Commune de Garidech

Présentation du Plan Local d'Urbanisme

Octobre 2011

Agence « Jean GAICHIES »
Urbanistes

Qu’est ce qu’un Plan Local d’Urbanisme (P.L.U.)?

1. **Transformation du POS en PLU** Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le Plan d'Occupation des Sols (POS) a changé de dénomination et est devenu le Plan Local d'Urbanisme (PLU), nouvel instrument de planification.

2. **Définition**

Le PLU est un document d’urbanisme qui, à l’échelle d’une commune, établit un projet global d’urbanisme et d’aménagement et fixe en conséquence les règles générales d’utilisation du sol sur le territoire considéré : **OU, QUOI et COMMENT CONSTRUIRE.**

Il est constitué de différentes pièces :

- un rapport de présentation,
- un projet d’aménagement et de développement durable (PADD),
- un règlement et des documents graphiques,

Le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- Les annexes (servitudes d’utilité publique, schémas des réseaux,…)

3. Procédure d’élaboration

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Le conseil municipal arrête le projet de PLU qui est soumis pour avis aux personnes publiques associées, fait l’objet d’une enquête publique, puis est approuvé par délibération. Une concertation est organisée pendant toute la durée d’élaboration du projet.

Un PLU n’a pas de « durée de vie » légale.

Quelles lois encadrent un P.L.U.?

1. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains **(SRU)** du 13 décembre 2000, a traduit la volonté de promouvoir un aménagement plus cohérent, intégrant les multiples thématiques de l'urbanisme, de l'habitat aux déplacements, en passant par l'économie et l'environnement, le tout dans une perspective de développement durable.

2. Le **« Grenelle 2 »** contient les principales dispositions suivantes :
   - **renforcement de l'intercommunalité** en faveur d'un urbanisme global,
   - **priorité à la gestion économe de l'espace et à la densification,**
   - **priorité à la densification :** les orientations d'aménagement et de programmation pourront prévoir une densité de construction supérieure dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs et pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou comportant des équipements performants de production d'énergie renouvelable.
   - les PLU devront **prendre en compte les futurs « schémas de cohérence écologique »** (trames vertes et bleues) **et « plans territoriaux pour le climat ».**

3. Le Schéma de cohérence territoriale **(SCOT) Nord Toulousain :**
   Le SCOT Nord Toulousain a classé la commune de Garidech comme **« Commune pôle »** avec la commune de Montastruc-la-Conseillère**.** Garidech fait partie des 3 communes pôles qui devraient accueillir 1200 habitants environ chacune en moyenne entre 2008 et 2020.

Les étapes du processus de l'élaboration du PLU de Garidech

Première étape octobre 2009

Diagnostic stratégique

Deuxième étape :
PADD 2010

Troisième étape :
Arrêt du PLU
Aout 2011

Prescription de la révision du PLU en octobre 2008

Objectifs retenus par les élus

Concertation avec la population sur les objectifs (bulletin municipal)

Diagnostic stratégique au regard des objectifs de développement durable

Enjeux à maîtriser

Définition des Orientations du PADD

Débat sur le PADD en Conseil Municipal

Concertation avec la population sur le PADD

Bilan de la concertation
ARRET DU PLU

Avis services de l'Etat(3mois)
Enquête Publique (2 mois)

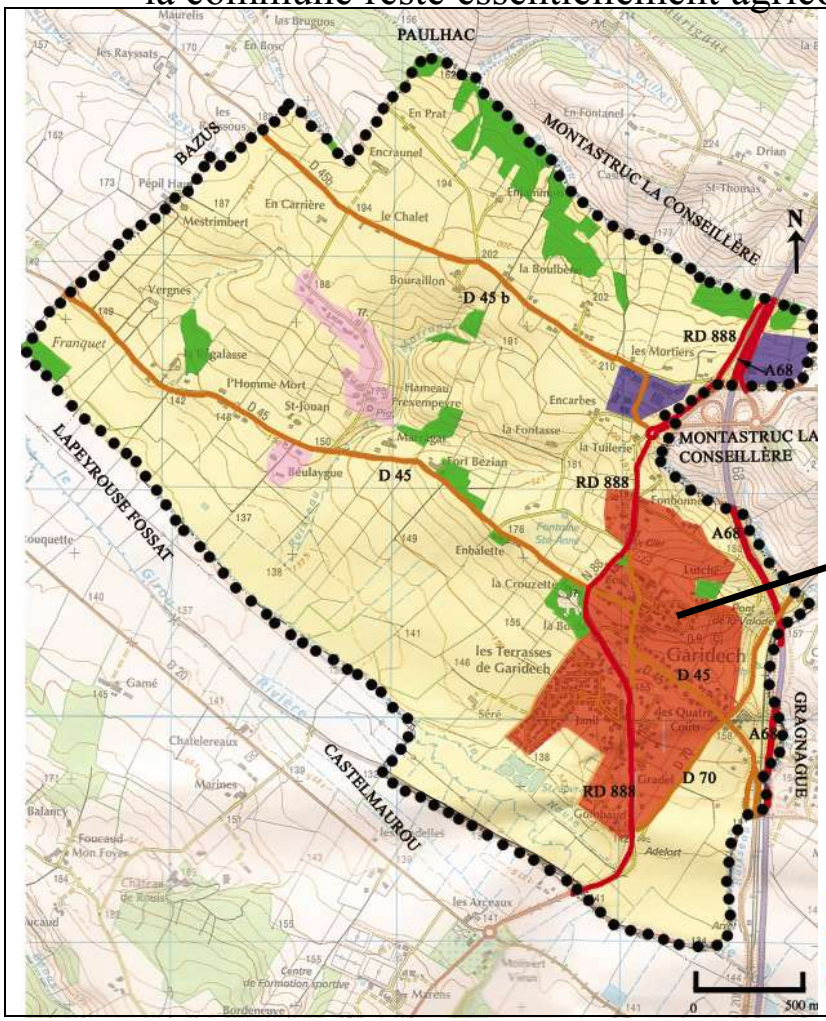
Approbation du PLU - Début 2012

Les grandes lignes du diagnostic communal

Les grandes lignes du diagnostic

- Garidech, un territoire avec une urbanisation concentrée à l'Est du territoire ; l'Ouest de la commune reste essentiellement agricole.

Diagnostic P.L.U.



Légende

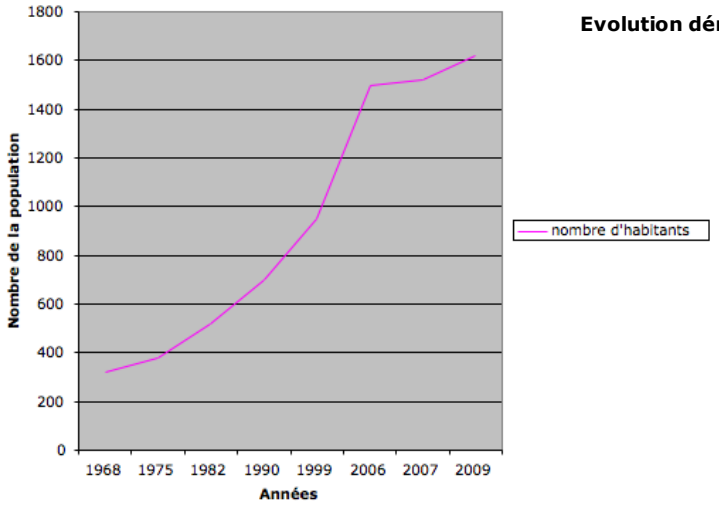
- Espace agricole
- Espace boisé
- Espace densément urbanisé
- Espace moyennement urbanisé
- Zone d'activité
- Voies communales
- Voies départementales
- Voie départementale à fort trafic : RD 888
- Autoroute : A 68

Un développement urbain regroupé autour du bourg historique et le long de la RD 888

Les grandes lignes du diagnostic

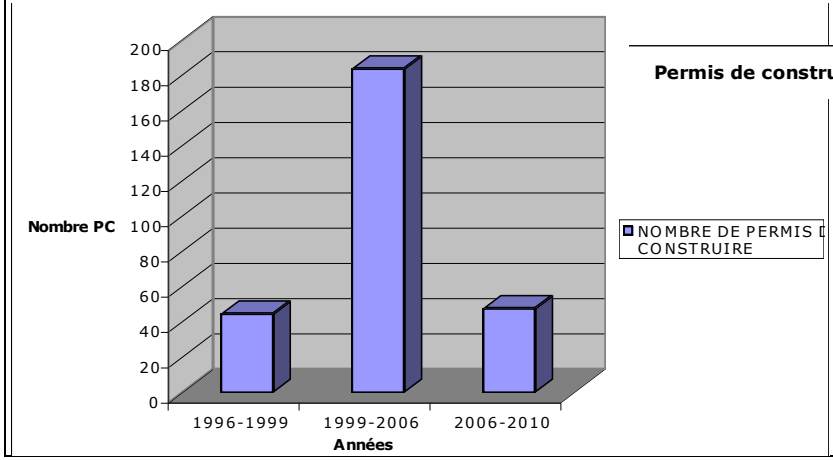
- Favorisée par une bonne desserte locale et une bonne localisation entre de Toulouse et Albi, la commune a eu une forte croissance démographique liée à la création de nombreux lotissements.

Diagnostic P.L.U.



Une évolution constante et rapide

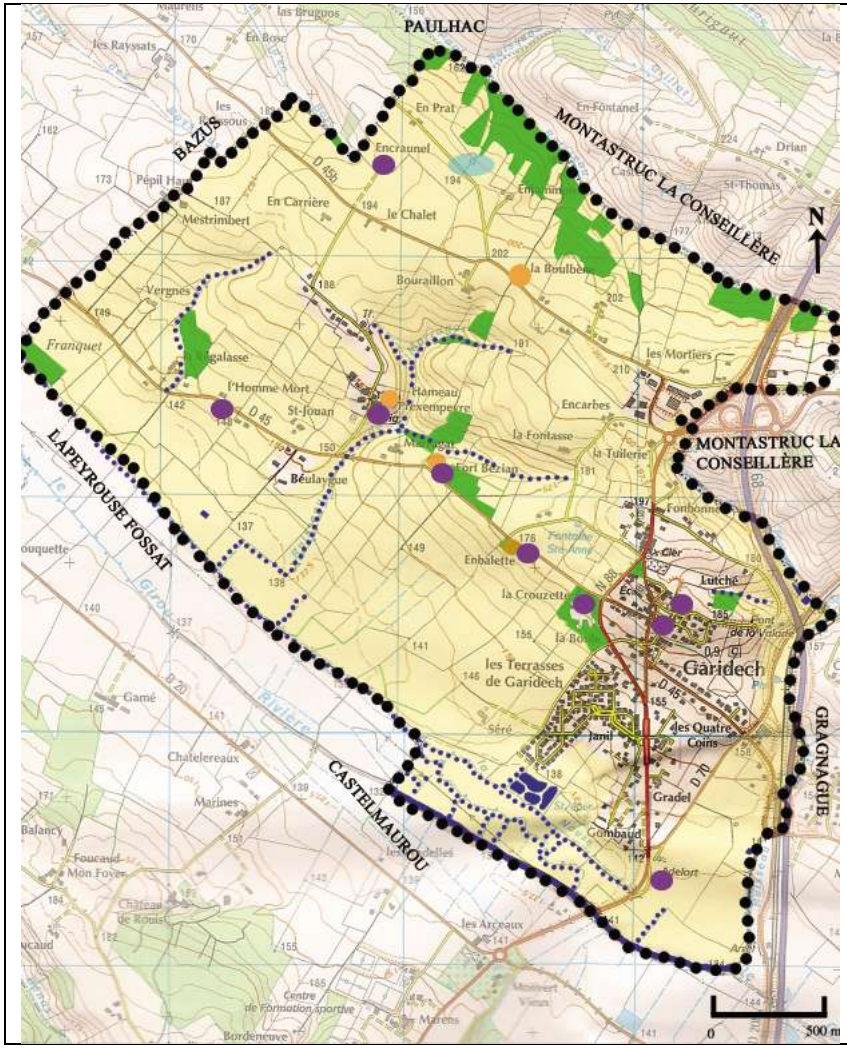
Années	nombre d'habitants
1968	318
1975	380
1982	520
1990	698
1999	952
2006	1498
2007	1523
2009	1618



La commune de Garidech possède une densité démographique élevée de 210,7 hab/km2 regroupée en un même secteur du territoire.

Les grandes lignes du diagnostic

- Attachée à la qualité de son cadre de vie, la commune de Garidech souhaite préserver ses espaces naturels et agricoles ainsi que son patrimoine architectural.



Diagnostic P.L.U.

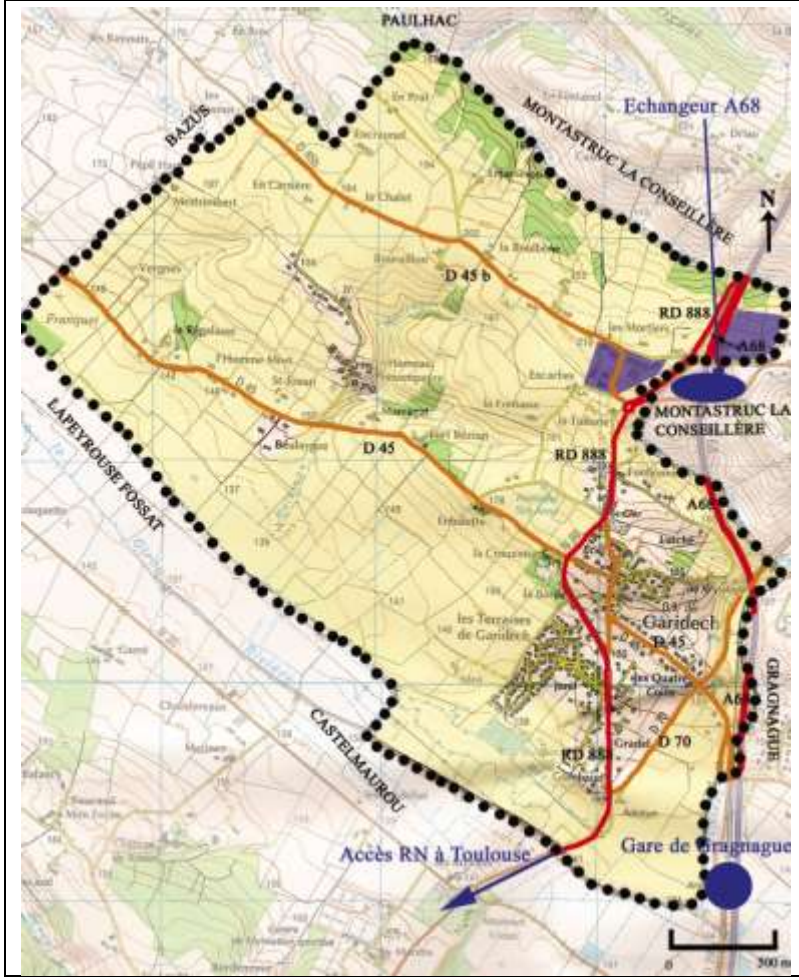
Préserver le caractère rural de la commune

Légende

- Exploitations agricoles
- Bâtisses de caractère
- Plans d'eau
- Ruisseaux non permanents
- Sources
- Rivière permanente
- Espace agricole
- Espace boisé

Les grandes lignes du diagnostic

- Située au porte de l'agglomération Toulousaine, la commune de Garidech profite de plusieurs moyens de communication, favorisant les activités sur son territoire.

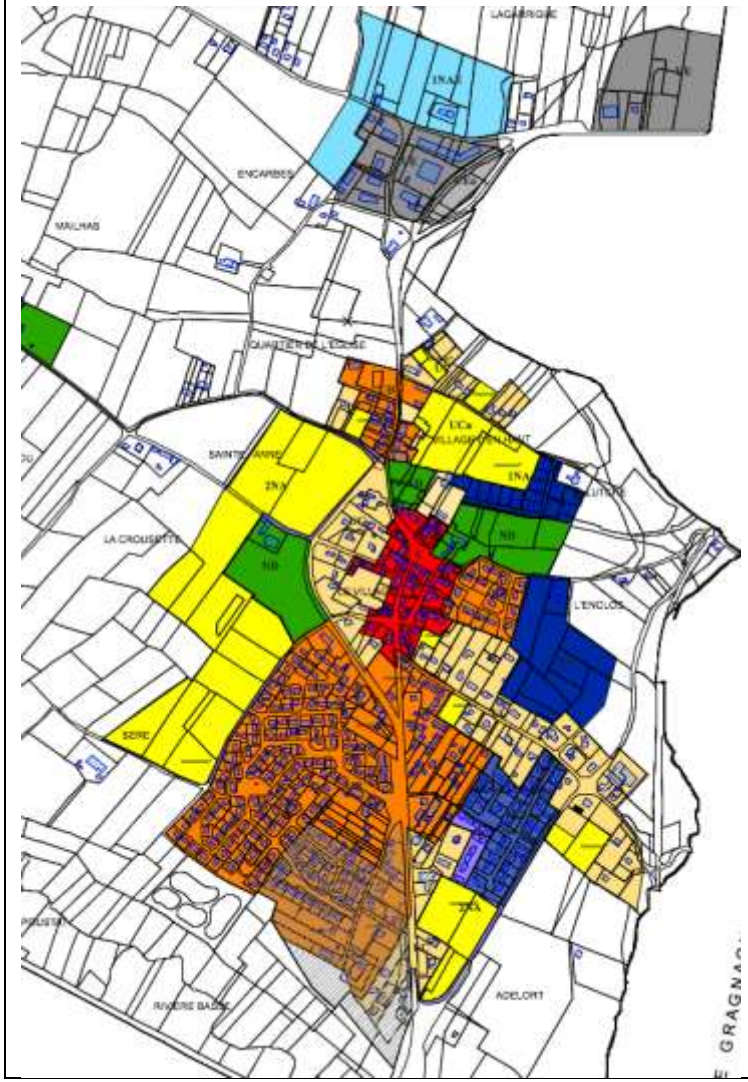


Diagnostic P.L.U.

Un territoire central, très bien desservi

- la proximité de la gare de Gragnague
- l'échangeur A68 Toulouse -Albi
- la RN 888, route à grande circulation reliant à Toulouse.
- une commune en liaison avec le pôle de Montastruc la Conseillère dans le SCOT Nord Est Toulousain

Capacité résiduelle du P.O.S



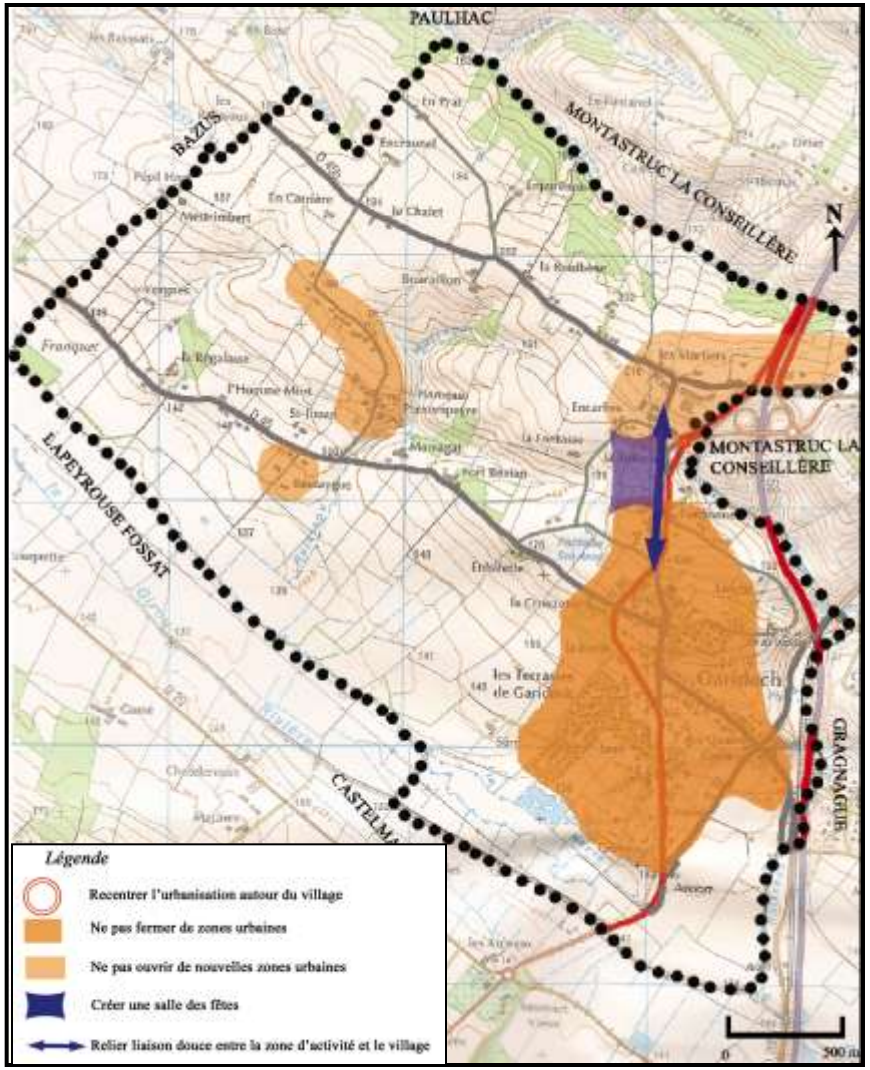
Diagnostic P.O.S.

Une capacité résiduelle importante

Les espaces à urbaniser représentés en jaune assurent une capacité importante de développement.

Soit une surface constructible résiduelle de 26,3 ha.

Pré-PADD



Volontés communales :

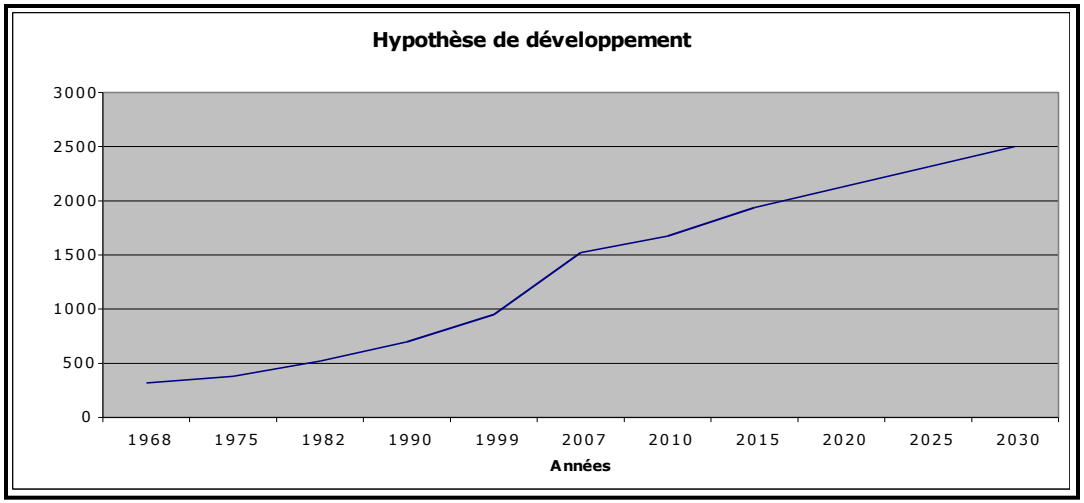
- recentrer l'urbanisation autour du village
- ne pas ouvrir de nouvelles zones urbaines
- ne pas fermer de zones à urbaniser
- créer une liaison douce entre la Zone d'activité et le village
- créer une salle polyvalente
- préservation de la qualité architecturale et de l'environnement

Avis des personnes publiques associées :

-ABF : protection de la perspective visuelle de l'Eglise

- SCOT : potentialité proposée 32 ha de zones mixtes (habitat et services)

Les hypothèses de développement



1968	318
1975	380
1982	520
1990	698
1999	952
2007	1523
2010	1674
2015	1937
2020	2125
2025	2312
2030	2500

Évolution démographique

Hypothèse de développement

La commune souhaite une évolution régulière avec une moyenne de 37,5 hab/an de plus pour atteindre **2500 habitants à l'horizon 2030**.

- Définir une **capacité d'accueil mixte (habitat et équipement) de 30,9 ha** en dessous des objectifs du SCOT Nord Toulousain qui prévoit 32 ha pour la commune de Garidech.

- Avec une densité moyenne de 15log/ha (proposée par le SCOT) cela ferait 463 logements supplémentaires pour 2030 soit 1298 habitants en plus.

➢ **La commune atteindrait alors environ de 2972 habitants à l'horizon 2030.**
La capacité réelle sera réduite à cause de la superficie destinée aux équipements publics ainsi que la rétention foncière.

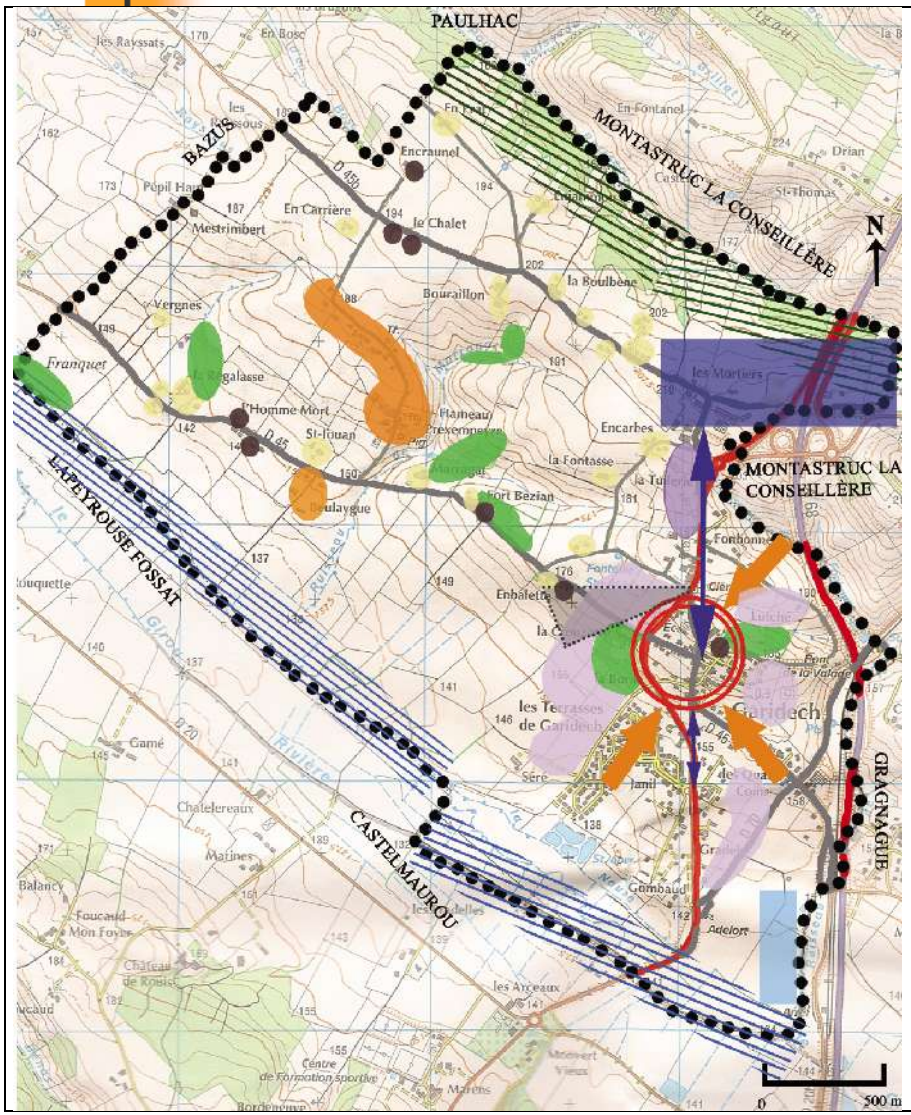
Les Orientations Générales d'Aménagement

Orientations d'Aménagement

Dans ce contexte, 4 grandes orientations structurent le PADD

- ✓ Maîtriser le rythme de l'urbanisation
  - capacité d'accueil mixte de 30,9 ha pour atteindre 2500 habitants à l'horizon 2030,
  - comblement des dents creuses dans le noyau villageois,
  - Maintenir les zones à urbaniser afin d'assurer une offre diversifiée de l'habitat, étalée dans le temps,
  - Permettre l'évolution mesurée des constructions existants en dehors du centre aggloméré,
  - Prendre en compte les réseaux existants.
- ✓ Prévoir des aménagements communaux accompagnant le développement urbain.
  - concevoir des liaisons douces inter-quartiers
  - Sécuriser la circulation de la RD888,
  - Permettre la réalisation d'équipements publics.
- ✓ Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques
  - Assurer un développement des activités,
  - Mener une réflexion sur la création d'une zone d'activité.
- ✓ Préserver la qualité des espaces naturels
  - Classer une grande partie du territoire en zone A,
  - Préserver les espaces naturels et la patrimoine bois,
  - Conserver le patrimoine architectural

Projet d'Aménagement et de Développement durable - document graphique



GARIDECH
Elaboration PLU

P.A.D.D - PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Axe 1 : MAITRISER L'URBANISATION FUTURE ET CONFORTER LES LIAISONS INTERQUARTIERS

- Recentrer l'urbanisation autour du centre du village
- Combler les dents creuses dans les zones urbaines existantes
- Créer un quartier mixte (habitat, équipement) reliant le village et les commerces Zone d'Urbansiation à court terme.
- Zones d'Urbanisation à moyen et long termes maintenues dans le PLU
- Maintien de la zone urbaine du hameau Prexempeyre
- Permettre l'évolution mesurée des constructions

Axe 2 : CONFORTER L'ACTIVITÉ ECONOMIQUE

- Maintenir les zones d'activités existantes
- Créer une nouvelle zone d'activité en liaison avec l'autoroute

Axe 3 : PRESERVER LE PATRIMOINE

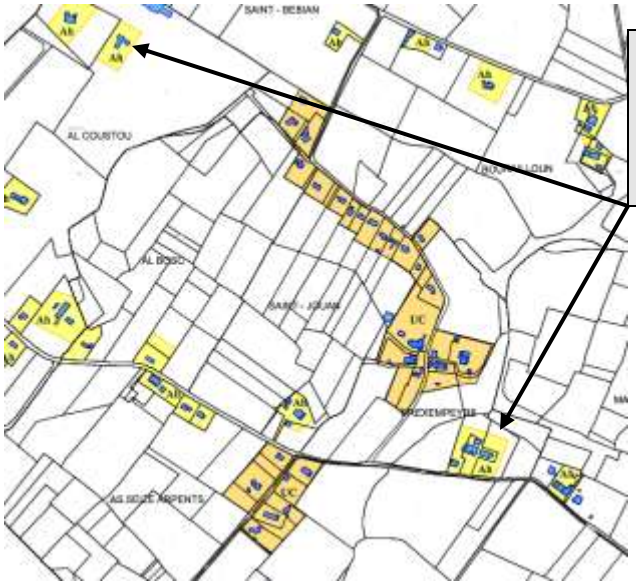
- Préserver l'espace agricole
- Préserver les espaces boisés et les parcs
- Préserver la vallée du Girou (trame bleue du SCOT)
- Protéger le corridor écologique par une trame verte
- Protéger le bâti de caractère
- Créer des liaisons douces inter-quartiers
- Préserver la vue sur l'Eglise

Les transitions du PADD au PLU

A partir du PADD, des règles concrètes ont pu être inscrites dans le projet de PLU :

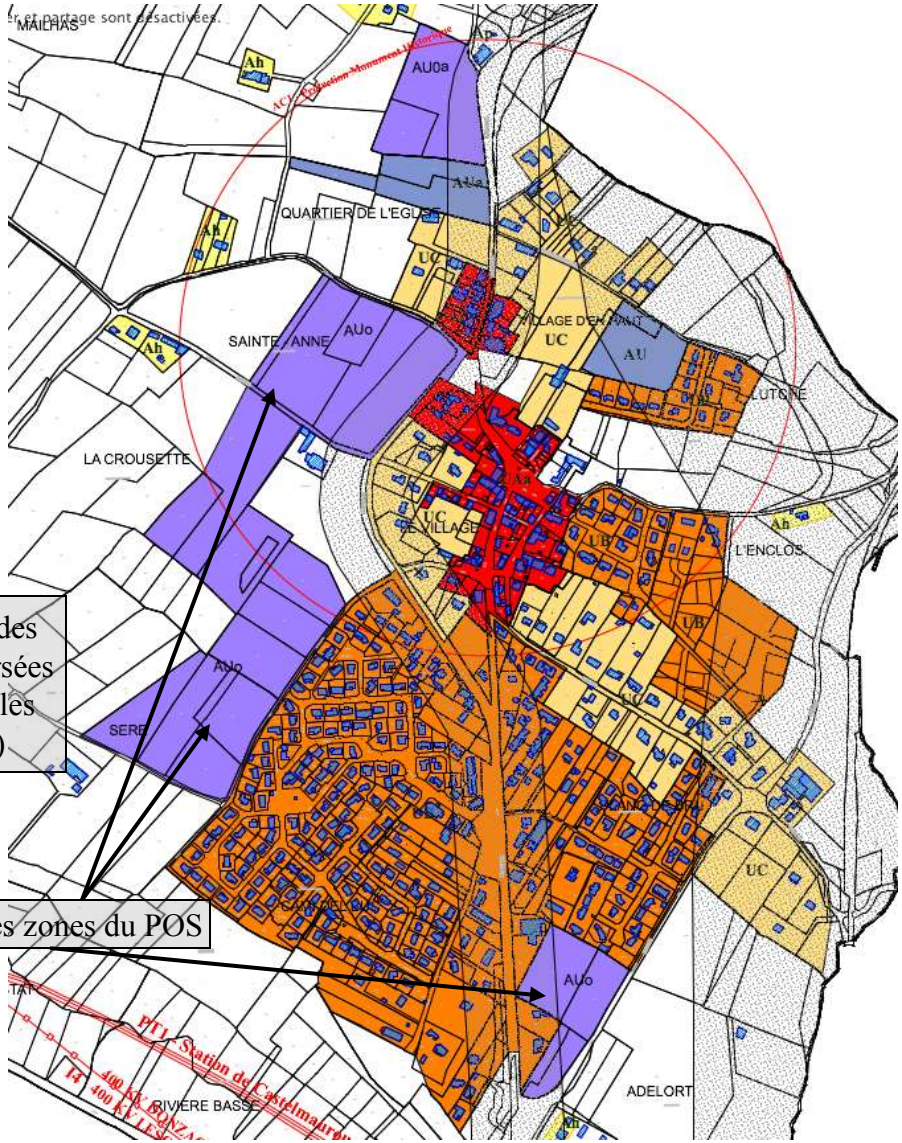
1/ L'urbanisation de la commune :

- **Pas de nouvelle possibilités de constructions** d'habitation autre que prévus par le POS
- **Pas de fermeture de zone constructible** par le maintien des zones du POS
- **Prise en compte des habitations dispersées**



Prise en compte des habitations dispersées (toutes les parcelles en jaune clair)

Maintien des zones du POS



Les transitions du PADD au PLU

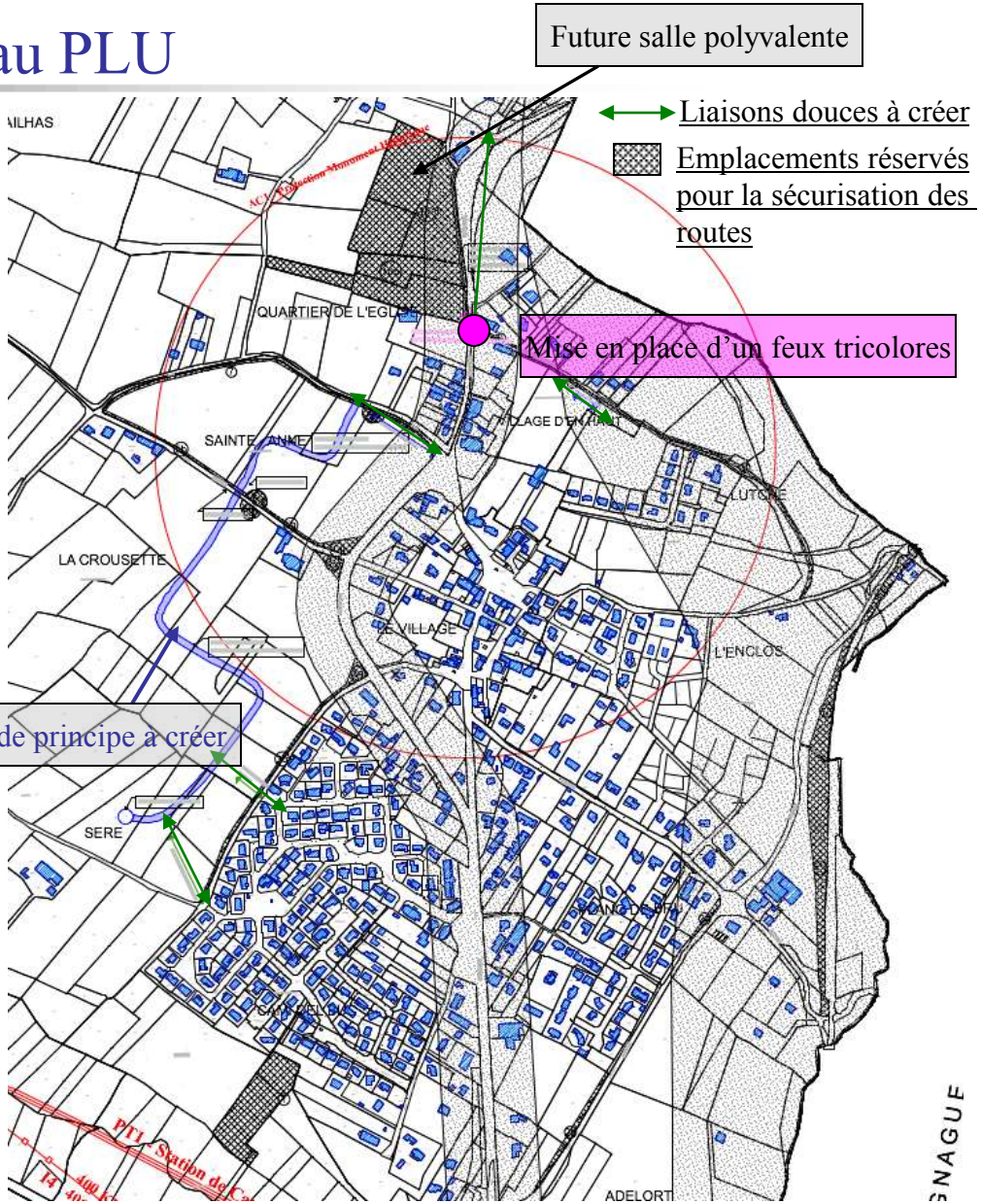
A partir du PADD, des règles concrètes ont pu être inscrites dans le projet de PLU :

2/ Les Equipements communaux :

- Prescriptions de ***liaisons douces*** dans les nouvelles zones de développements afin de relier les la zone d'activité au Nord, le village et les quartiers au Sud du village.

- Création ***d'emplacements réservés*** pour la prévision d'un ***future salle polyvalente*** (Quartier de l'Eglise)

- ***Sécurisation des routes*** :
  - sur la RD 888 : Mise en place d'un feux tricoles et étude d'un rond point en face de l'Eglise
  - sur les autres départementales : sécurisation des entrées des nouvelles zones de développements urbains.



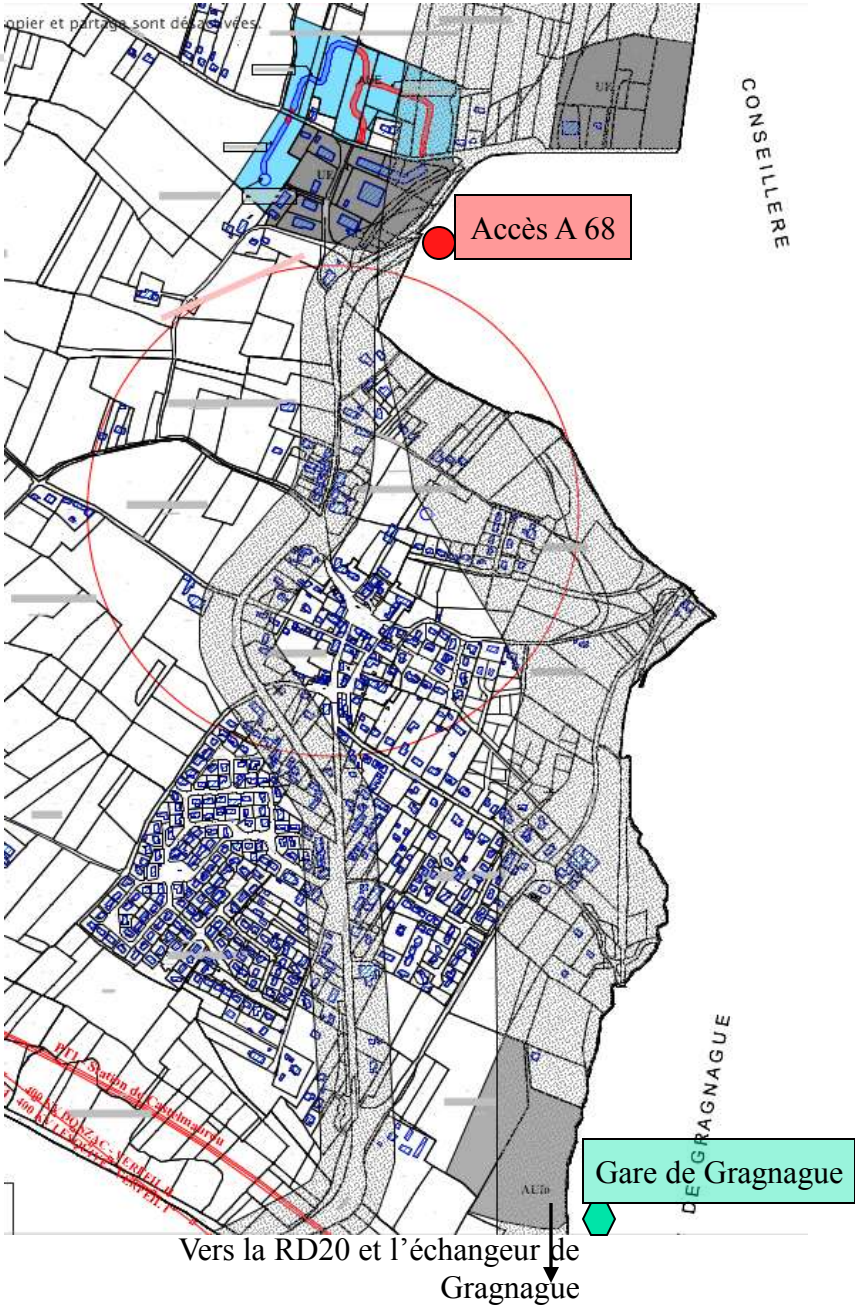
Les transitions du PADD au PLU

A partir du PADD, des règles concrètes ont pu être inscrites dans le projet de PLU :

3/ Les activités économique

- **Maintien de la zone AUE ouverte**, qui représente l'extension de la zone UE (zone d'activité)

- **Création d'une zone AUf0** en lien avec la commune de Gragnague, proche de la gare de Gragnague et de l'autoroute A68.

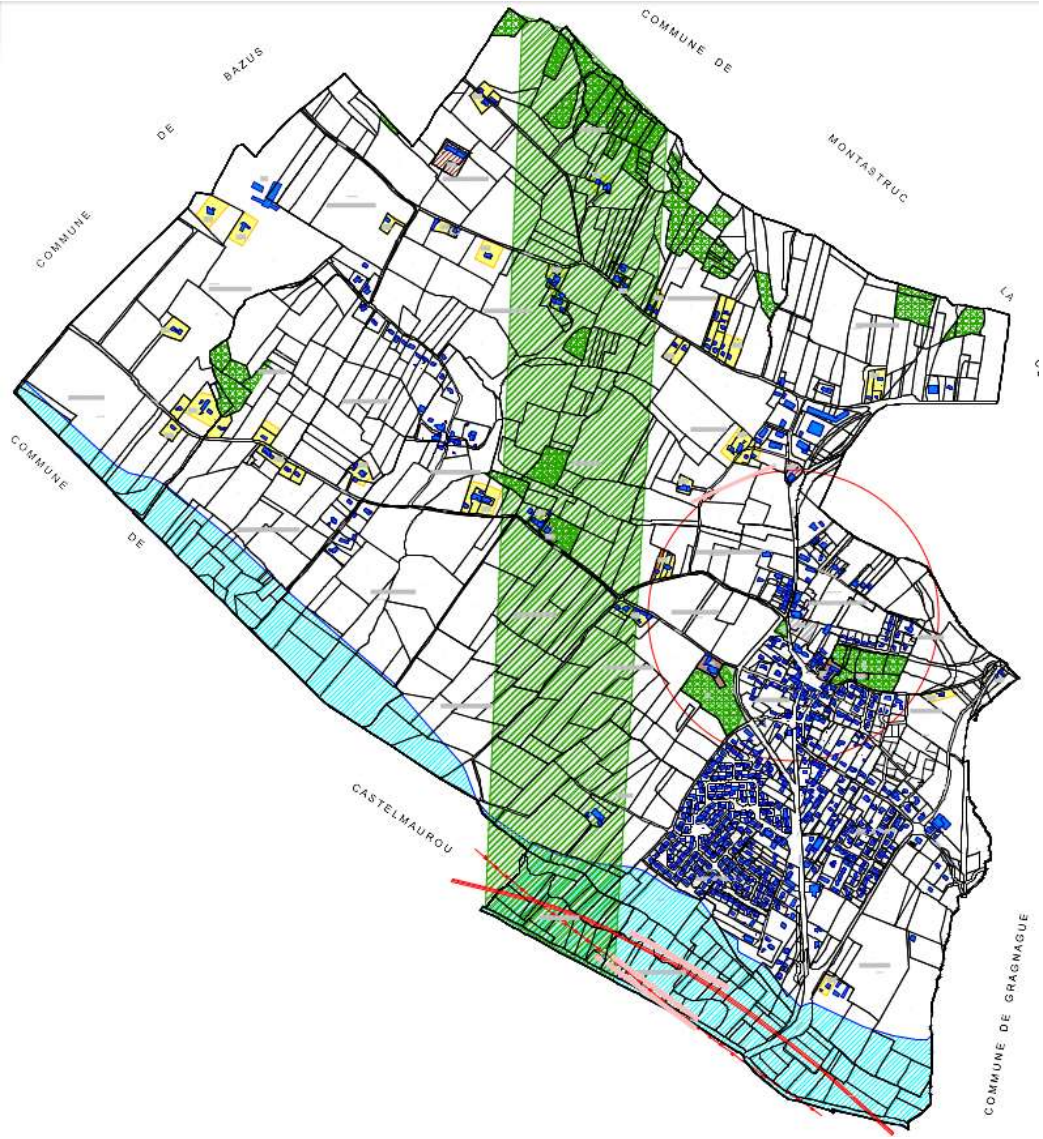


Les transitions du PADD au PLU

A partir du PADD, des règles concrètes ont pu être inscrites dans le projet de PLU :

4/ La protection et la préservation de l'environnement et du cadre de vie

- Préserver l'espace agricole en classant 539 ha soit **75% du territoire en zone Agricole**.
- Classement de l'ensemble des boisements en **Espace Boisé Classé** (EBC)
- **Préserver les espaces boisés du village** (N)
- Ne pas développer les zones urbaines dans la **zone inondable**
- Préserver les **trames vertes et bleues** en évitant les zones urbaines dans ces couloirs.
- Conserver le **patrimoine architectural** en repérant et en classant les bâtisses ayant un caractère patrimonial **(Ap et Np).**



Les zones du POS et du PLU

Zones	P.O.S	P.L.U	Définitions des zones dans le PLU
Urbaines	UA	UAa	urbanisation du village historique
	UA	UAb	urbanisation ancienne le long de la RD888
	UB	UB	extension du village - zone d'habitat pavillonnaire
	UC	UC	extension du village et hameau prexempeyre - zone d'habitat pavillonnaire grandes parcelles
	UE	UE	zone d'activité
A Urbaniser	1NA	AU	zone à urbaniser à usage essentiellement d'habitat
		Aua	zone à urbaniser à usage emplacement réservé (salle polyvalente)
	2NA	AU0	zone à urbaniser fermée à usage essentiellement d'habitat
		AU0a	zone à urbaniser à usage emplacement réservé (bâtiment public intercommunal)
	1NAE	AUE	zone à urbaniser à usage essentiellement d'activités
	néant	AUf0	zone à urbaniser fermée à usage essentiellement d'activités
Naturelles	NC ou ND	Np	zone naturelle de protection pour l'aspect architectural des bâtiments remarquables
	NC	Nl	zone de protection pour le centre équestre
	ND	Na	zone naturelle de protection pour l'aspect paysager des espaces boisés
	ND	Nc	zone de protection du cimetière
Agricole	NC	A	zone agricole
	NC	Ah	constructions dans la zone agricole mais n'ayant pas de lien avec l'agriculture
	NC	Ap	idem Ah mais ayant un caractère architectural remarquable.

Zones Urbaines : ceux sont des terrains dont les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les constructions

Zones A Urbaniser : sont des zones destinées à être urbanisées dans l'immédiat (Au) ou dans le futur, zone fermée (Au0).

Zones Naturelles : concernent des sites à protéger en raison de leur qualité, des milieux naturels et paysages d'intérêt

Zone Agricole : les constructions nécessaires à l'activité agricole. Seul les extensions et changements d'affectation son autorisés dans les zones Ah et Ap, qui représentent des constructions n'ayant pas de lien avec l'agriculture, mais réparties dans la zone agricole.

Les différences réglementaires entre le POS et le PLU

Les articles 1 et 2 de chaque règlement ont été inversé dans le PLU. Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Les plus gros changements entre le POS et le PLU :

❖ Dans les zones urbaines (UA,UB,UC : zones déjà construites quasiment en totalités)

Le PLU a **interdit les installations classées, l'installations d'habitats légers de loisirs isolés, les dépôts de véhicules, et les antennes de radiotéléphonie**.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé **sur la RD888**.

Suite aux nouvelles lois, la taille des parcelle en assainissement collectif n'est pas réglementée. En assainissement autonome, la taille des parcelles est réglementée à **2000 m2**.

Harmonisation de la règle pour l'ensemble des zones UA, UB et UC en matière d'aspect extérieur, de stationnement, de plantation et d'emprise au sol (50%).

Les différences réglementaires entre le POS et le PLU (suite)

❖Dans les zones à usage d'activités (UE et AUE)

Amélioration de l'aspect paysager des zones d'activités (les haies séparatives latérales et fond de parcelle sont obligatoires. Les stockages extérieurs seront masqués par de la végétation persistante, COS à 0,50.)

❖Dans les zones à urbaniser (AU et AU0)

Harmonisation des règles d'urbanisme par rapport au règles des zones urbaines existantes.

Meilleure intégration des nouveaux lotissements (espace d'accompagnement végétalisé obligatoire, l'emprise des voiries à créer sont définies (bande roulante +stationnement+trottoir égale à 10m)

Les différences réglementaires entre le POS et le PLU (suite)

Dans la zone agricole (A, Ah, Ap)

Gros changement dans la zone agricole puisque les habitations dispersées dans la zone agricole sont reprises en zone Ah ou Ap.

Dans la zone A :

Le PLU interdit toutes constructions y compris agricoles dans la zone inondable.

Le PLU autorise :

- les habitations sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans une rayon de 50m des bâtiments d'exploitation. (tenir compte des conditions locales).`
- le camping à la ferme sous conditions
- les installations classées soumises à déclaration
- les antennes de radiotéléphonies à conditions d'être à plus de 200 mètres de toute habitation
- les annexes à l'habitation

Dans la zone Ah et Ap :

Le PLU interdit toutes constructions nouvelles.

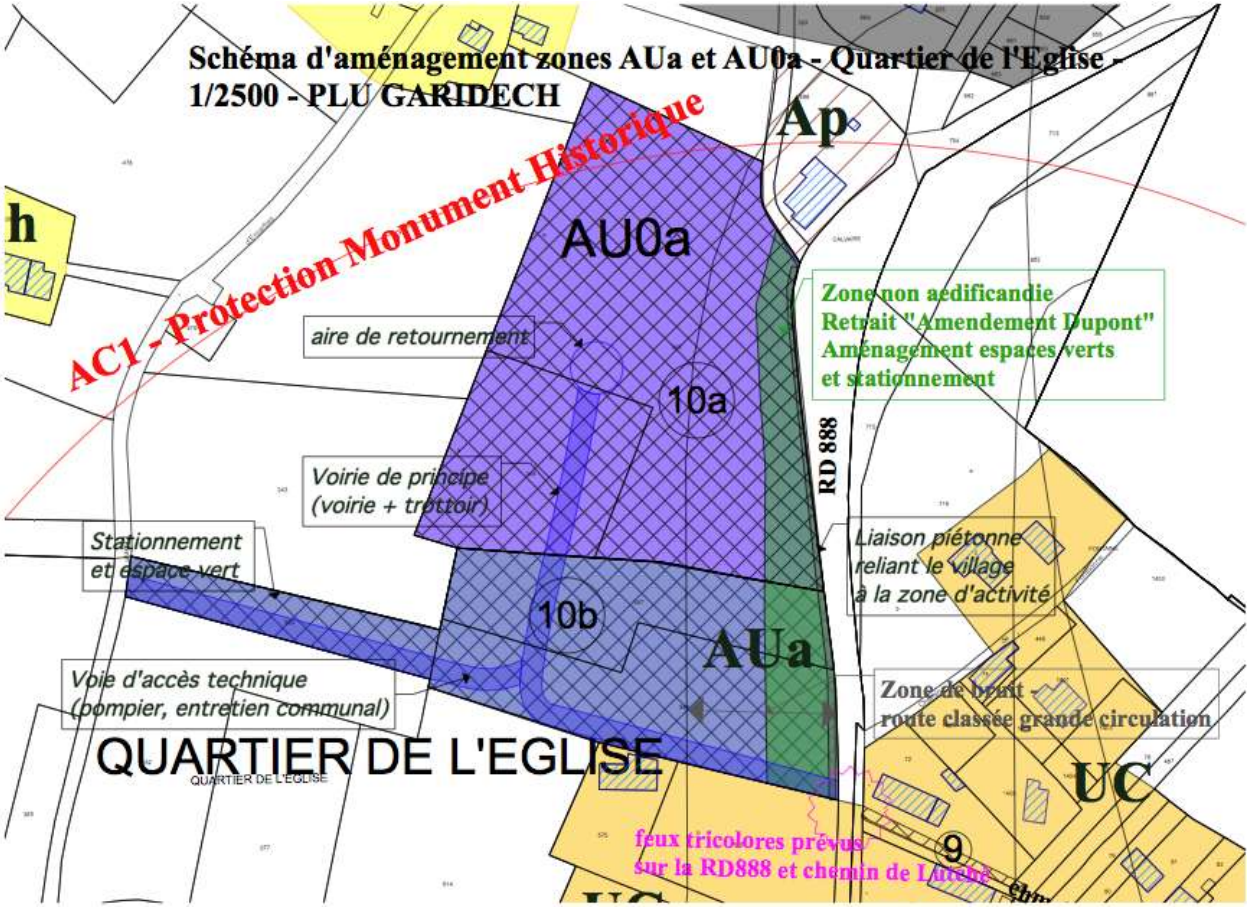
Le PLU autorise :

- Le changement d'affectation, la transformation, les aménagement et les extension mesurées des constructions existantes.
- Les annexes à l'habitation

Les Orientations d'aménagement des zones AU et AU0

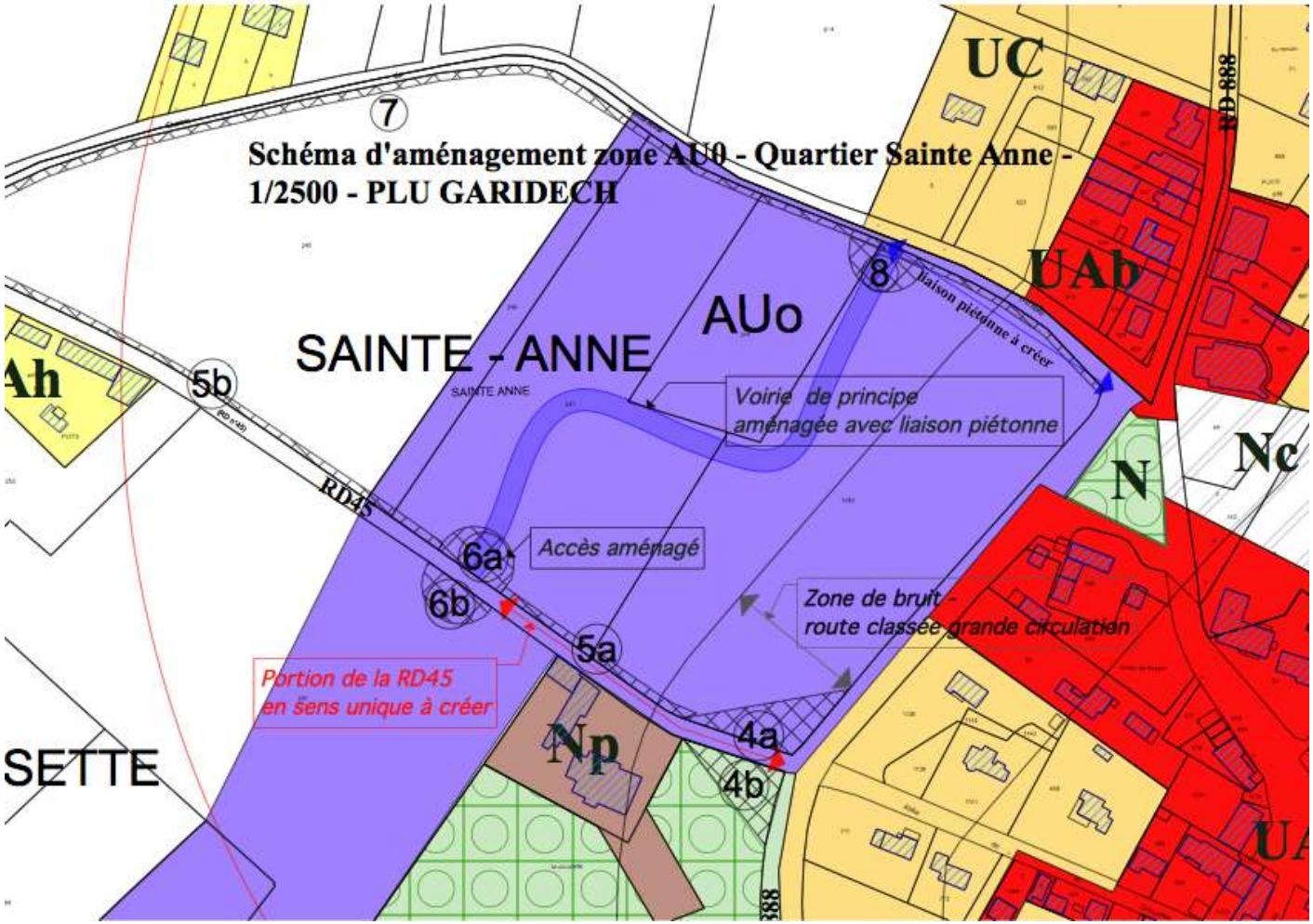
Les orientations d'aménagement prennent la forme de **schémas d'aménagement** et donnent les principales caractéristiques des voiries et espaces publics.
Ces schémas sont des **annexes du règlement** de chaque zone.
Ceux sont des aménagements de **principes et une base de travail** pour l'aménagement de ces zones.

1/ Zone AUa et AU0a
Quartier de l'Eglise



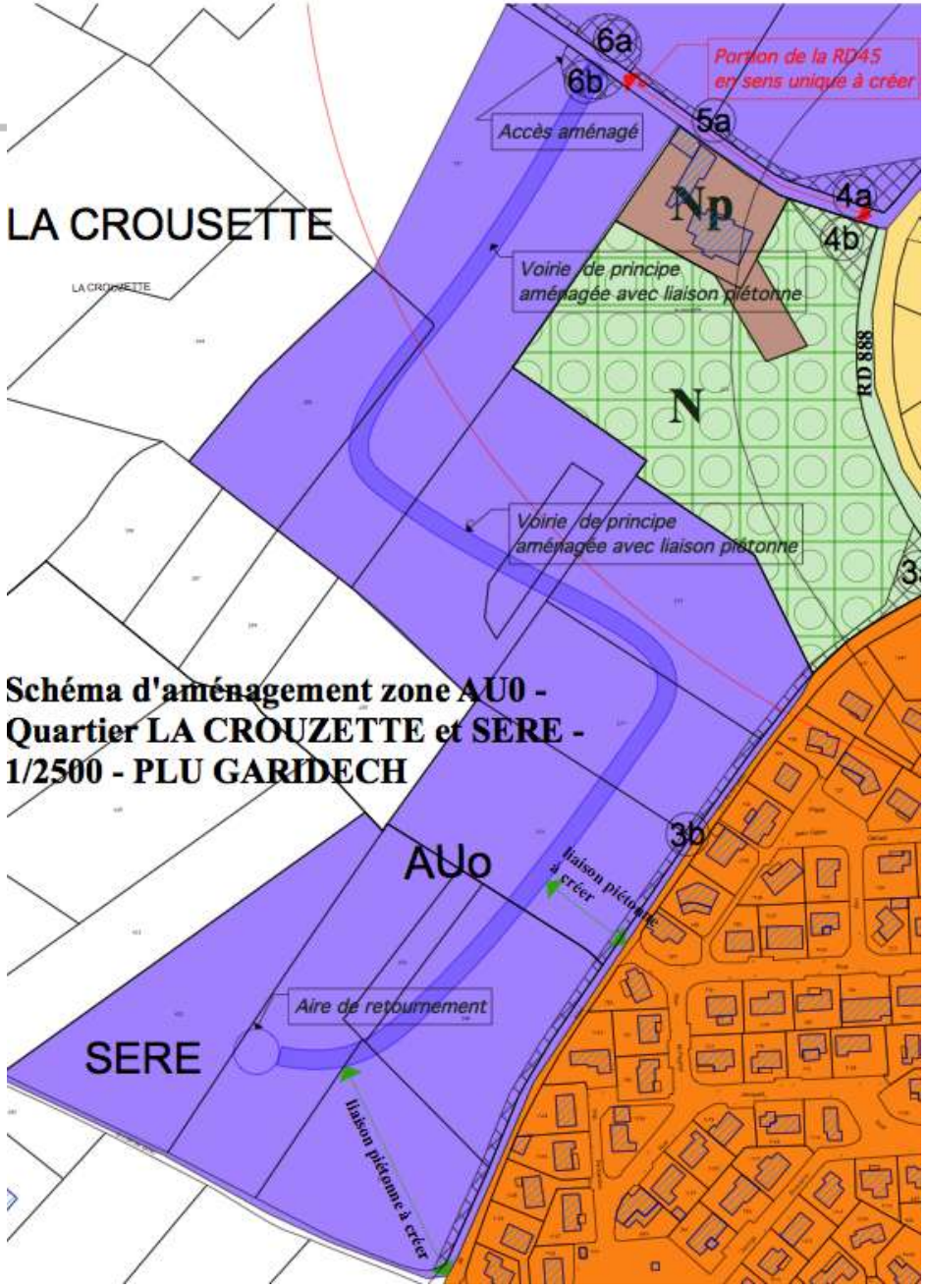
Les Orientations d'aménagement des zones AU et AU0

2/ Zone AU0 STE ANNE



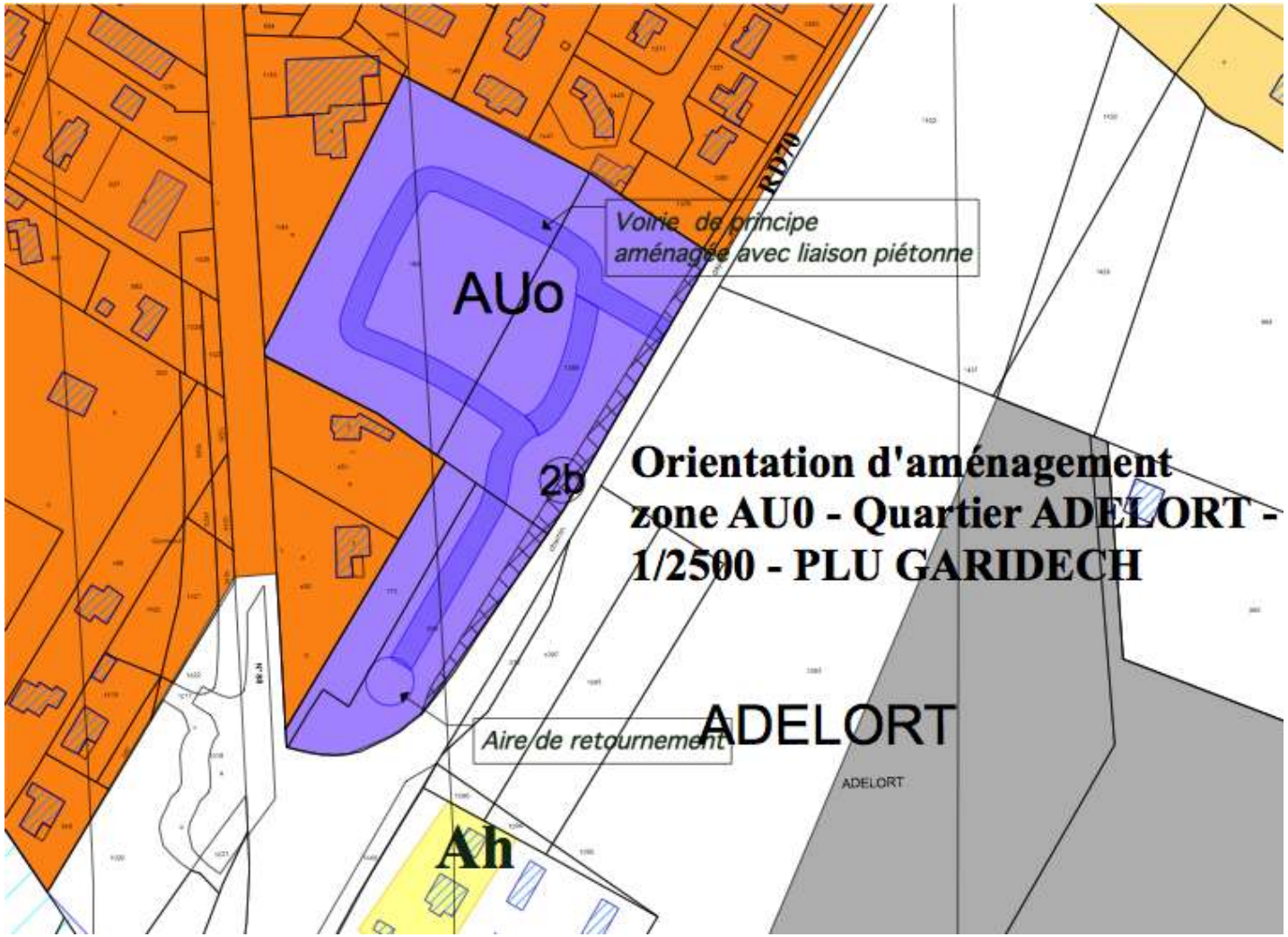
Les Orientations d'aménagement des zones AU et AU0

3/ Zone AU0 LA CROUZETTE



Les Orientations d'aménagement des zones AU et AU0

2/ Zone AU0 ADELORT



Synthèse Passage du POS au PLU

Il n'y a pas de grandes révolutions dans ce P.L.U mais les élus ont simplement intégrés les **nouvelles dispositions réglementaires** (Loi S.R.U, Grenelle II et SCOT).

Les actes les plus importants sont : la **localisation de la future salle polyvalente** et la **prise en compte du bâti dispersé** dans la zone agricole.

Ces actes ont nécessité une **adaptation du règlement** du document d'urbanisme.

S'ajoutent à cela des **emplacements réservés** pour des équipements publics et des cheminements doux (piétons/cycles)en plus grands nombres.

En vous remerciant de votre attention.