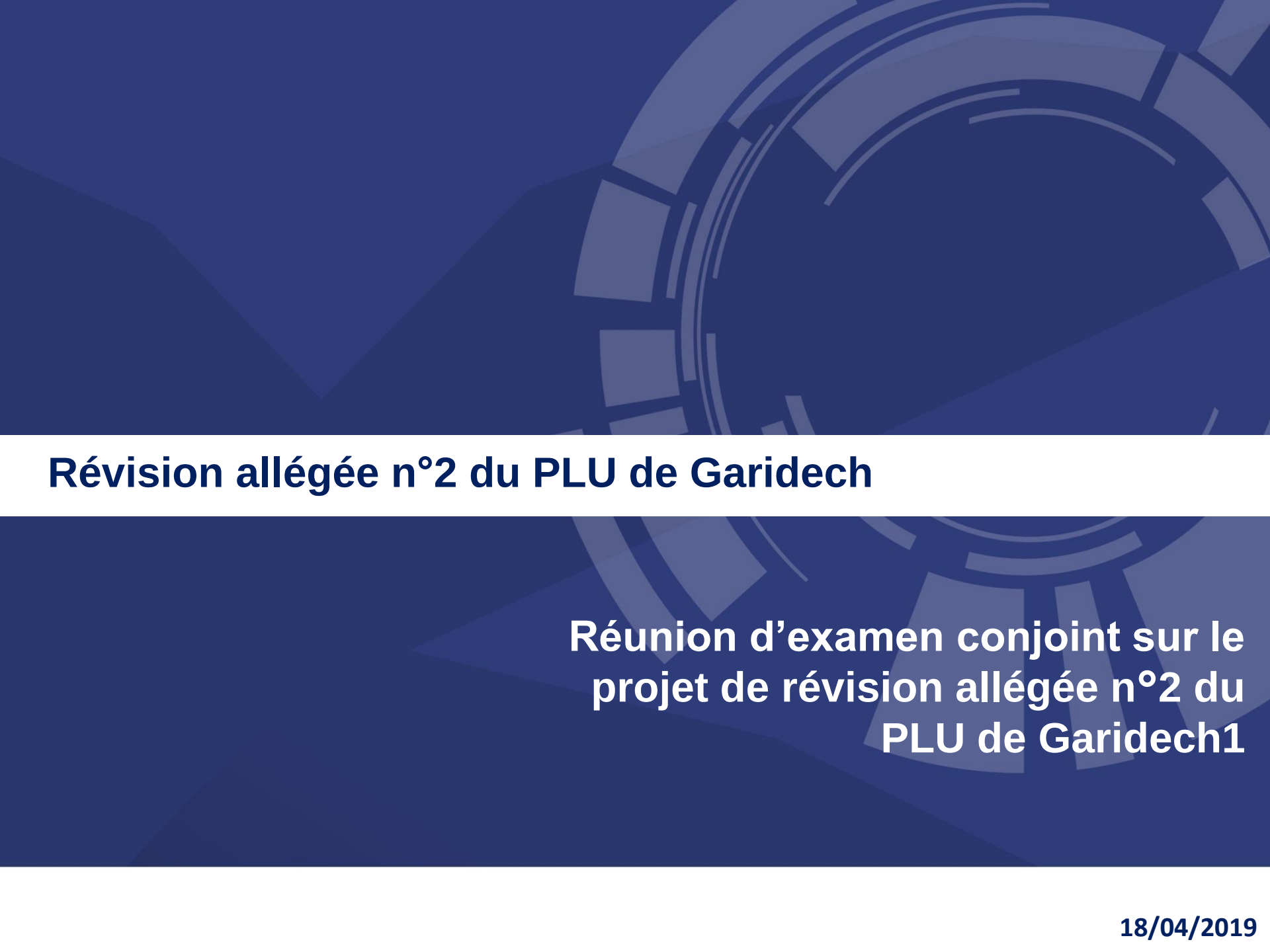




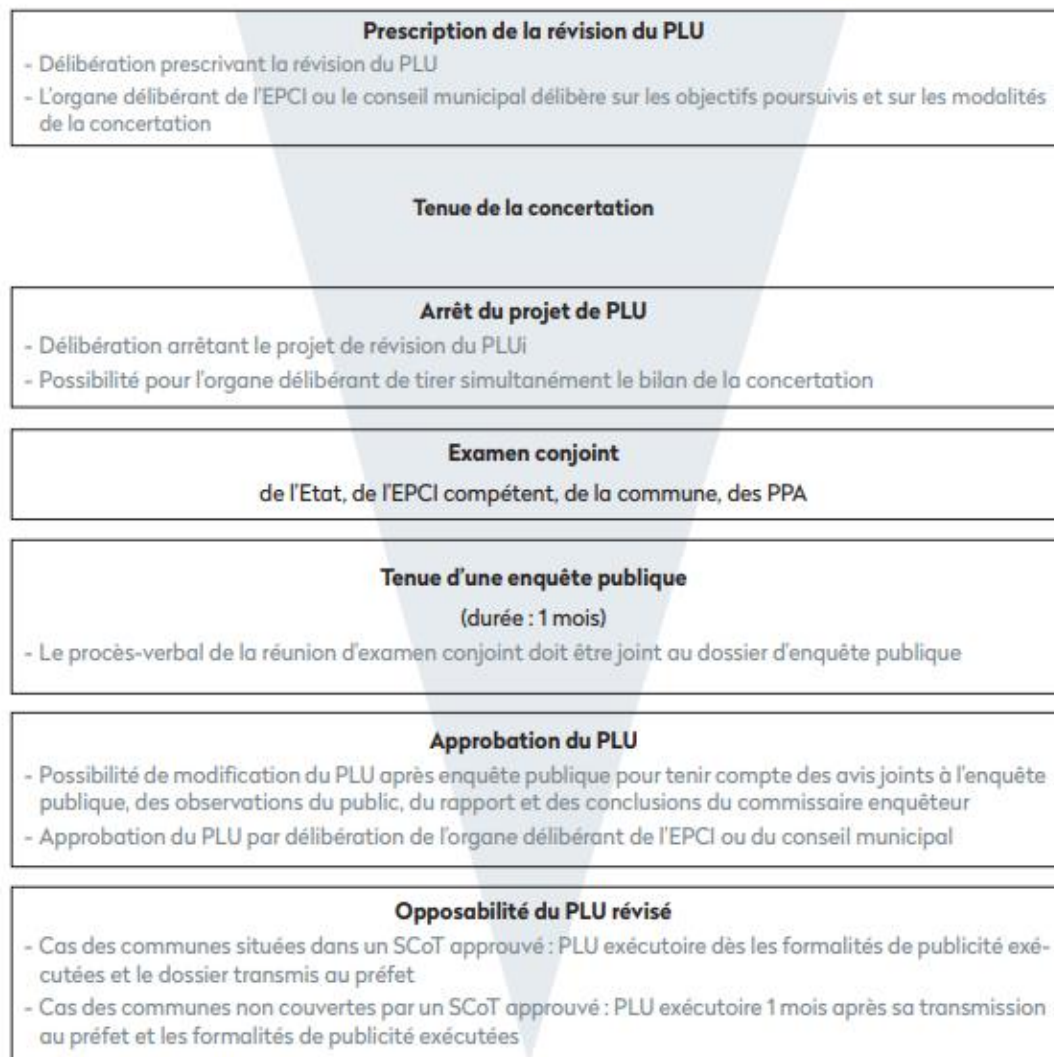
## **Révision allégée n°2 du PLU de Garidech**

**Réunion d'examen conjoint sur le  
projet de révision allégée n°2 du  
PLU de Garidech1**



# **Rappel procédure de révision allégée**

## Rappel de la procédure de révision allégée ...





# **Présentation du projet de révision allégée n°2 du PLU de Garidech**

## LOCALISATION...



## GARIDECH en quelques chiffres ...

### DEMOGRAPHIE & MENAGES

Population en 2015 : 1741 habitants, contre 954 en 1999, soit 50 habitants supplémentaires (+ 5 habitants/an)

Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) : 3,83 %

Accroissement de la population liée à un solde migratoire et naturel positif

Stagnation de la taille moyenne des ménages passant de 2,8 depuis 1999

### LOGEMENT

La commune compte 658 logements en 2015 (353 en 1999) :

- 631 logements en résidences principales (95,9%)
- 9 logements en résidences secondaires (1,4%)
- 18 logements vacants (2,7%)

Un parc de logements dominé par la maison individuelle (91,5%), de grande taille T4 et + (88,7%) et occupé par des propriétaires (82,5%).

Un parc de logements relativement récent / 44,5% des ménages ont emménagé depuis moins de 10 ans.

### ECONOMIE ET AGRICULTURE

En 2015, 81,1% d'actifs (taux en augmentation entre 2010 et 2015).

Une baisse de la part des inactifs (18,9% en 2015, contre 19,5% en 1999)

La commune compte 478 emplois sur le territoire

83,8% des actifs travaillent en dehors de la commune.

111 entreprises créées sur le territoire entre 2011 et 2018



**Rappel des fondements du  
PADD  
(PLU approuvé le 07/06/2012)**

## Les fondements du PADD...

### SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

*Le Plan Local d'Urbanisme sera donc dimensionné pour accueillir 37 à 38 nouveaux habitants par an (pour atteindre 2500 habitants en 2030) et produire environ 460 nouveaux logements, soit une densité moyenne de 15 logements/ha*

### LES AXES DU PADD

L'objectif clairement établi par la municipalité est de poursuivre la croissance démographique, résidentielle et économique du territoire dans le respect des prescriptions du SCOT Nord Toulousain.

Le projet communal approuvé en 2012 se décline en 4 objectifs présentés ci-dessous:

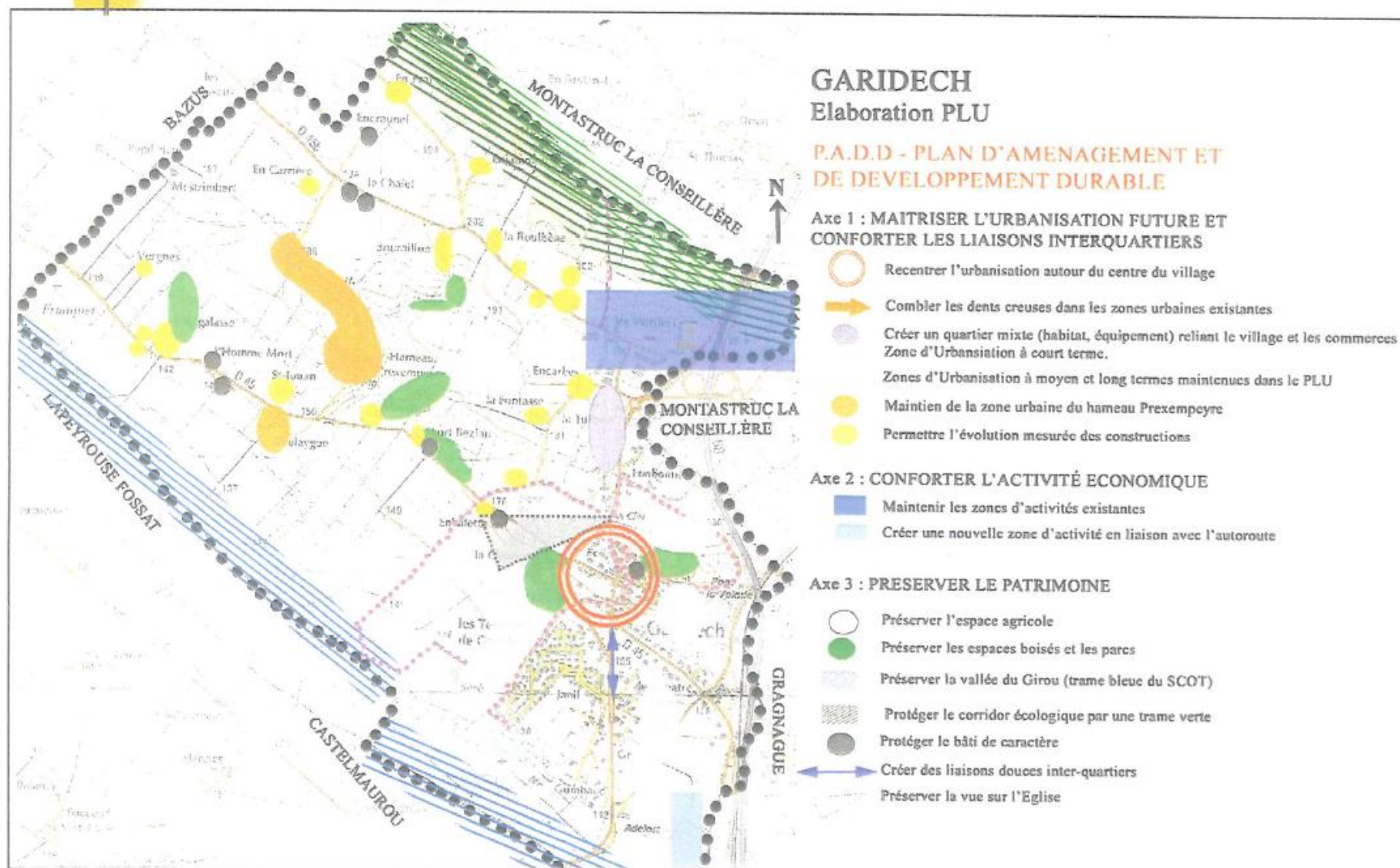
**AXE 1**  
*Maitriser le  
rythme de  
l'urbanisation*

**AXE 2**  
*Prévoir des  
aménagements  
communaux  
accompagnant le  
développement  
urbain*

**AXE 3**  
*Permettre  
l'implantation de  
nouvelles  
activités  
économiques*

**AXE 4**  
*Préserver la  
qualité des  
espaces naturels*

# Projet d'Aménagement et de Développement durable - document graphique





# **Description du projet de modification du périmètre de la zone AUE destinée au développement économique**

## Description du projet de modification du périmètre de la zone AUE

Le présent projet de révision allégée a pour objectif de procéder à un ajustement du document graphique concernant la zone AUE du secteur de Lagarrigue (zone d'activité économique et commerciale) située au Nord-Est de la commune.

Les modifications portées au dossier de PLU ont induit la reprise de l'OAP réalisée sur ladite zone dans le cadre de la révision allégée n°1 approuvée le 11/04/2018.

Le SCOT Nord Toulousain autorise une enveloppe foncière de 8 ha dédiée au développement des activités économiques et une enveloppe de 6 ha dédiée au développement des activités commerciales.

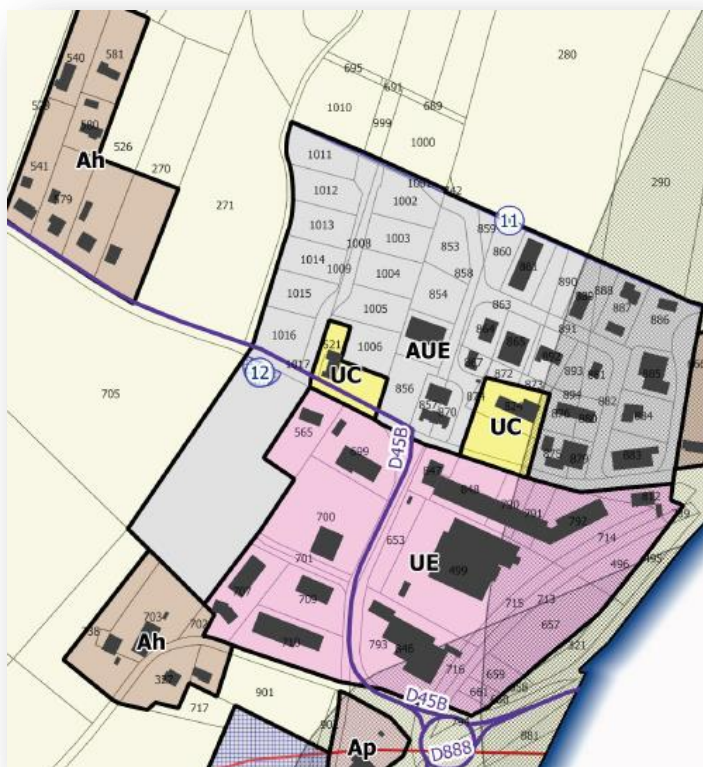
Aujourd'hui, l'actuelle zone AUE (partie Nord) de la RD45b représente une surface de 6,03 ha. A cela s'ajoute un classement supplémentaire de 1,71 ha, soit un total de 7,74 ha. La présente modification est donc compatible avec les orientations du SCOT Nord Toulousain.



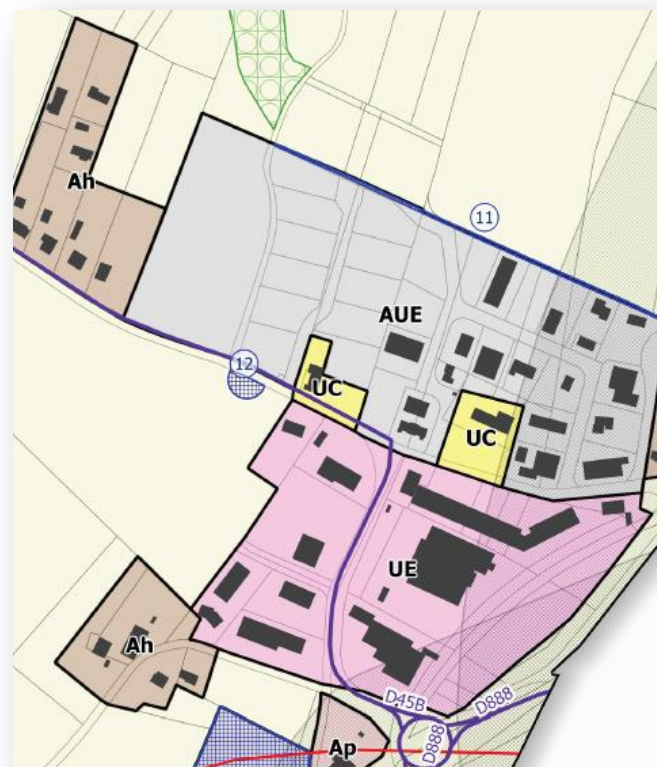
## Présentation des modifications apportées au document graphique

La présente modification consiste à déclasser la parcelle section A 705 de la zone AUE en zone agricole et de repositionner une surface sensiblement équivalente sur la parcelle A 271 le long du chemin des muriers en continuité de la zone AUE aujourd'hui en quasi-totalité bâtie. Cette évolution de zonage répond à une problématique de rétention foncière connue sur le secteur qui compromet le développement économique et commercial de la commune de Garidech tel que défini au SCOT Nord Toulousain.

## Extrait du zonage AVANT



## Extrait du zonage APRES



## Présentation des compléments apportés à l'OAP (réalisée lors de la RA1)

L'objectif poursuivi à travers l'OAP est d'inscrire les dispositions concernant les principes d'accès et de desserte.

Il s'agira notamment de relier la voirie déjà existante avec celle à créer sur le versant Sud de la zone. Cette voirie devra être aménagée en double sens de circulation.

L'OAP vient également apporter des précisions quant à la préservation du sentier de randonnée intercommunal existant à l'interface entre la ZAE existante et son extension programmée.

Aussi, une bande tampon enherbée, végétalisée et plantée devra être réalisée sur la partie Ouest de la zone en limite avec les zones Ah (zones habitées en zone agricole), cela pour limiter les nuisances. Le boisement situé sur la parcelle 272 est quant à lui préservé dans son enveloppe existante et au titre des EBC au document graphique.

## Présentation des compléments apportés à l'OAP (réalisée lors de la RA1)

**PLU de Garidech**  
**Orientation d'Aménagement et de Programmation - Zone économique**

### LEGENDE

- |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Zone AUE dédiée au développement économique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | Bande tampon végétalisée et enherbée d'une épaisseur de 3 mètres minimum à maintenir                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | Voirie de desserte interne à créer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|    | Sentier de randonnée à préserver                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    | Limite non-sédificandi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|    | Limite des hauteurs (6 à 9m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|    | Espaces boisés arbustifs à conserver ou créer<br>haie opaque à créer, essences variées caduques et persistantes (emprise minimale de 8m de large 15 mètres le long de la voie d'accès à l'A68)                                                                                                                                                                                |
|    | Espaces sensibles à traiter de façon qualitative<br>Dépôts interdits<br>Stationnement autorisé uniquement en espaces aménagés, sécurisés et végétalisés (1 arbre de haute tige pour 3 places)                                                                                                                                                                                 |
|    | Arbres de haute tige à conserver ou planter<br>Hauteur minimale de 12m taille adulte                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | Espaces verts de qualité à créer ou conserver, végétation rase (visibilité à préserver)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | Traitement qualitatif imposé de chaque façade visible depuis ces axes                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Bâtiment patrimonial à préserver                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | Gestion des eaux pluviales à assurer, pose de clôtures et grillages interdite, espace à maintenir ouvert, enrochement interdit (traitement paysager qualitatif, intégrant la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales avec gestion différenciée des hauts de toiture et des eaux de ruissellement). Réutilisation partielle des eaux de toiture (arrosage, ...) |

Citadla Conseil - Juillet 2018

## Les incidences potentielles sur l'environnement, la qualité des paysages et l'agriculture

### AGRICULTURE :

La zone AUE initialement matérialisée sur la parcelle 705 concernait un îlot déclaré à la PAC 2017 (culture de tournesol) pour une surface de 1,4 ha.

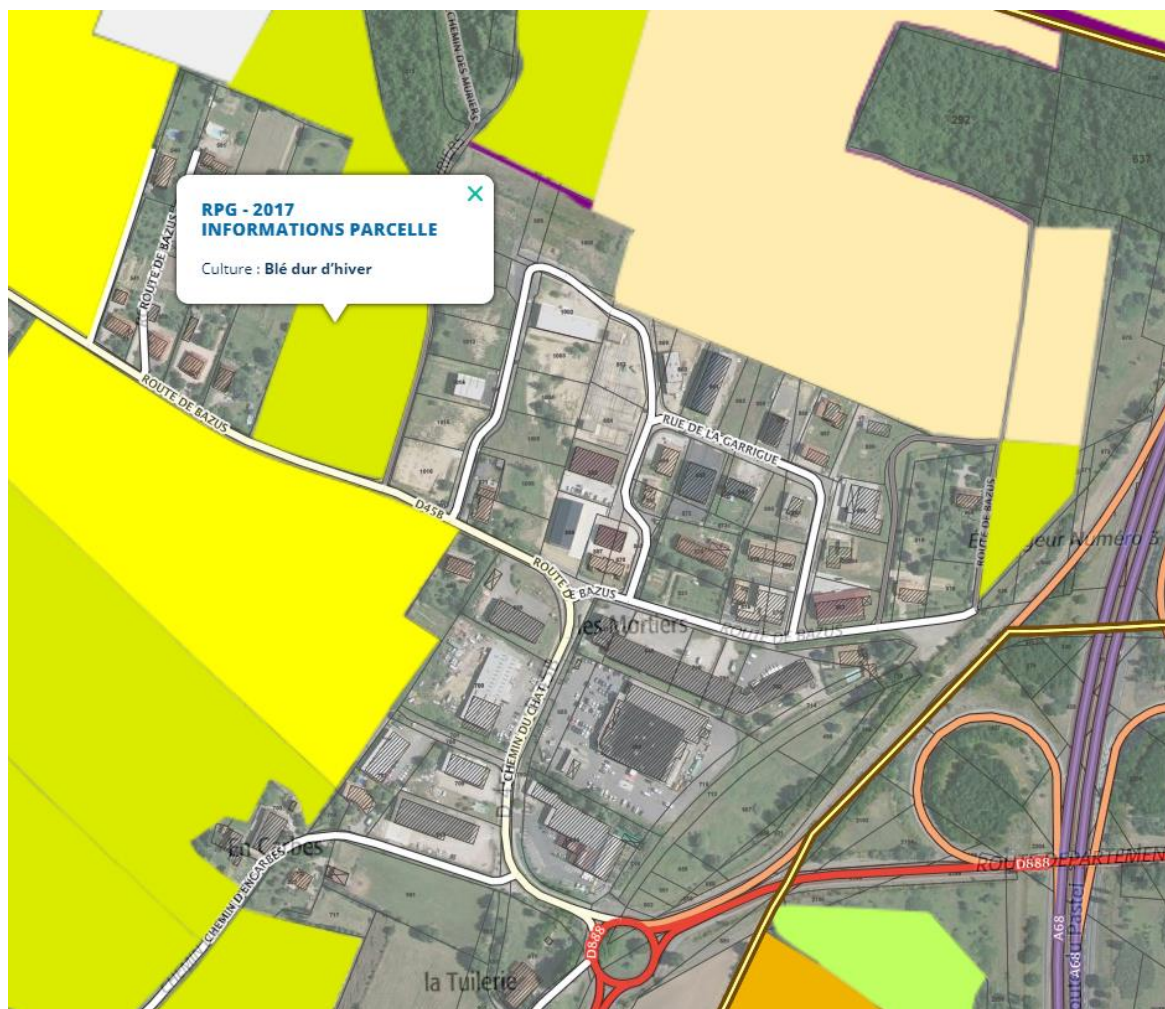
Le projet de modification de zonage de la zone AUE impacte également un îlot déclaré à la PAC en 2017 (culture de blé dur d'hiver) pour une surface de 1,7 ha.

### ENVIRONNEMENT :

La parcelle n'est concernée par aucun périmètre d'inventaire naturaliste

### PAYSAGE :

La modification de zonage envisagée n'a pas d'incidence notable sur l'environnement, ni sur le caractère remarquable des paysages de la commune, au contraire, elle doit permettre une meilleure intégration du bâti dans son environnement en continuité directe d'un espace déjà artificialisé à vocation économique.



# Analyse de la compatibilité avec les prescriptions du SCOT Nord Toulousain



## Éléments de repère spatial

- |                             |              |                      |
|-----------------------------|--------------|----------------------|
| Bassin de vie               | Autoroute    | Autoroute en projet  |
| Zones urbanisées à fin 2010 | Nationale    | RD structurante      |
| Hydrographie                | RD en projet | Liaison transversale |
| Voie ferrée                 | Projet LGV   |                      |

## Organiser et préserver une trame verte et bleue

### Protéger des espaces naturels

- |                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Espaces naturels remarquables       | Natura 2000 |
| Espaces naturels de qualité notable |             |

### Préserver des continuités écologiques

- |                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|
| Continuités écologiques bleues                                     |
| Continuités écologiques vertes                                     |
| Portions de continuité écologique sous contrainte (recommandation) |

## Mieux distinguer et qualifier les espaces urbains et ruraux

### Repérer les limites urbain/rural

- |                                                      |
|------------------------------------------------------|
| Couronne verte autour de l'agglomération toulousaine |
| Principales coupures d'urbanisation                  |

### Préserver ou améliorer les qualités paysagères

- |                              |
|------------------------------|
| Paysages ruraux de qualité   |
| Principales entrées de ville |

## Organiser et encadrer les extensions urbaines sur le territoire

### Privilégier les extensions urbaines à partir des villes, villages ou des principaux quartiers (en nombre d'hectares)

- |                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines mixtes (toutes destinations) |
| Sens privilégié d'extension urbaine mixte                                                           |

### Préciser les extensions urbaines complémentaires pour des destinations spécifiques (en nombre d'hectares)

- |                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------|
| Potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités économiques  |
| Potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités commerciales |

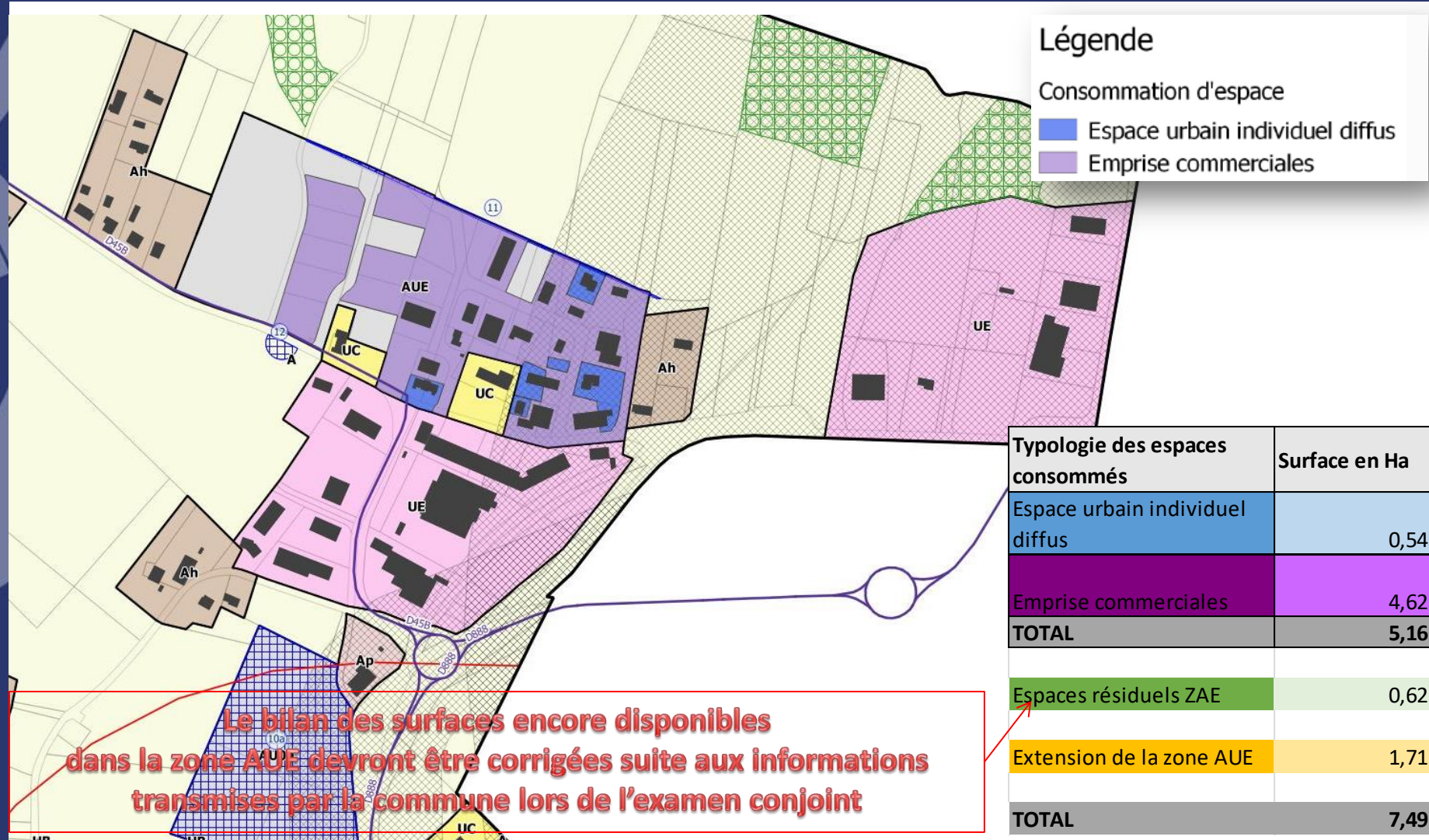
Les extensions spécifiques des activités commerciales (notamment en vue de l'accueil de grandes surfaces) sont quantifiées ici schématiquement et doivent nécessairement se référer aux localisations plus précises mentionnées au recueil cartographique du DAAC inséré au DOO.

- |                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|
| Les équipements majeurs actuels et programmés à très court terme |
|------------------------------------------------------------------|

Sources : Syndicat mixte du SCOT Nord Toulousain, ATD



## Analyse de la compatibilité avec les prescriptions du SCOT Nord Toulousain



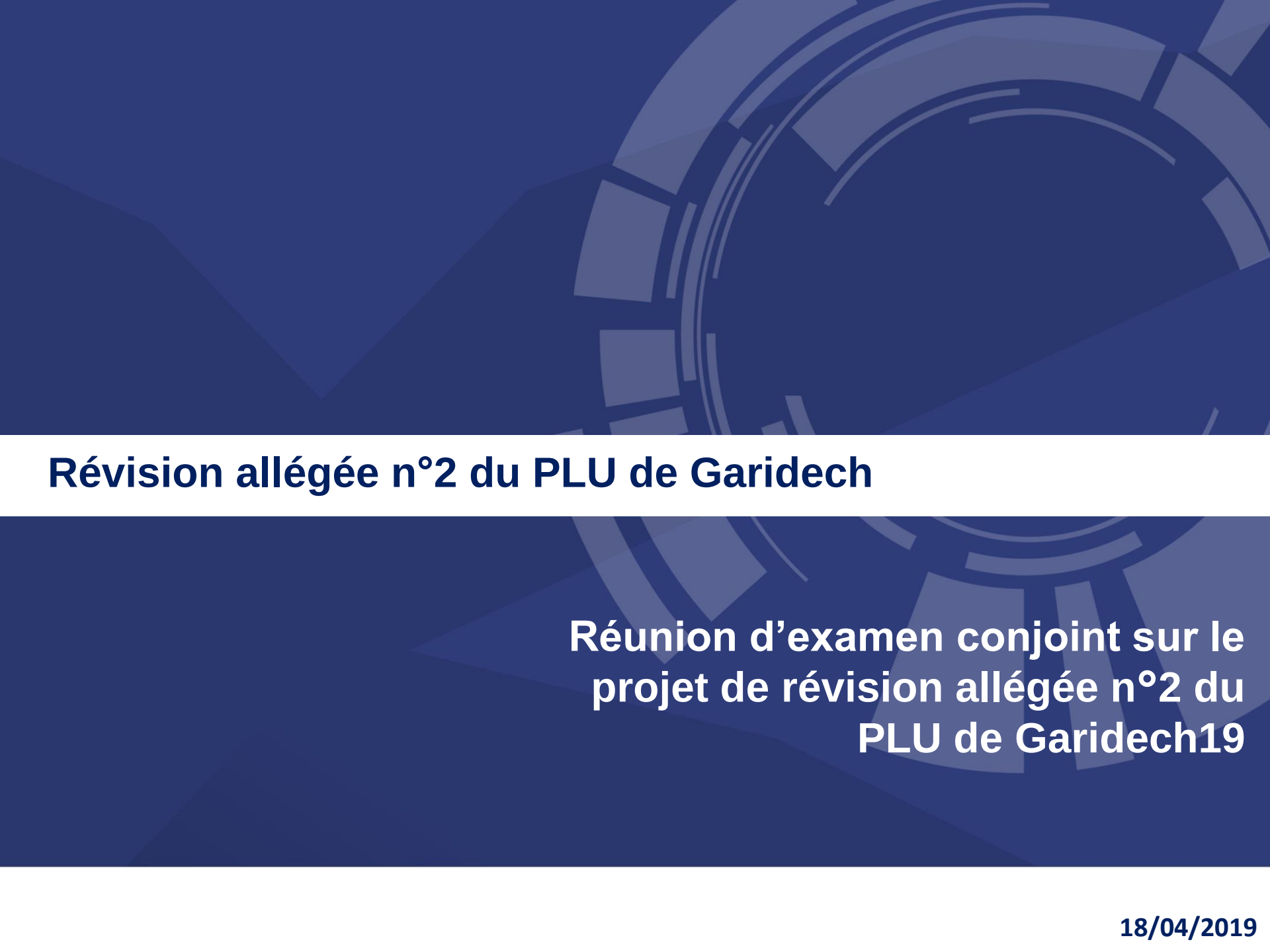
## CONCLUSION

Afin de permettre l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme présentée ci-dessus, la commune de Garidech a souhaité engager une procédure de révision allégée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme, par délibération du Conseil Municipal, en date du 26/09/2018, en application de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

A noter que cette adaptation ne remet pas en cause l'économie générale du document mais nécessite une adaptation règlementaire pour poursuivre le développement économique et commercial du territoire dans le respect des prescriptions du SCOT Nord Toulousain.

La présente procédure vise à répondre favorablement au développement des activités économiques et des emplois sur le territoire communal.

Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, les modifications proposées n'impactent en rien l'économie générale du projet du Plan Local d'Urbanisme de Garidech, car elles permettent de répondre favorablement aux évolutions et aux projets constatés sur le territoire communal.



## **Révision allégée n°2 du PLU de Garidech**

**Réunion d'examen conjoint sur le  
projet de révision allégée n°2 du  
PLU de Garidech19**