - maîtriser cette croissance en modérant la dynamique observée ces 10 dernières années
 - tendre vers une croissance annuelle moyenne de la population d'environ 2,5%
 - ainsi, approcher la perspective démographique d'environ 3400 habitants à l'horizon 2032
- **Prendre en compte les évolutions démographiques à l'œuvre sur la commune**

- tenir compte des effets du vieillissement de la population afin d'adapter l'offre en logements et en services
- maintenir l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages permettant d'assurer le renouvellement de la population
- intégrer aux réflexions concernant l'aménagement de la commune, la spécificité du territoire concernant la part importante des familles dans la population

➤ **Répondre aux besoins des habitants et des futurs arrivants**

- adapter le développement futur et les aménagements à venir, aux besoins des habitants du territoire
- réunir les conditions nécessaires permettant d'accueillir qualitativement les nouveaux arrivants en adaptant et en confortant l'offre en logements



2. Développer une offre de logements de qualité et diversifiée

➤ **Réunir les conditions pour accompagner l'accueil démographique et répondre aux besoins en matière d'habitat de la population**

- poursuivre le développement du parc de logements avec un rythme de construction annuel moyen estimé à environ 35 à 40 logements par an.
- phaser le développement urbain afin que l'urbanisation et l'accroissement de population puisse s'opérer progressivement sur la décennie à venir.

➤ **Garantir le parcours résidentiel des habitants et l'installation de nouveaux résidents**

- faciliter l'accès aux logements selon les besoins de chacun.

- permettre que les habitants de la commune et que les nouveaux arrivants puissent bénéficier d'une offre de logements complète et diversifiée en terme de tailles et de typologies.
 - encourager la production de logements de plus petite taille à destination des jeunes ménages ou des seniors
- **S'inscrire dans la perspective des objectifs du PLH en confortant l'offre sociale et en favorisant l'accès à la propriété à prix abordable, pour répondre aux besoins dans leur diversité**
- réaliser à minima 20% de la production neuve sous forme de logements locatifs sociaux
 - proposer de nouveaux programmes de logements incluant à minima 20 à 30% de la production en accession à prix abordable
 - développer une offre nouvelle à destination des seniors
- 3. Garantir la qualité architecturale et bioclimatique des futures constructions, et leur intégration dans le paysage communal**
- **Rechercher dans les nouvelles opérations la qualité environnementale des constructions et l'accessibilité au numérique**
- prendre en compte les contraintes et caractéristiques climatiques du territoire
 - intégrer la connaissance des risques naturels, technologiques et des nuisances présentes dans l'environnement communal pour assurer un cadre de vie optimal au sein des futurs projets urbains
 - renforcer la présence de surfaces éco-aménageables et de la végétation dans le cadre de la réalisation des nouvelles opérations urbaines afin de conforter la place de la nature en ville et de réduire les îlots de chaleur urbains
 - limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration et la rétention des eaux de pluie à la parcelle
 - améliorer les performances énergétiques des constructions et faciliter l'utilisation des énergies renouvelables dans les règles d'urbanisme, dans la perspective des nouvelles réglementations environnementales
 - favoriser l'accès aux réseaux numériques et le raccordement des constructions au fur et à mesure du développement des infrastructures
- **Favoriser l'intégration qualitative des constructions et le développement de formes urbaines cohérentes avec l'identité communale**
- accompagner la densification des espaces bâtis tout en préservant l'identité de la commune et de ses quartiers
 - permettre un développement urbain vertical modéré et adapté aux différents sites
 - préciser les orientations architecturales afin que les futures constructions s'inscrivent harmonieusement dans l'environnement local

2.3. Axe N°3 : Du village perché à la plaine habitée

- renforcer et tisser les liens entre les quartiers et améliorer les connexions avec les autres territoires

Située aux portes de l'agglomération toulousaine, à proximité de pôles d'activités économiques majeurs (Labège Enova, Parc technologique du Canal, zones d'activités tertiaires et artisanales diverses...) Pechabou est géographiquement positionnée sur un espace de transit, qui par les caractéristiques physiques de la plaine sur sa partie nord, concentre les infrastructures de transports. La principale, qui impacte directement le fonctionnement quotidien de la commune, est la RD 813, qui traverse le territoire sur un axe nord-ouest / sud-est, et qui constitue une rupture entre le village historique implanté sur le coteau et les développements plus récents de la seconde moitié du XXème siècle dans la plaine. Cet axe très emprunté, à l'identité très routière, coupe la commune en deux parties. Un des enjeux à venir est de parvenir à apaiser cet axe en retissant des liens entre les différents secteurs de Pechabou, entre les différents quartiers, et en facilitant les déplacements dans leur diversité.

1. Requalifier la traversée de la commune par la RD 813 pour réduire l'effet de fracture entre plaine et coteau

- **Rechercher, par la mise en place de nouveaux aménagements, à apaiser cet axe majeur**
 - renforcer les aménagements pour faciliter la traversée des piétons
 - sécuriser les franchissements pour les cyclistes
- **Renforcer les liens de part et d'autres de l'axe et améliorer la qualité des abords**
 - réduire l'identité très routière de ce secteur pour inciter les usagers de la route à modérer leur vitesse
 - renforcer l'urbanité du secteur par la réalisation de nouveaux aménagements
 - donner à la RD 813 une image de traversée de ville
- **S'appuyer sur les aménagements urbains à venir sur le secteur Musardièrè – les Chalets, pour requalifier et affirmer l'entrée de ville depuis Castanet-Tolosan**
 - saisir l'opportunité de l'aménagement du secteur Musardièrè - les Chalets pour requalifier l'entrée de village coté Castanet-Tolosan.
 - affirmer les transitions entre ville et campagne et d'une commune à l'autre

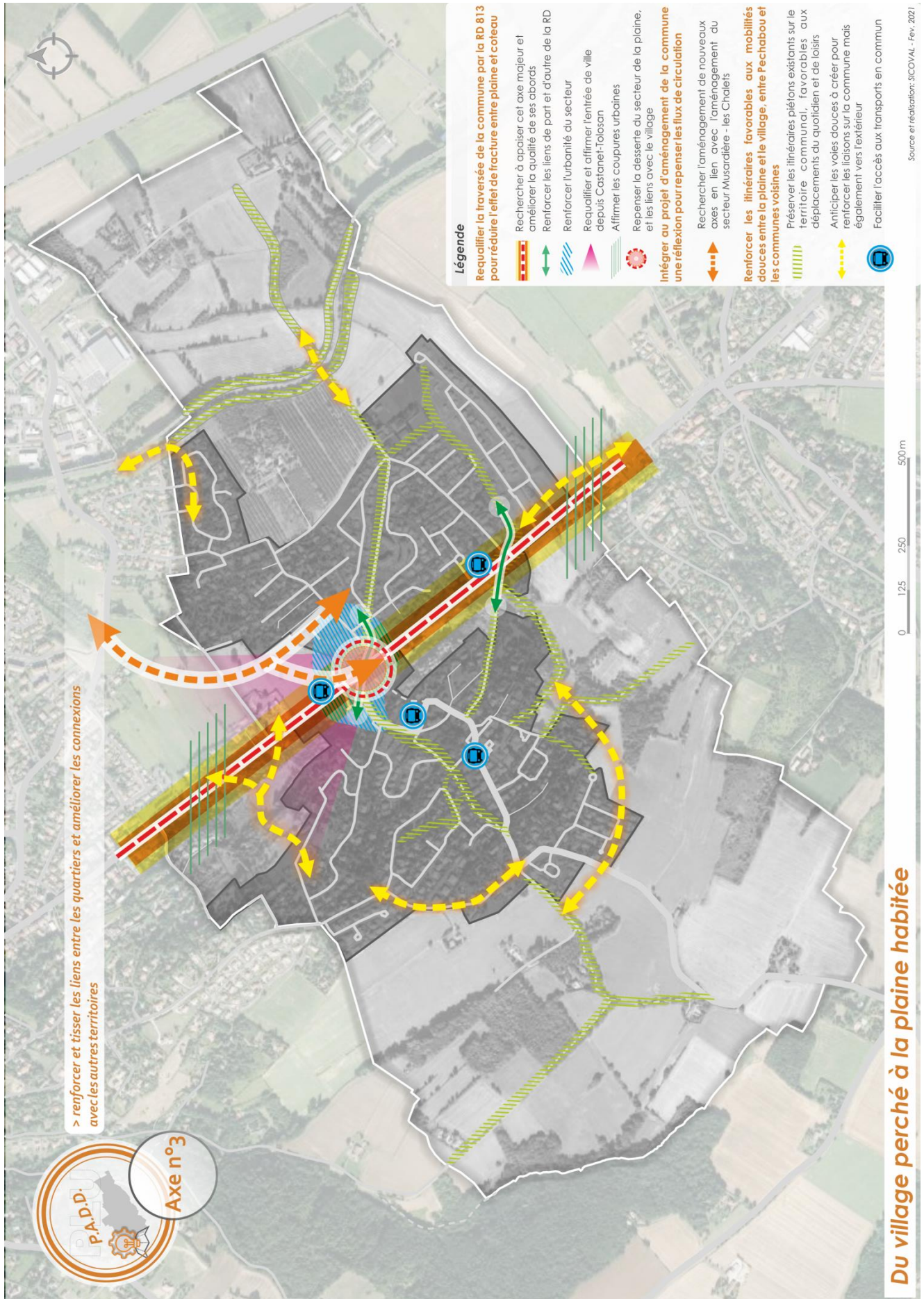
2. Intégrer au projet d'aménagement de la commune une réflexion pour repenser les flux de circulation

- **Repenser la desserte du secteur de la plaine afin de limiter les nuisances liées aux flux de transit**
 - partager les réflexions avec Castanet-Tolosan, mais également à l'échelle de l'intercommunalité, afin d'appréhender de façon globale la problématique des mobilités qui impacte le territoire communal
 - rechercher l'aménagement de nouveaux axes en lien avec l'aménagement du secteur Musardièrè - les Chalets, pour soulager le trafic présent sur le chemin de l'Ecluse de Vic
- **Appréhender la question du stationnement des véhicules :**
 - rechercher la mise en place de dispositifs de stationnement des véhicules à la parcelle pour limiter l'occupation des espaces publics par les voitures individuelles, notamment dans le cadre de la réalisation de nouvelles opérations de logements
 - tendre vers une mutualisation renforcée des espaces de stationnement publics afin de limiter leur multiplication
 - assurer une bonne intégration des aires de stationnements aux aménagements urbains des sites

- encourager le développement d'aires de stationnement dédiées aux véhicules électriques, accompagné de dispositifs de recharge dans le cadre d'opérations d'habitat collectif
- prévoir au sein des nouvelles opérations d'habitat collectif la réalisation d'espaces dédiés au stationnement des vélos

3. Renforcer les itinéraires favorables aux mobilités douces entre la plaine et le village, entre Pechabou et les communes voisines

- **Préserver les itinéraires piétons existants sur le territoire communal, favorables aux déplacements du quotidien et aux activités de loisir**
 - identifier les chemins existants qui traversent l'espace urbain et qui favorisent les liens entre quartiers : *chemin de la Dansière, chemin du Charme, chemin des Belles-voies, chemin de la Chanson, chemin du ruisseau Maury, chemin de la Source...*
 - rechercher l'amélioration des continuités entre les itinéraires
- **Anticiper les voies douces à créer pour renforcer les liaisons sur la commune mais également vers l'extérieur**
 - développer, en lien avec l'aménagement des nouveaux quartiers, de nouveaux cheminements piétons et voies douces, dédiées aux mobilités actives
 - renforcer les liens entre quartiers résidentiels, services et équipements publics
 - développer une vision à long terme de développement des cheminements doux par la mise en place d'outils adaptés
- **Faciliter l'accès aux transports en commun**
 - organiser le développement de l'urbanisation à venir à proximité des points de desserte des transports en commun
 - faciliter l'accès aux points de ramassage et aux arrêts de bus par l'amélioration des voies piétonnes et des liaisons douces



2.4. Axe N°4 : Faire battre le cœur de la commune

- conforter et développer les activités de la commune participant au dynamisme de la vie locale

Malgré son caractère très résidentiel, Pechabou dispose d'une vie locale dynamique et d'un tissu associatif qui participe fortement à l'animation de la commune. De plus, plusieurs activités économiques ponctuent l'espace urbain, notamment aux abords du chemin de l'Ecluse de Vic et de la RD 813. Elles sont de plus en plus imbriquées aux tissus urbains résidentiels. Cependant, l'offre en services reste très limitée et les commerces de proximité sont rares, malgré une population grandissante. De plus, même si les équipements publics sont aujourd'hui adaptés à la majorité des besoins des habitants, les équipements récréatifs et de loisirs sont peu développés. La perspective de développement envisagée nécessite d'appréhender les besoins à venir.

1. Préserver les espaces dédiés à l'implantation des activités économiques, accompagner leur développement et leurs évolutions

- **Accompagner la mutation de la polarité économique présente aux abords du chemin de l'Ecluse de Vic et aux abords de la RD 813**
 - intégrer ce secteur stratégique aux réflexions urbaines portant sur le secteur de développement prévu entre les allées de la Musardière et le chemin des Chalets
 - permettre l'évolution des activités économiques et des constructions associées
 - renforcer la mixité des fonctions sur ce secteur, en confortant les activités tertiaires notamment commerciales et de services, en lien avec les tissus urbains résidentiels présents tout autour
- **Accompagner le développement des activités isolées en permettant leurs évolutions**
 - encadrer le développement de nouvelles activités ponctuelles à vocation de services ou d'artisanat, compatible avec l'habitat, dans les quartiers existants
 - permettre l'évolution des bâtiments des activités économiques isolées sur le territoire

2. Développer l'offre commerciale et de services

- **Favoriser l'implantation de nouveaux commerces**
 - favoriser le développement de l'offre commerciale notamment au sein des futurs développements urbains sur le secteur Musardière - les Chalets
 - accompagner l'installation de commerces de proximité et d'une offre locale complémentaire à celle présente sur les communes voisines
- **Conforter l'offre de services présente sur le territoire communal en la développant sur la plaine**
 - regrouper l'offre de services de santé au sein d'une structure dédiée de type centre médical (maison de santé)
 - développer une offre de services et d'hébergement dédiée aux seniors
 - accompagner le développement de nouveaux services à la personne et d'activités tertiaires

3. Conforter l'offre en équipements et espaces publics

- **Affirmer la présence d'équipements publics au cœur du village**
 - préserver la localisation du pôle éducatif et culturel du centre du village (école, médiathèque, salles communales...)
 - maintenir des marges de manœuvre sur le village pour faire évoluer l'école et ses équipements au regard des besoins futurs de la commune
- **Conforter et optimiser les équipements publics actuels**

- sur le site du chemin du Charme
- autour des équipements actuels présents chemin de la Musardière

- **Conforter les espaces récréatifs garants du lien social et du cadre de vie**
 - préserver les parcs et espaces de loisirs : *parc du Merlet, abords du Ruisseau Maury,...*
 - développer un espace dédié à la pratique sportive et aux loisirs de plein air entre le Canal du Midi et les quartiers présents à l'est du territoire communal
 - s'appuyer sur ces espaces pour renforcer les liens et les connexions entre les quartiers de la plaine et le Canal du Midi
 - développer de nouveaux espaces publics au sein des nouvelles opérations en réaffirmant la place de la nature au sein des espaces urbains
 - renforcer l'attractivité du cœur historique en s'appuyant sur son patrimoine ancien afin de développer de nouveaux usages

