

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNE DE GARIDECH**



**P.L.U.**

**3<sup>ème</sup> Modification du Plan Local  
d'Urbanisme**  
**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**1-Notice explicative**

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**1**

|             |                                                                                  |           |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>Préambule.....</b>                                                            | <b>3</b>  |
| 1.          | Le document de planification en vigueur .....                                    | 3         |
| 2.          | Cadre législatif .....                                                           | 3         |
| <b>II.</b>  | <b>Le contexte communal.....</b>                                                 | <b>4</b>  |
| 1.          | L'influence de la métropole toulousaine .....                                    | 4         |
| 2.          | Le SCoT Nord Toulousain .....                                                    | 5         |
| 3.          | La dynamique de développement .....                                              | 8         |
| 4.          | Le PLU en vigueur .....                                                          | 10        |
| <b>III.</b> | <b>Les objectifs poursuivis dans le cadre de la<br/>modification du PLU.....</b> | <b>13</b> |
| 1.          | L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de Plano de Bru .....                | 14        |
| 2.          | La réalisation de quelques évolutions mineures complémentaires<br>27             |           |
| <b>IV.</b>  | <b>La compatibilité du projet avec les plans et<br/>programmes</b>               | <b>31</b> |
| 1.          | La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur.....                             | 31        |
| 2.          | La compatibilité avec le SCOT.....                                               | 33        |
| <b>V.</b>   | <b>Incidences de la modification sur l'environnement ...</b>                     | <b>35</b> |
| 1.          | Incidences des orientations d'aménagement .....                                  | 35        |
| 2.          | Incidences des modifications du règlement écrit.....                             | 35        |
| 3.          | Incidences des modifications du règlement graphique.....                         | 35        |
| 4.          | Principales incidences de la modification du PLU .....                           | 36        |

## **I. Préambule**

### **1. Le document de planification en vigueur**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Garidech est en vigueur depuis le 7 Juin 2012.

Depuis son approbation, ce PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Une 1<sup>ère</sup> modification simplifiée approuvée le 29 Novembre 2012,
- Une 1<sup>ère</sup> modification approuvée le 21 Mai 2015,
- Une 2<sup>ème</sup> modification approuvée le 28 Mars 2018,
- Une révision allégée approuvée le 11 Avril 2018,
- Une révision allégée n°2 approuvée le 25 Septembre 2019,

- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la commune de Garidech répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

## **2. Cadre législatif**

Par arrêté en date du 18/06/2020, le Maire a engagé la 3<sup>ème</sup> modification du PLU. Le 10/09/2020, le conseil municipal a délibéré pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 secteur plano de bru sur la RD 70 pour une surface de 2.3 hectares. A savoir que la commune a classé cette zone en AU0 en 2012, compte tenu que les zones déjà urbanisées sont bâties intégralement et qu'il n'y a aucune dent creuse.

Cette procédure ne relève pas de dispositions de l'article L153-34 du C.U. imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,

## II. Le contexte communal

### 1. L'influence de la métropole toulousaine

Située à moins de 20 km du centre de la métropole toulousaine, Garidech est pleinement intégrée à la logique de métropolisation du pôle régional.

Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée par la proximité d'axes de déplacement structurants : l'A68 (axe Toulouse-Albi) et la RD 888. La présence de ce réseau routier permet de rejoindre Toulouse en une quinzaine de minutes et Albi en une trentaine.

Ainsi, la commune a bénéficié de la dynamique de développement de la métropole toulousaine. Elle est aujourd'hui incluse dans la couronne de l'aire urbaine<sup>1</sup>, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central. De plus, au regard de la croissance du pôle toulousain et de la proximité avec la commune, il est à supposer que la commune fera partie intégrante du pôle dans les prochaines années.

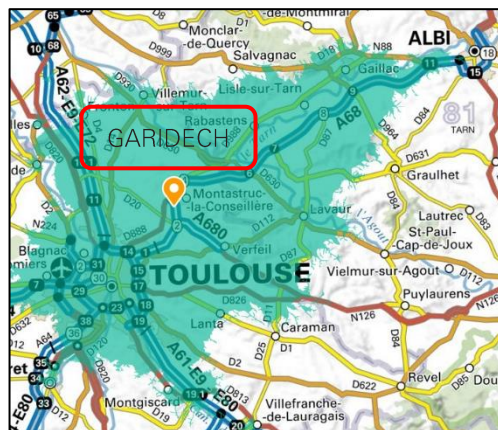


Figure 1 : Isochrone de 30 minutes autour de la commune, source : Géoportail

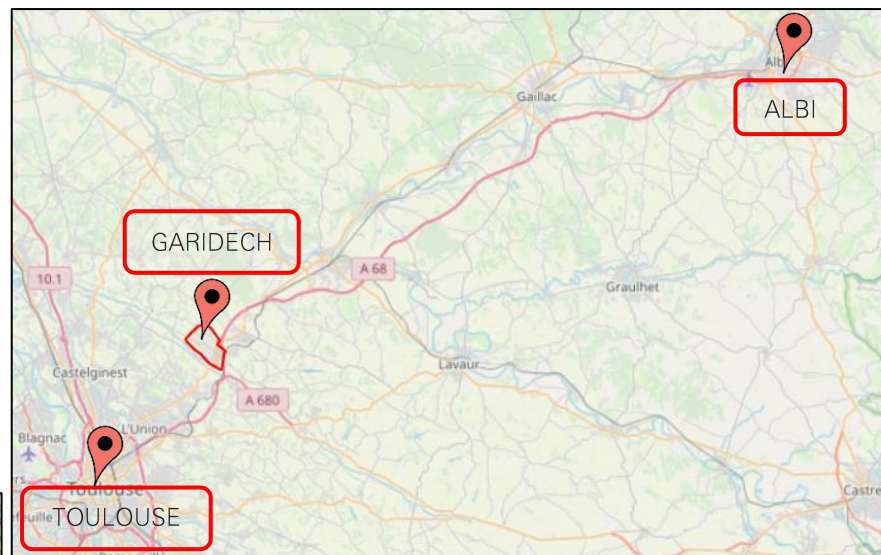


Figure 3 : Localisation de Garidech source Géoportail/Géoclip, réalisation Paysages

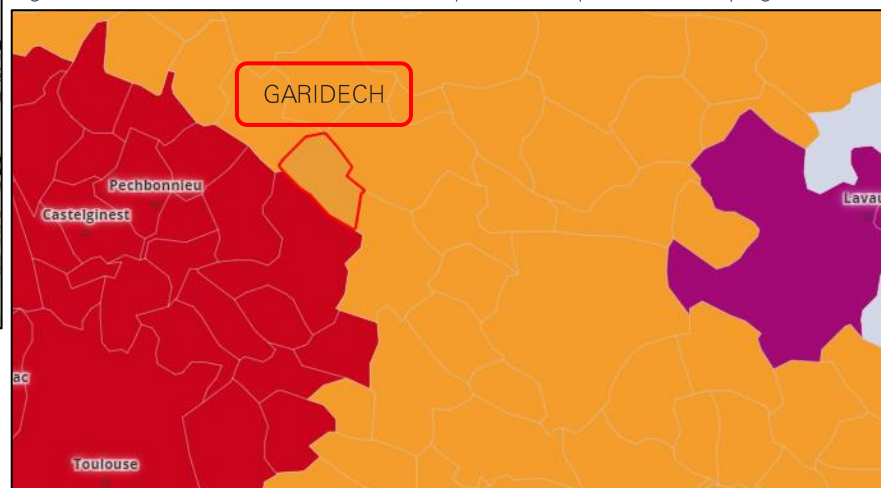


Figure 3 : Typologie communale des aires urbaines en 2012, source INSEE, Géoclip

<sup>1</sup> Définition source INSEE : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou

unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.



## 2. Le SCoT Nord Toulousain

Le SCoT Nord-Toulousain, est un document de planification élaboré à l'échelle de 65 communes au Nord de la métropole Toulousaine. La version applicable a été approuvée en juillet 2012. Une modification du SCOT a été approuvée en décembre 2016, une modification simplifiée et une révision générale sont en cours.

Le projet du SCoT se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PADD :

- ✓ AXE 1 : Modeler un territoire plus accueillant, plus attractif et autonome
  - Orientation 1 : développer, aménager et construire « durablement »
  - Orientation 2 : Autonomiser et rendre plus attractif les cinq bassins de vie
  - Orientation 3 : Accueillir 35 000 habitants supplémentaires d'ici 2030
  - Orientation 4 : Encadrer la construction de 20 000 logements pour 2030
  - Orientation 5 : Economiser le foncier et délimiter clairement espaces ruraux et urbains
- ✓ AXE 2 : Préserver les richesses identitaires rurales du Nord Toulousain
  - Orientation 1 : Préserver la place de l'agriculture
  - Orientation 2 : Protéger et développer la biodiversité
  - Orientation 3 : Mettre en valeur du paysage et du patrimoine

- Orientation 4 : Protéger l'environnement de la pollution, des risques naturels et technologiques
- Orientation 5 : Optimiser la gestion des ressources naturelles
- ✓ AXE 3 : Développer de nouvelles solutions multimodales de transports
  - Orientation1 : Renforcer les infrastructures de communications
  - Orientation 2 : Développer l'usage des transports en commun
  - Orientation 3 : Améliorer l'accessibilité et l'attractivité du territoire

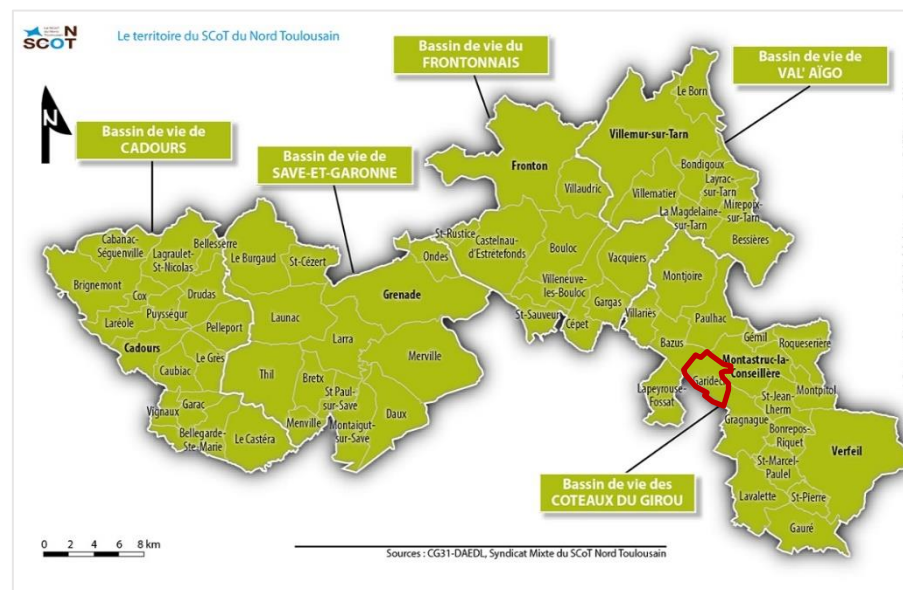


Figure 4 : le territoire du SCoT Nord-Toulousain, source <http://www.scot-nt.fr/>

- Orientation 4 : Développer et encourager les pratiques multimodales pour fluidifier le trafic et faire baisser la pollution
- Orientation 5 : Développer et sécuriser les modes de transports « doux » et l'accessibilité pour tous
- ✓ **AXE 4 : Construire un développement économique durable**
  - Orientation 1 : Déterminer les territoires d'accueil économique
  - Orientation 2 : Accueillir 14 000 emplois supplémentaires d'ici 2030 et atteindre le ratio d'un emploi pour 3,5 habitants au lieu de 4,2,
  - Orientation 3 : Mettre en place des stratégies de développement performantes, adaptées à chaque territoire et définir des filières de qualité
  - Orientation 4 : Renforcer et diversifier l'offre commerciale, les services et les infrastructures des cinq bassins de vie pour les rendre plus autonomes.

Le projet de développement retenu par le SCoT se structure sur la constitution d'un modèle d'organisation de territoire autour de pôles et de bassins de vie. Ce modèle de développement doit permettre d'assurer une répartition équilibrée du développement démographique, du parc du logement et de l'équipement du territoire.

Les bassins de vie identifiés dans ce cadre sont ceux de :

- ✓ De Cadours,
- ✓ De Save et Garonne,
- ✓ Du Frontonnais,
- ✓ Du Val d'Aïgo,

- ✓ Des Coteaux du Girou, auquel appartient Garidech.

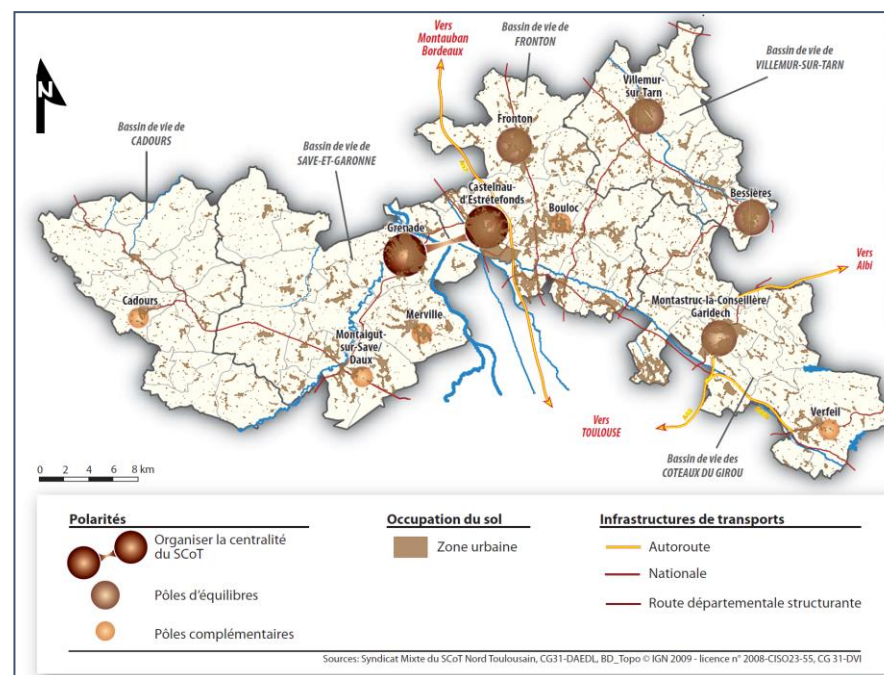


Figure 5 : Principes d'organisation urbaine et d'aménagement du SCoT Nord Toulousain, source : Scot Nord Toulousain

La commune de Garidech est qualifiée de « pôle d'équilibre » avec la commune de Montastruc-la-Conseillère. Cette qualification se traduit :

- par la présence d'équipements et de services offrant une gamme intermédiaire à la population locale facilitée par une accessibilité renforcée,
- par le développement d'espaces d'activités économiques conséquents visant à offrir des emplois et à réduire les mobilités.

Dans ce cadre, le PLU de Garidech et ses évolutions doivent être compatibles avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'il formule concernant la commune.

D'une façon générale, les orientations spécifiques à intégrer dans le cadre du développement de Garidech peuvent être de deux ordres :

- c Liées au développement urbain :
  - ✓ Un objectif de consommation maximum de 32 ha dans les zones mixtes entre 2011 et 2030,
  - ✓ Un objectif de consommation maximum de 6 ha pour les activités commerciales,
  - ✓ Un objectif de consommation maximum de 8 ha pour les activités économiques,
  - ✓ Deux entrées de ville une au Nord et une au Sud à préserver et / ou améliorer.
  - ✓ Tendre vers 20 % de la production de logements à usage locatif social,
- c Liées à la protection du maillage écologique :
  - ✓ Des espaces naturels remarquables et de qualité notable à protéger,
  - ✓ Des continuités écologiques vertes à préserver,
  - ✓ La présence en limite Ouest de la « couronne verte autour de l'agglomération toulousaine ».



Figure 6 : Extrait du DOO du SCoT

### 3. La dynamique de développement

Le rayonnement du pôle toulousain et la dynamique locale se traduisent par une évolution démographique engagée dans les années 1970 qui a accompagné l'accueil de plus de 1 400 habitants, soit une population multipliée par quatre sur les cinquante dernières années.

Cette dynamique a initialement largement été portée par l'attractivité communale. En effet, la courbe de variation annuelle de la population est calquée sur celle du solde migratoire.

La dynamique démographique est confortée depuis trois décennies par la conjugaison de l'accueil de population issues d'autres espaces et du renouvellement naturel.

Sur la période récente, la variation annuelle de la population marque le pas, depuis 2006 l'accueil d'habitants issus des migrations extérieures a ralenti de façon notable et le solde naturel surpasse le solde migratoire depuis lors.

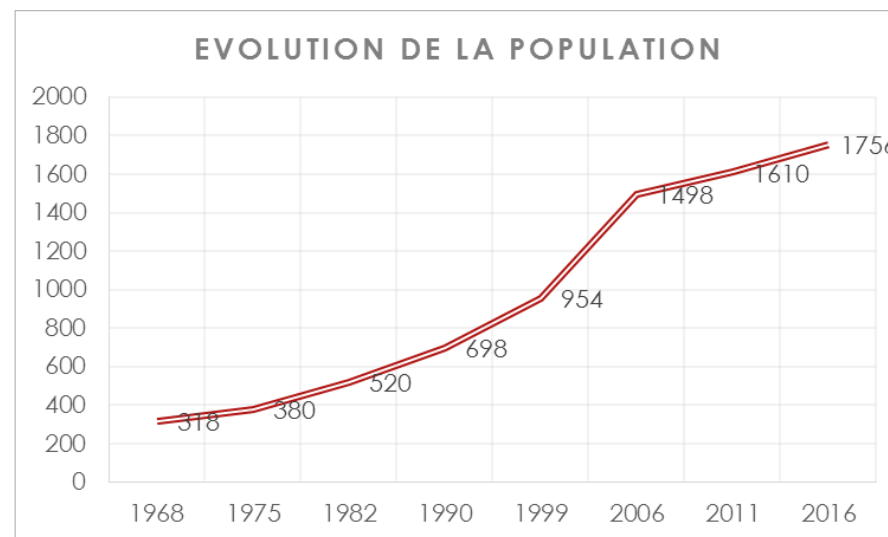


Figure 7 : évolution de la population, source INSEE, réalisation Paysages

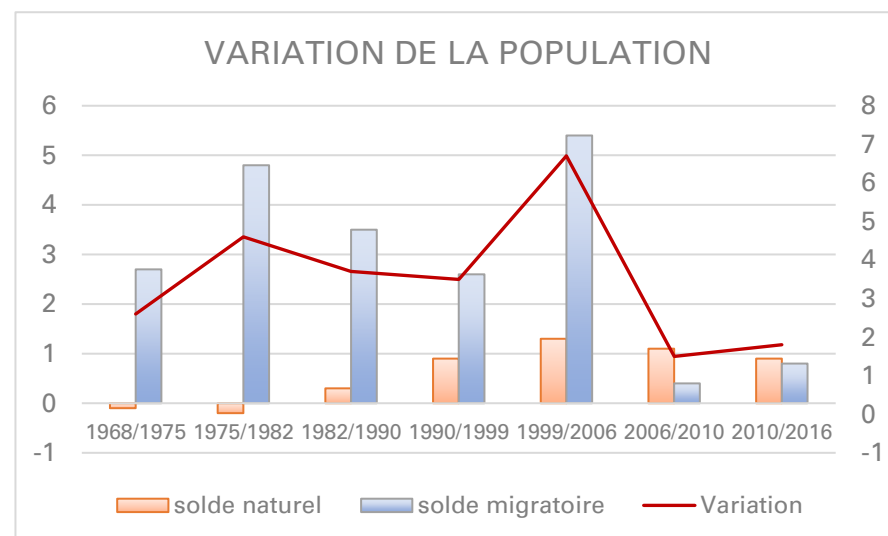


Figure 8 : Variation de la population, source INSEE, réalisation Paysages



Dans ce contexte de dynamique démographique marquée, le parc de logements a été multiplié par six depuis 1968. L'évolution du parc a répondu à une double nécessité : l'accueil de nouveaux habitants et le desserrement des ménages. En effet, la taille des ménages a diminué entre 1968 et 2016 pour répondre aux évolutions sociétales (décohabitation des ménages et décohabitation intergénérationnelle).

Il est à noter que le parc de logements vacants est peu important, il représente moins de 3 % du parc de logements de la commune. On peut considérer qu'il s'agit d'une vacance fonctionnelle (bien en cours de vente, de succession, en attente d'un nouveau locataire, ...) et non d'un réservoir de logement à remobiliser.

Le développement démographique s'est également traduit par le développement d'une offre locale d'emplois, de commerces et de services répondant aux besoins de la population communale. En 2016, la commune compte 501 emplois (source recensement INSEE 2016), soit 7 emplois pour 10 actifs. Tous les secteurs d'activités sont représentés avec une majorité des établissements actifs et des postes salariés dans le secteur des commerces et services (51 %).

Ainsi l'activité du territoire est tournée vers la sphère présente et la réponse aux besoins de ses habitants et de ceux des espaces périphériques, traduisant le rôle de « territoire des proximités » que joue Garidech à une échelle locale.

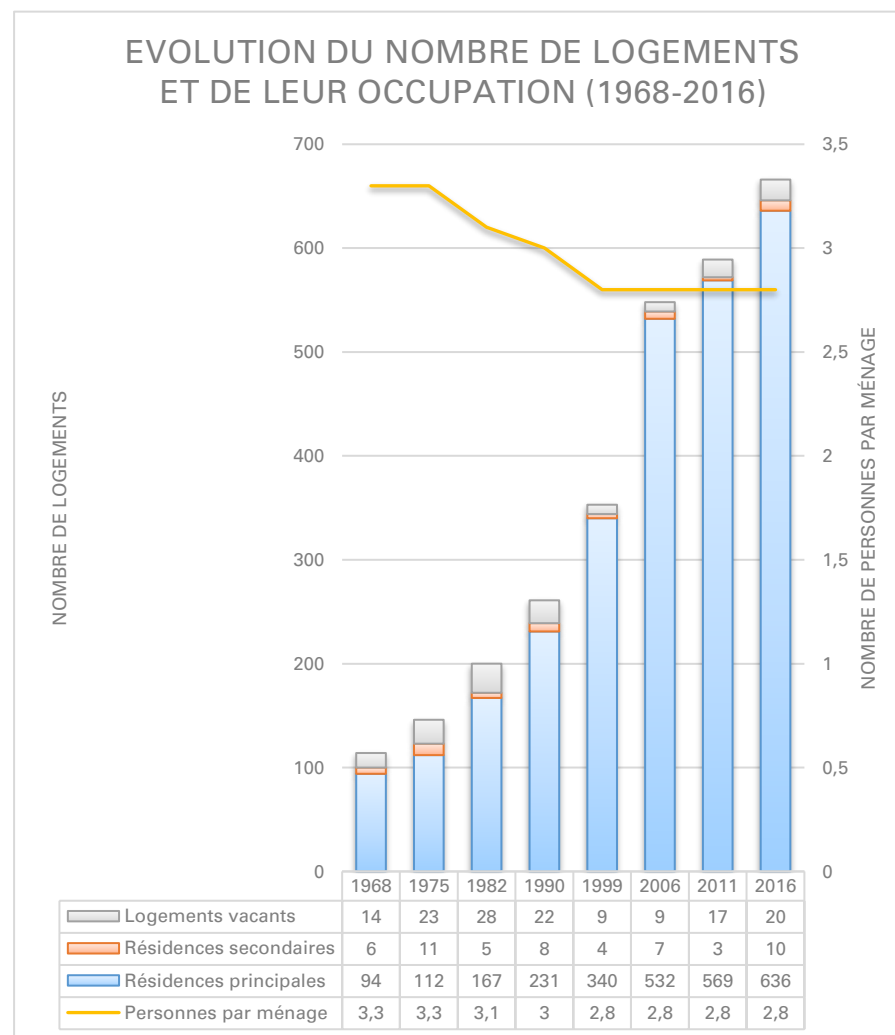


Figure 9 : évolution du nombre de logements et de leur occupation, source INSEE, réalisation Paysages

## 4. Le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur a été approuvé en 2012. Le projet de territoire exprimé dans le PADD s'articule autour de plusieurs orientations d'aménagement et d'action :

- I. Maîtriser le rythme de l'urbanisation :
  - Avoir une capacité d'accueil mixte raisonnée,
  - Recentrer l'urbanisation autour de l'existant notamment du village,
  - Assurer une offre diversifiée de l'habitat,
  - Prendre en compte les réseaux existants,
  - En dehors du centre aggloméré, permettre l'évolution mesurée des constructions existantes,
- II. Prévoir des aménagements communaux accompagnant le développement urbain :
  - Concevoir des liaisons douces entre les divers quartiers du village,
  - Sécuriser la circulation de la RD 888,
  - Permettre la réalisation d'équipements publics,
- III. Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques :
  - Assurer un développement des activités,
  - Prendre en compte la réflexion de la possibilité de création d'une zone d'activité eu égard de la desserte routière et en cohérence avec la commune voisine,
- IV. Préserver la qualité des espaces naturels
  - Gérer un développement faiblement consommateur d'espace,
  - Préserver les espaces naturels et le patrimoine boisé,
  - Préserver le patrimoine architectural,

Les évolutions du document depuis 2012 ont accompagné l'adaptation du territoire à l'intégration de nouveaux enjeux de développement.

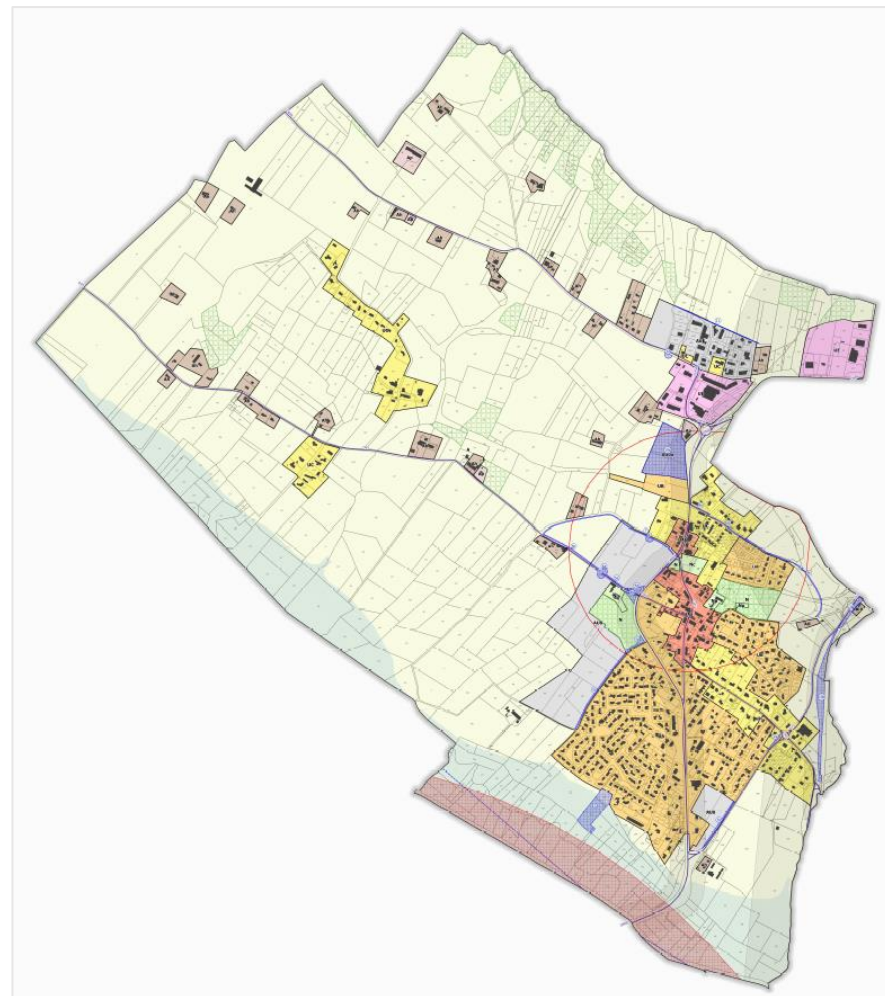


Figure 10 : extrait du zonage du PLU de GARIDECH



Après 8 années d'application le potentiel urbanisable du PLU avoisine 30 ha.

Ce potentiel représente différentes typologies d'espaces :

- ✓ Des espaces constructibles par densification douce (division parcellaire),
- ✓ Des espaces interstitiels des zones urbanisées (dents-decreuses),
- ✓ Des zones AU0 fermées à l'urbanisation qui représentent 65 % du potentiel urbanisable de la commune.

| Zone         | Division      | Densification | Extension      |
|--------------|---------------|---------------|----------------|
| Ua           | 0 ha          | 0,1 ha        | 0 ha           |
| Ub           | 1,8 ha        | 2,2 ha        | 0 ha           |
| Uc           | 4,5 ha        | 1,8 ha        | 0 ha           |
| AU0          | 0 ha          | 0 ha          | 19,6 ha        |
| <b>TOTAL</b> | <b>6,3 ha</b> | <b>4,1 ha</b> | <b>19,6 ha</b> |

Ce potentiel ne peut être considéré comme directement mobilisable. Le potentiel identifié au titre de la division parcellaire se situe en majorité en fonds de parcelle, sur des unités foncières de grande taille sur lesquelles des difficultés techniques ou des phénomènes de rétention foncière contraignent la mise à disposition pour l'accueil de logements. Les espaces en extension sont tous couverts par un zonage AU0, c'est-à-dire qu'ils ne sont urbanisables que sous condition d'une ouverture à l'urbanisation réalisée à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

Au regard de ces éléments quantitatifs, de la composition du potentiel de développement urbain sur la commune et de l'absence de logements vacants sur le territoire, le conseil municipal de Garidech souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 de Plano de Bru d'une surface de 2.3 ha pour poursuivre l'accueil de population sur son territoire.

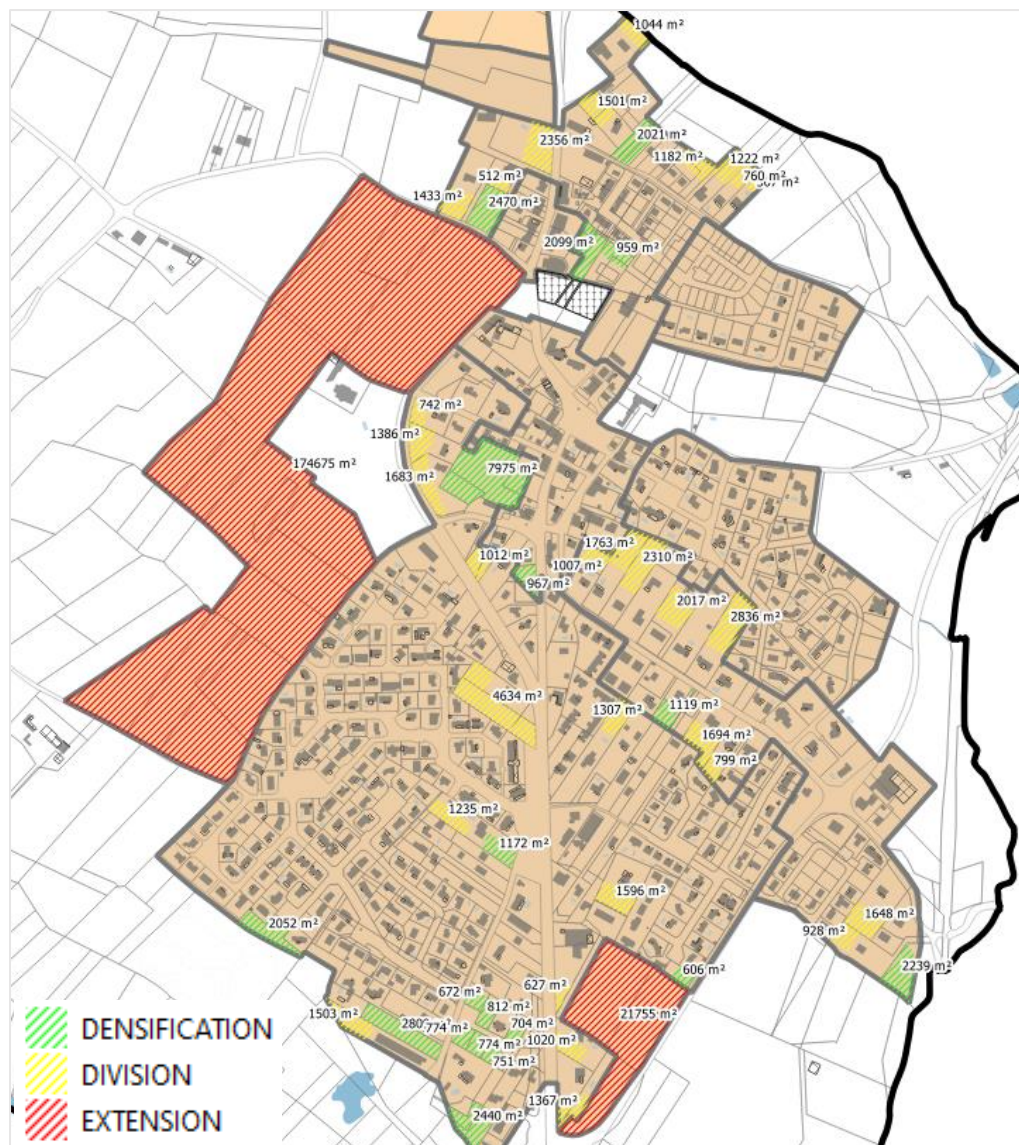


Figure 12 : potentiel urbanisable du centre, réalisation : Paysages

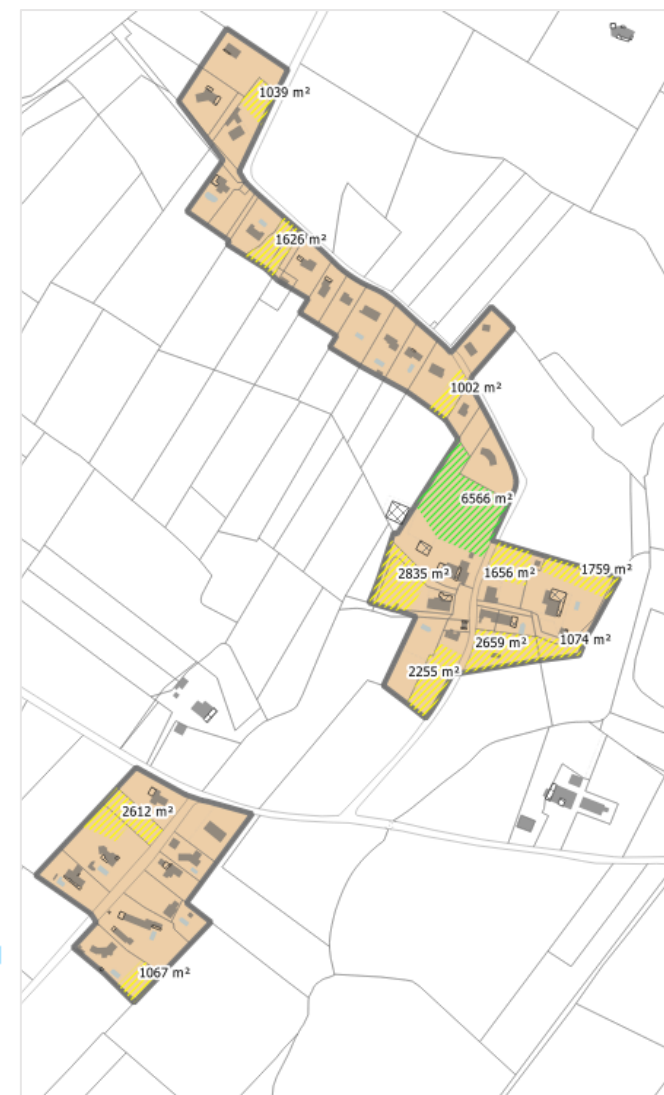


Figure 13 : Potentiel urbanisable des secteurs de Béoulayguo et Prémepyre, réalisation : Paysages

### **III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU**

Dans le cadre de la 3<sup>ème</sup> modification du PLU, la commune poursuit plusieurs objectifs précisés dans l'arrêté du Maire du 18/06/2020 :

- I. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de Plano de Bru :
  - De par son accessibilité routière et ferroviaire, la présence d'équipements et d'emplois, renforcé par l'arrivée prochaine d'un lycée à proximité immédiate, mais aussi du fait de sa position de pôle d'équilibre du SCOT du Nord Toulousain, la Commune de GARIDECH est soumise à une forte pression urbaine et résidentielle,
  - Les zones urbaines actuelles sont désormais largement construites et occupées, les possibilités étant désormais marginales et insuffisantes pour répondre aux besoins croissants, notamment d'accueil démographique,
  - De ce fait, en cohérence avec les objectifs du PADD, il y a lieu de prévoir l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, inconstructible pour l'heure au PLU, située dans le secteur « Plano de Bru », secteur équipé et desservi de manière satisfaisante par la voirie et les réseaux et positionné idéalement, à mi-chemin entre le centre bourg et ses équipements, les commerces, la gare et le futur lycée de GRAGNAGUE,
  - En accompagnement de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone totalisant 2,3 hectares, il conviendra de faire évoluer le parti d'aménagement retenu au PLU par l'établissement d'une orientation d'aménagement et de

programmation (OAP) couvrant le secteur et par la définition d'un règlement adapté pour cette zone.

- II. La réalisation de quelques évolutions mineures complémentaires :
  - Les emplacements réservés existants au PLU ont été définis au regard des objectifs et projets qui existaient il y a une dizaine d'années. Il apparaît désormais nécessaire de réinterroger cette liste et les servitudes apparaissant sur le plan graphique afin de tenir compte des projets et acquisitions qui ont été réalisés depuis lors et afin d'accompagner la construction prochaine du lycée de Gragnague par des aménagements de liaisons douces. Il s'agira donc d'effectuer un toilettage des emplacements réservés, par la création ou la suppression de certains d'entre eux.
  - Enfin, de manière ponctuelle et ciblée, la modification conduira à vérifier les dispositions règlementaires du PLU et à procéder à des adaptations mineures, en particulier en zone AUe.



## 1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de Plano de Bru

### a) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur de Plano de Bru se situe au Sud du noyau urbain entre la RD 888 et la RD 70. Le site est actuellement cultivé.

Il est enchâssé dans le tissu urbain en interstice entre des lotissements aménagés sur les dernières décennies sur le secteur de la Plaine au Nord de Plano de Bru, et un tissu lâche en bordure de la RD 888, tissu constitué d'habitat et d'activités commerciales.

La RD 888 étant classée au titre des voies à grande circulation, toute construction nouvelle doit faire l'objet d'un retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RD 888 au titre de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme offre une possibilité de dérogation permettant de fixer d'autres conditions d'implantation des constructions dans la bande de retrait concernée par l'application de l'article L 111-6 du CU. Le site de Plano de Bru étant partiellement concerné par la bande de retrait de 75 m, une étude dite « entrée de ville » au titre de l'article L 111-8 du CU a été rédigée et est annexée au présent document pour justifier des règles d'implantation issues de l'OAP et du règlement écrit accompagnant l'urbanisation du quartier de Plano de Bru.



Figure 14 : photographies du site, source Paysages 03/2020



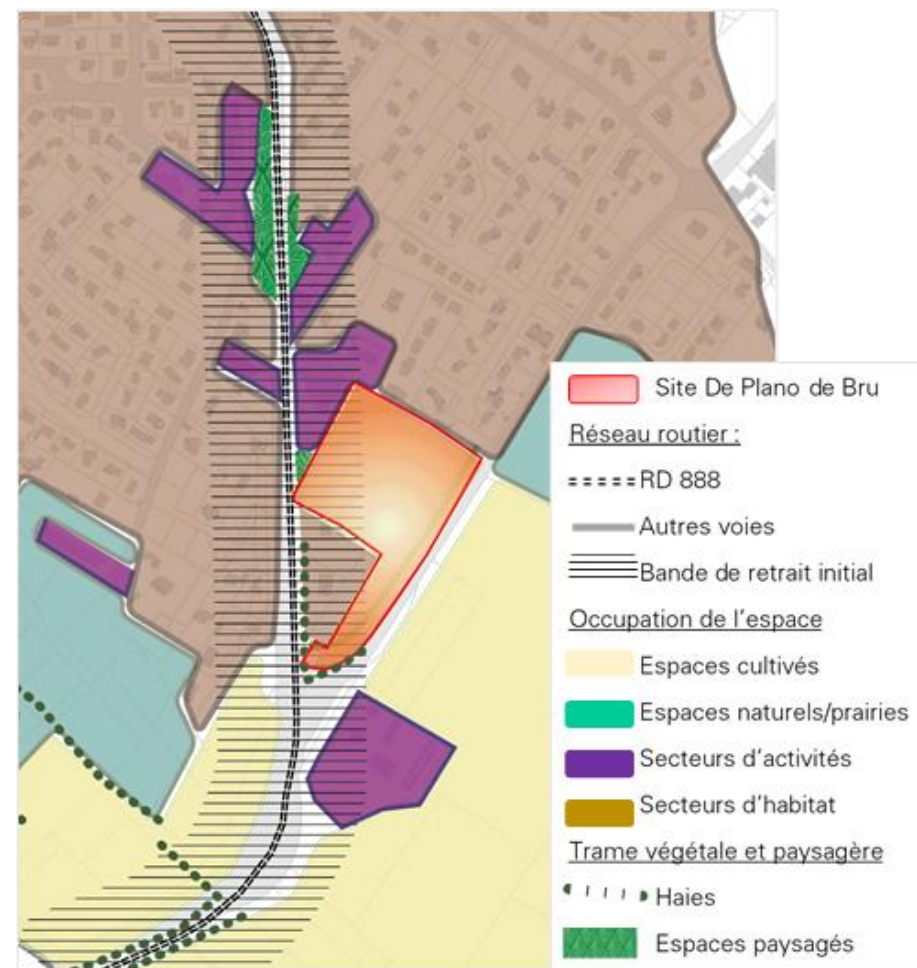
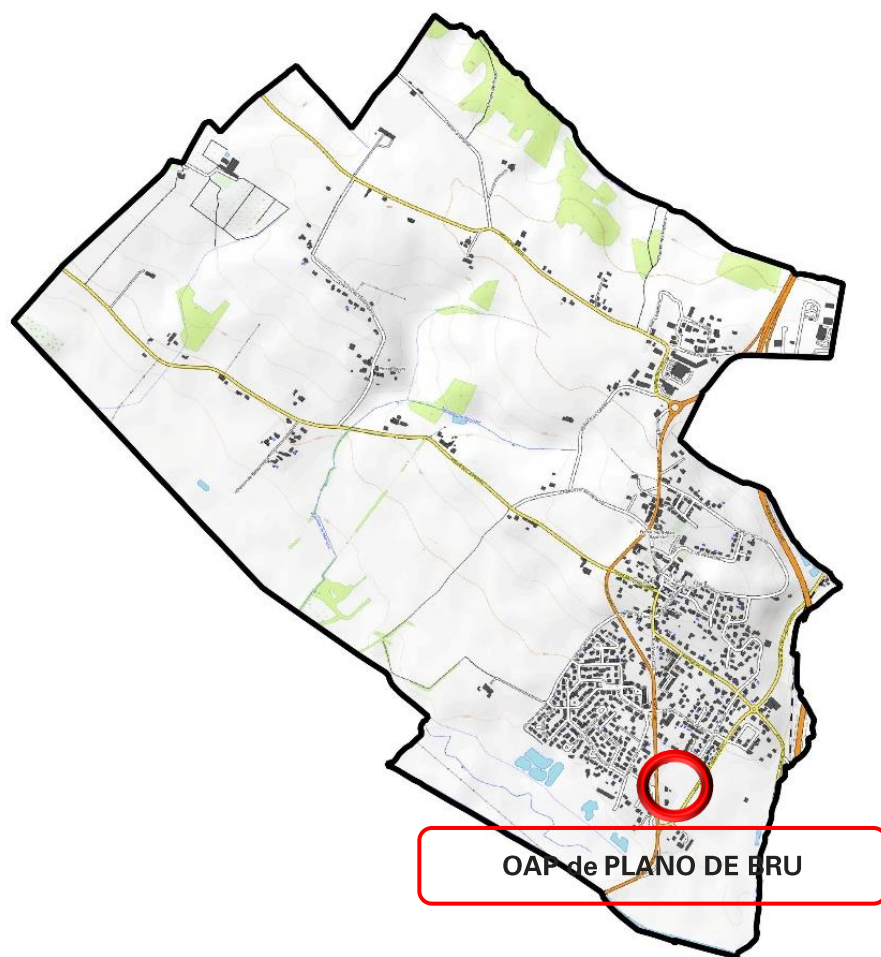


Figure 15 : localisation du site de Plano de Bru, réalisation Paysages

La réflexion portée dans le cadre de l'aménagement du quartier de Plano de Bru s'est construite autour de plusieurs enjeux et objectifs :

- Le décroisement et le maillage des différents quartiers, notamment la création de liens avec les espaces situés à l'Ouest de la RD 888 via une sécurisation des déplacements piétons ultérieure sur l'axe et vers les espaces résidentiels au Nord vers le quartier de la Plaine et le futur lycée de Gragnague,
- La réduction des impacts des nuisances de la RD 888 sur les espaces de vie avec une organisation et une orientation du quartier vers l'Est et la RD 70,
- Le traitement et la qualification de l'entrée sud du bourg depuis la RD 888 et la RD 70 avec une approche paysagère des points d'accroche et de connexion avec la RD 888,
- Le traitement des transitions urbaines et des coutures avec les quartiers avoisinants et le contexte agricole par une végétalisation des limites de l'opération,
- L'optimisation d'un foncier stratégique par la densification et la conception d'un projet plus dense que les espaces périphériques grâce à une diversité de formes urbaines et de typologies de logements composant le quartier,
- L'aménagement d'un quartier agréable à vivre offrant des aménités architecturales et paysagères atténuant l'impact du contexte routier et de la densité,
- L'accompagnement à la mixité sociale et urbaine par la diversification des typologies de logements,
- La limitation de l'impact du quartier sur l'environnement par une végétalisation importante contribuant aux continuités écologiques et la gestion des eaux de ruissellement in situ,

- Le développement du maillage de circulations douces en connexion avec les réseaux périphériques, notamment les futurs accès au lycée de Gragnague.

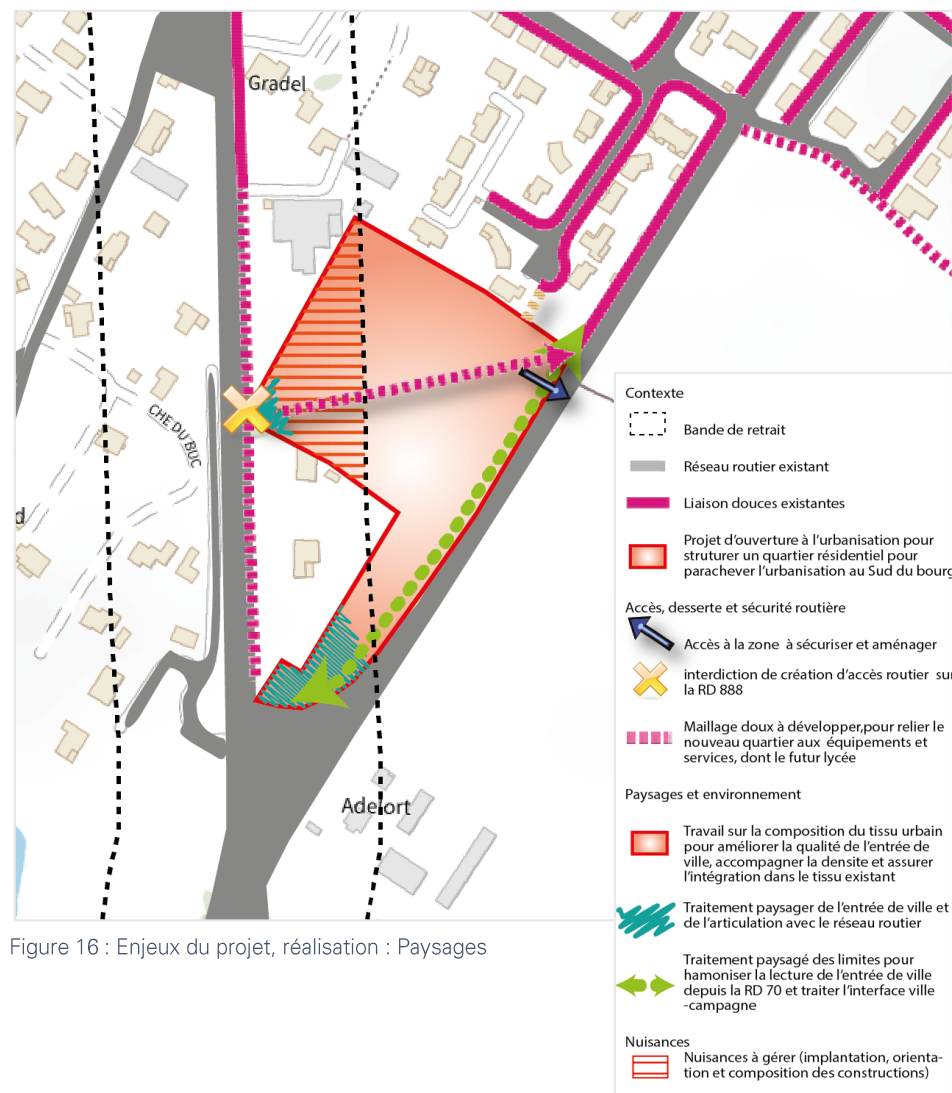


Figure 16 : Enjeux du projet, réalisation : Paysages



Le projet retenu par les élus s'appuie, d'une part sur le développement d'une trame paysagère au cœur du site qui structure les espaces de détente du site et un maillage de circulations douces sécurisées, et d'autre part sur la constitution de formes urbaines accompagnant une diversité de typologies d'habitat.

En effet, il est attendu sur le quartier :

- De l'habitat intermédiaire (ou semi-collectif) constitué de logements individuels implantés de façon continue sur 2 niveaux tout en ayant un accès et des espaces d'agrément individuels, cette forme pourra accompagner l'offre attendue sur les espaces de plus forte densité, elle est propice à la constitution d'une offre locative et sociale,
- De la maison de ville inspirée de l'habitat traditionnel des centres-bourgs, notamment caractérisée par une implantation sur 2 niveaux proche de la voie préservant les espaces d'agrément en arrière de parcelle, l'implantation en limite séparative latérale est recherchée, les maisons peuvent être groupées par 2 ou plus sur des parcelles en lanière d'une dizaine de mètres de large sur 20 à 30 m de profondeur,
- Des lots libres de constructions sur des fonciers plus importants (> à 400 m<sup>2</sup> en moyenne) et plus larges pour s'adapter à des projets moins contraints.

Ces typologies d'habitat visent à répondre à différentes étapes des parcours résidentiels des ménages déjà installés sur le territoire ou souhaitant s'implanter sur la commune, en constituant une offre propice au développement du parc locatif et social.

La desserte du site est assurée par la RD 70, pour des raisons de sécurité routière les accès sur la RD 888 ont été exclus, le maillage piéton est assuré en dehors du réseau routier et se connectera sur les circulations douces existantes ou programmées.



Figure 17 : aménagement possible de Plano de Bru, réalisation Paysages

Au final, il est attendu sur ce site de 2.3 ha environ 45 logements, dont 20 % de logements à caractère social (location ou accession) pour accompagner la densité et la mixité sociale sur la commune, et assurer l'intégration des recommandations et prescriptions du SCOT Nord Toulousain.

Pour assurer la cohérence dans l'aménagement du quartier et l'atteinte des objectifs, une seule opération d'ensemble est demandée sur le site.

Enfin l'intégration du quartier dans son environnement, au-delà des dispositions sur les constructions, fera l'objet d'un traitement végétalisé de toutes les limites, notamment pour assurer une gestion soignée de l'interface avec les espaces urbanisés périphériques et accompagner une entrée de ville qualitative et la transition progressive de l'urbanisation avec la perception de la « campagne » sur la RD 70.

| ORGANISATION :                                                   |                                                                      |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| L'existant :                                                     |                                                                      |
|                                                                  | — Réseau routier                                                     |
|                                                                  | ■ Emplacements réservés                                              |
| Le projet :                                                      |                                                                      |
|                                                                  | ▭ Périmètre de l'OAP                                                 |
|                                                                  | ➔ Voie principale à créer                                            |
|                                                                  | ⋯ Liaison douce à aménager                                           |
|                                                                  | ● Accompagnement paysager à composer (plantation d'essences locales) |
|                                                                  | ⋯ Limite paysagère à planter                                         |
|                                                                  | ■ Espace vert central paysagé à aménager                             |
|                                                                  | ■ Espace vert paysagé dédié à la gestion des eaux pluviales          |
| DENSITÉ :                                                        |                                                                      |
|                                                                  | ■ 20 à 30 logements / ha                                             |
|                                                                  | ■ 15 à 20 logements / ha                                             |
| OBJECTIFS :                                                      |                                                                      |
| ➔ Surface aménagée : 2.3 ha                                      |                                                                      |
| ➔ Nombre de logements attendus : environ 45 logements            |                                                                      |
| ➔ Mixité sociale : 20 % soit 8 à 10 logements à caractère social |                                                                      |
| ➔ Densité moyenne : 20 logements /ha                             |                                                                      |
| MODALITE D'URBANISATION :                                        |                                                                      |
| ➔ Une opération d'aménagement d'ensemble                         |                                                                      |



Figure 18 : OAP opposable, réalisation Paysages



## b) Le règlement écrit

Le règlement en vigueur ne comporte aucune disposition réglementaire concernant les zones AU à vocation d'habitat ouvertes à l'urbanisation. La modification du PLU doit donc définir des règles applicables pour la zone AUh de Plano de Bru.

La zone AUh a vocation, à terme, à devenir, une fois aménagée, une zone urbaine (UB), c'est pourquoi dans la cohérence du projet urbain, la rédaction réglementaire affiche un certain nombre de similitudes entre les 2 zones.

Le règlement est modifié comme suit pour intégrer des dispositions réglementaires à la zone AUh :

### ZONE AUh

#### **CARACTERE DE LA ZONE :**

*La zone AUh est une zone destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat.*

*L'aménagement de cette zone doit être réalisé sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et l'aménagement doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

#### **Occupations et utilisations des sols :**

Les zones à urbaniser (AU), comme les zones urbaines (U), ont vocation à accueillir des constructions participant à la diversification des fonctions et accompagnant une mixité compatible avec la quiétude d'un centre bourg.

Ce parallèle entre les deux zones s'exprime notamment dans les constructions interdites, au-delà de l'habitat qui en est la vocation principale, et dans l'exclusion des activités causant des nuisances, dont la coexistence n'est pas souhaitable avec le caractère résidentiel de la zone AUh. Ces nuisances peuvent en particulier être engendrées par les activités industrielles, les installations classées, les constructions agricoles, mais également par le stationnement des caravanes ou les dépôts de véhicules.

L'objectif de ces dispositions est d'accompagner la constitution d'un nouveau quartier diversifiant les fonctions présentes dans le tissu constitué des zones urbaines, tout en limitant les nuisances pour l'existant.

Les modalités d'urbanisation du secteur sont définies au regard de l'OAP et des objectifs qu'elle poursuit. Ainsi une opération d'ensemble est privilégiée afin d'accompagner une urbanisation cohérente du secteur. De même, les objectifs de mixité sociale portés dans le cadre de l'OAP sont ici repris et précisés pour les rendre opposables en termes de conformité.

#### **ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article AUh2, et notamment :*

- 1. Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement isolé des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;*
- 2. L'ouverture de carrières et de gravières ;*
- 3. Les constructions à usage agricole ;*
- 4. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial ;*
- 5. L'installation d'habitats légers de loisirs isolés ;*
- 6. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes*
- 7. Les installations classées ;*

8. Les dépôts de véhicules ;
9. Les antennes de radiotéléphonie ;
10. Les opérations de constructions d'ensembles de logements ne correspondant pas aux conditions de l'article AUh2 ;

## **ARTICLE AUh2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

*Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :*

- 1 – Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être soumises à une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement du secteur.
- 2 – Les constructions à usage de service ou de bureau ne seront autorisées que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, etc...) provoquées par ces activités ou induites par l'existence de ces activités, qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et qu'elles n'occupent pas plus d'un tiers de la surface de plancher de la construction principale.
- 3 – Toute opération de logement devra comporter une part minimale de 20 % de logements à caractère social (arrondi à l'entier le plus proche),
- 4 – Les affouillements et les exhaussements de sols sont autorisés dans la limite d'un mètre de hauteur maximum.

## **Réseaux et voiries :**

Les conditions d'aménagement et de desserte des constructions visent à assurer la continuité avec les dispositions de la zone urbaine et le développement d'un maillage routier et modes doux tels que défini dans les OAP.

Cette démarche de développement de la trame viaire et piétonne participera à l'intégration du nouveau quartier dans le tissu existant et s'inscrit dans la continuité des aménagements déjà réalisés et dans le parachèvement du maillage en projet identifié par les emplacements réservés, notamment vers le futur lycée de Gragnague.

## **ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès :**

*Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.*

*Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.*

*Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.*

### **2 - Voirie nouvelle :**

*Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.*

*Elles devront être composées d'une bande circulaire de 5 m de large minimum et d'un trottoir de 1.4 m de large minimum, libre de tout*

*obstacle, sur l'un des côtés de la chaussée (directement associé ou intégré dans l'aménagement paysagé).*

*Les aires de stationnement longitudinales associées à la voie auront une emprise de 2 m minimum.*

*Les voiries à créer respecteront les principes figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).*

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire. L'OAP complète ces dispositions sur le volet de la gestion des eaux pluviales en favorisant la mise en oeuvre d'un projet limitant l'imperméabilisation des sols et incitant une gestion intégrée des eaux pluviales.

## **ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

*Toutes les constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.*

### **2 - Assainissement :**

*Les opérations d'ensemble à usage d'habitation et les ensembles d'habitations doivent satisfaire aux conditions suivantes :*

#### **2.1 - Eaux usées :**

*Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.*

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

*Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.*

*En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.*

### **3 - Réseaux divers :**

*Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique des ensembles d'habitations et des logements individuels, doivent être aménagés et raccordés en souterrain au réseau existant.*

*Les équipements techniques de type compteurs ou transformateurs seront intégrés au volume de la clôture.*

*L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.*

## **Implantation et gabarit des constructions :**

La forme urbaine dans ce nouveau quartier vise à assurer la cohérence avec celle de zones urbaines aménagées et à la structuration d'espaces offrant des alternatives à la maison individuelle omniprésente sur le territoire pour offrir des logements répondant à toutes les trajectoires résidentielles.

Les règles encadrant la forme urbaine de la zone AUh sont complémentaires aux dispositions prévues dans les OAP définissant notamment l'organisation du quartier et les densités attendues.



Les règles d'implantation visent à assurer la cohérence avec celles des zones Ub et à accompagner la souplesse et la densité des nouveaux projets qui participeront de la diversification de l'offre locale.

### **ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (repris à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 1er Janvier 2016), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncière contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme à l'article AUh 6 s'appliquent à chacun des lots de l'opération.*

**Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait :**

- D'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies départementales,
- D'au moins 3 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

### **ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (repris à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 1er Janvier 2016), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncière contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan*

*local d'urbanisme à l'article AUh 7 s'appliquent à chacun des lots de l'opération.*

*Les constructions seront implantées :*

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative,

### **ARTICLE AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Non réglementé.*

L'emprise au sol du quartier dans sa dimension globale est fixée dans l'OAP pour atteindre l'objectif global de 20 logements par hectare.

A l'échelle de la parcelle, pour limiter l'imperméabilisation des sols en cohérence avec les dispositions liées à la gestion des eaux pluviales, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40%.

### **ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL**

*La densité des opérations devra être compatible avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).*

*L'emprise au sol des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 40 % de l'unité foncière.*

*Les annexes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière, les piscines, les allées carrossables et les terrasses non couvertes bâties imperméables ne sont pas intégrées dans le calcul de l'emprise au sol.*

La hauteur des constructions assure la cohérence avec l'objectif de densification et de diversification des formes urbaines avec une hauteur pouvant atteindre 2 niveaux. Cette disposition assure également l'intégration du quartier dans son environnement, notamment au sein des espaces pavillonnaires proches dont une majorité des constructions sont de plain-pied.

### **ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres sous sablière, ou à l'acrotère, comptée à partir du terrain naturel avant travaux, et devra se limiter à 2 niveaux (rez-de-chaussée surmonté d'un étage).*

#### **Aspect et intégration des constructions :**

Dans la cohérence entre les dispositions des zones U et AUh, la rédaction réglementaire des caractéristiques architecturales affiche un certain nombre de similitudes entre la zone U et la zone AUh.

Les objectifs poursuivis dans la définition des caractéristiques architecturales ont été :

- Le maintien des caractéristiques architecturales locales (toitures et façades),
- La limitation du recours aux références extra locales,
- La recherche de la cohérence avec les dispositions des espaces urbanisés,
- Le traitement qualitatif des limites avec les espaces publics et les espaces périphériques du quartier.

Les règles encadrant les clôtures sont identiques à celles de la zone U pour assurer la continuité visuelle de la relation espace public/espace privé au sein des ensembles urbanisés et de leurs extensions.

### **ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

*Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.*

#### **1 - Façades :**

*Les teintes des façades devront être issues de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » (article 6 des dispositions générales). Le blanc pur est par ailleurs interdit.*

*Toute imitation de matériaux est interdite (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages, ...).*

#### **2 - Toiture :**

*Les toitures inclinées auront une pente comprise entre 25 % et 35 % et seront couvertes de tuiles de couleur dominante rouge. Les tuiles de couleurs noires ou foncées sont interdites.*

*Les toitures terrasses n'excéderont pas 50 % de la surface totale des toitures de chaque unité foncière.*

#### **3 - Clôtures :**

*La hauteur maximale des clôtures, mesurée au terrain naturel avant travaux, ne devra pas excéder :*

- 1,60 mètre pour les clôtures donnant sur les voies publiques,
- 1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

*Elles seront constituées :*

*Pour les clôtures sur rue : d'un muret n'excédant pas 0,70 m de hauteur surmonté d'un grillage, ou de lisses (largeur de 14 à 18 cm), ou de grilles pouvant être doublées d'une haie d'essences locales mélangées,*

*Pour les clôtures en limite avec la RD 70 : d'une haie d'essences locales mélangées devant être doublée par une clôture grillagée, les murs sont interdits,*

*Pour les autres clôtures : d'un grillage avec soubassement (0,40 m maximum) et doublé ou non d'une haie libre composée d'arbustes en mélange d'essences locales.*

*Un emplacement destiné à l'implantation des transformateurs d'électricité et aux autres compteurs techniques nécessaires à l'alimentation de chaque lot sera réservé dans la clôture, de telle sorte que ces dispositifs se trouvent intégrés à l'architecture et ne constituent en rien une construction isolée ou un volume ajouté.*

Dans un souci d'anticipation de la gestion du stationnement dans les nouveaux quartiers, deux places par logement sont demandées au sein de la parcelle privative pour ne pas surcharger les espaces publics, auxquelles sont ajoutées des places mutualisées sur les espaces collectifs.

## **ARTICLE AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.*

### **1 - Construction à usage d'habitat :**

*Il est exigé pour les constructions nouvelles 2 places de stationnement minimum par logement au sein de l'unité foncière, ainsi qu'une place de stationnement supplémentaire créée sur l'espace collectif par tranche de 2 logements arrondi à l'entier supérieur.*

*En application de l'article L151-34 du code de l'urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.*

### **2 - Activités de services :**

*Pour les activités de services, il est exigé, au sein de l'unité foncière, une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondi à l'unité supérieure.*

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols pour des motifs écologiques et de ruissellement des eaux pluviales, une part de maintien des unités foncières en pleine terre est exigée sur toutes les unités foncières (30 % minimum).

En cohérence avec le schéma de l'OAP, les espaces paysagés spatialisés sur le quartier devront être aménagés, dont au moins un ensemble représentant 1 000 m<sup>2</sup> minimum pour créer un lieu de rencontre et de détente de taille suffisante à l'échelle du quartier.

## **ARTICLE AUh 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1 Dispositions générales :**

*La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.*

*Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.*

*Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traité en jardin planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 400 m<sup>2</sup> de terrain libre.*

## **2 Dispositions particulières aux opérations d'ensemble :**

*L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).*

*Il sera créé un espace d'accompagnement aménagé, végétalisé et paysagé, représentant au moins 10 % de l'emprise de l'opération, dont au moins 1 000 m<sup>2</sup> sera réalisé d'un seul tenant.*

## **ARTICLE AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Sans objet.*



### c) Le règlement graphique

Afin de permettre l'urbanisation du secteur de Plano de Bru, la zone AU0 est ouverte à l'urbanisation et classée en zone AUh.

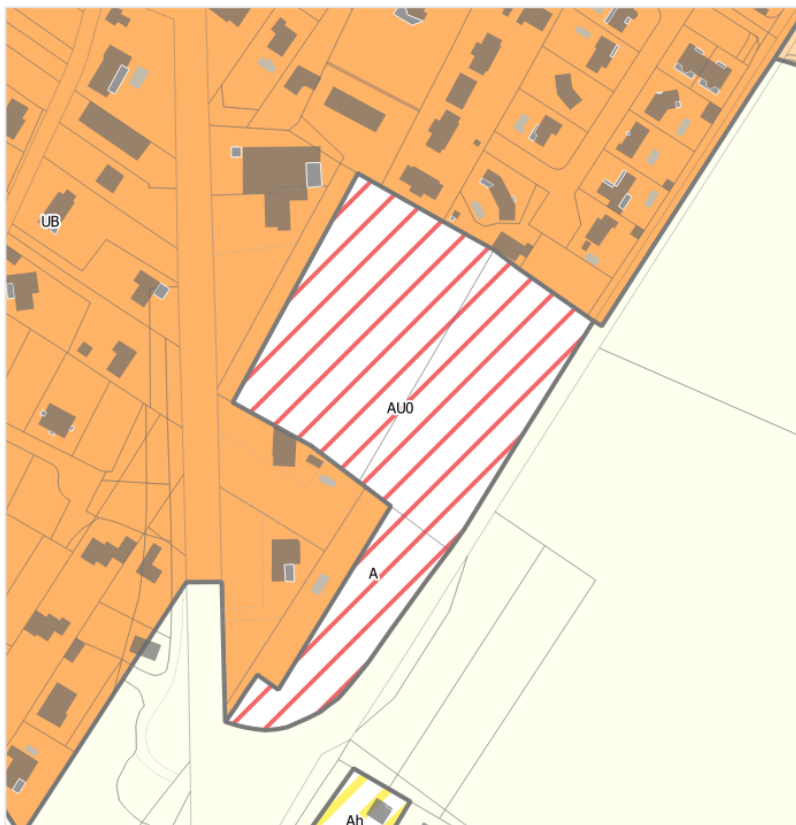


Figure 20 : Extrait du zonage avant modification, réalisation : Paysages

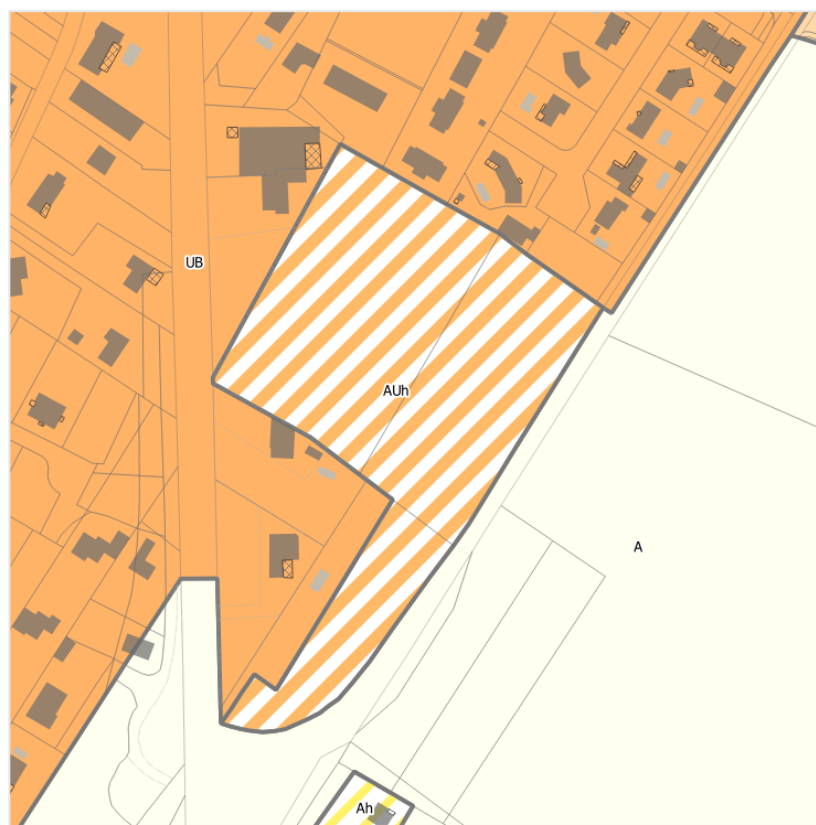


Figure 19 : Extrait du zonage après modification, réalisation : Paysages

## 2. La réalisation de quelques évolutions complémentaires

### a) L'évolution des emplacements réservés

La modification du PLU est l'occasion d'intervenir sur les emplacements réservés qui doivent évoluer pour répondre aux objectifs communaux :

- La création d'une liaison douce entre la commune de Garidech et le lycée en cours de construction de Gragnague : la création d'un cheminement piéton vers la commune de Gragnague s'inscrit dans le réseau de liaisons douces de la commune qui dessert l'ensemble des espaces pavillonnaires. Ce futur cheminement permettra au plus grand nombre d'accéder au lycée actuellement en construction sur la commune voisine.
- L'extension de l'emplacement n°02b sur la parcelle n°1388 destiné à l'élargissement de la RD 70 pour assurer la continuité de l'élargissement de la voirie départementale. L'élargissement de cette voie permet d'anticiper l'augmentation de la fréquentation de la voie notamment pour la liaison avec le futur lycée.
- La sécurisation de l'intersection de la RD888 et de la RD70 par l'aménagement du carrefour.

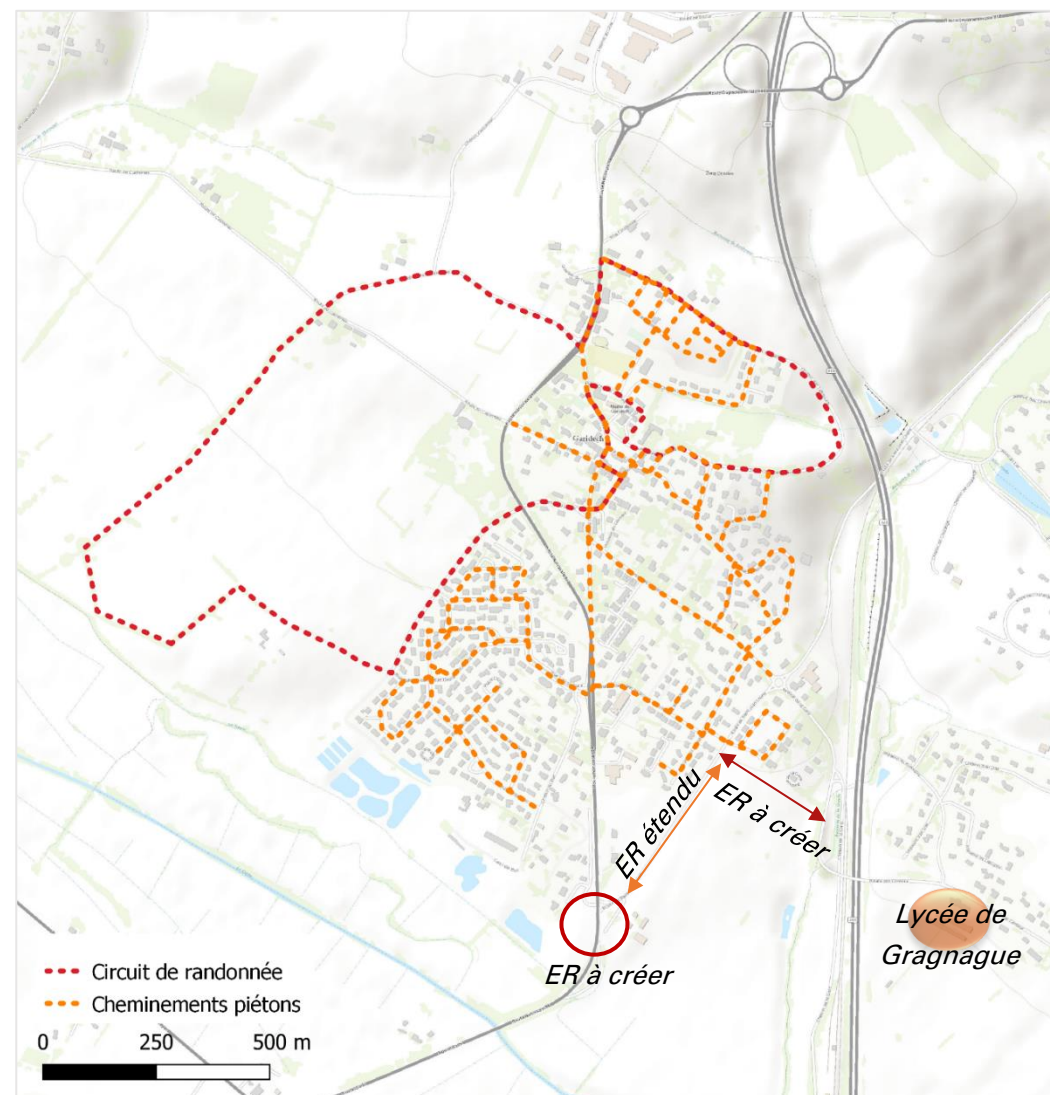


Figure 22 : Réseau des mobilités douces, réalisation : Paysages

Certains emplacements réservés ayant été acquis ou réalisés sont supprimés.

Les prescriptions surfaciques représentées sur la cartographie du zonage ainsi que le tableau des emplacements réservés sont modifiés comme suit :

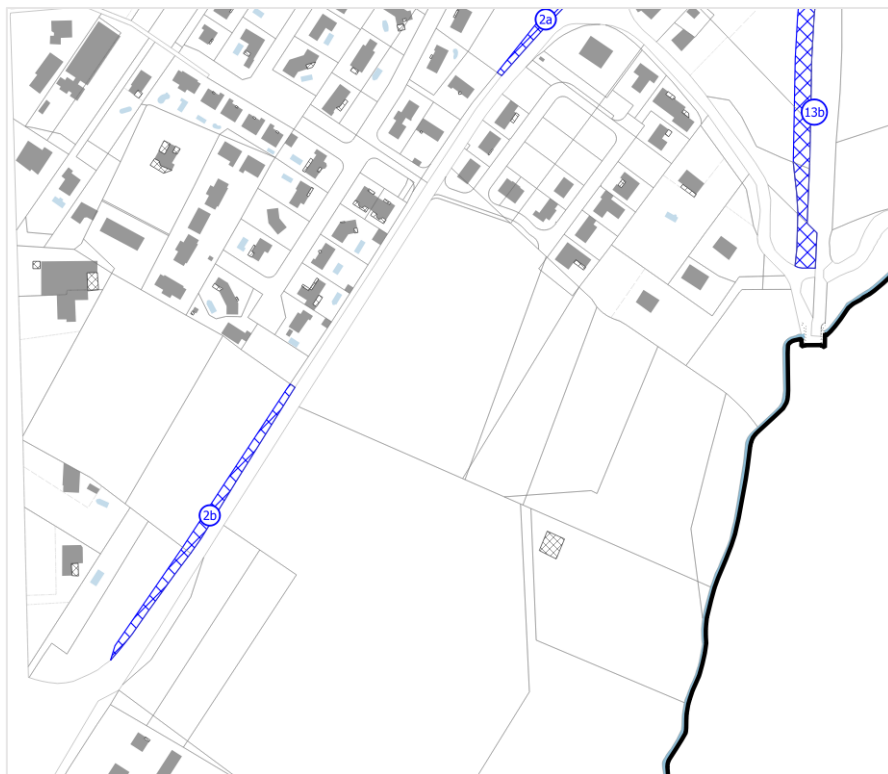


Figure 24 : Cartographie des emplacements réservés avant modification, réalisation : Paysages

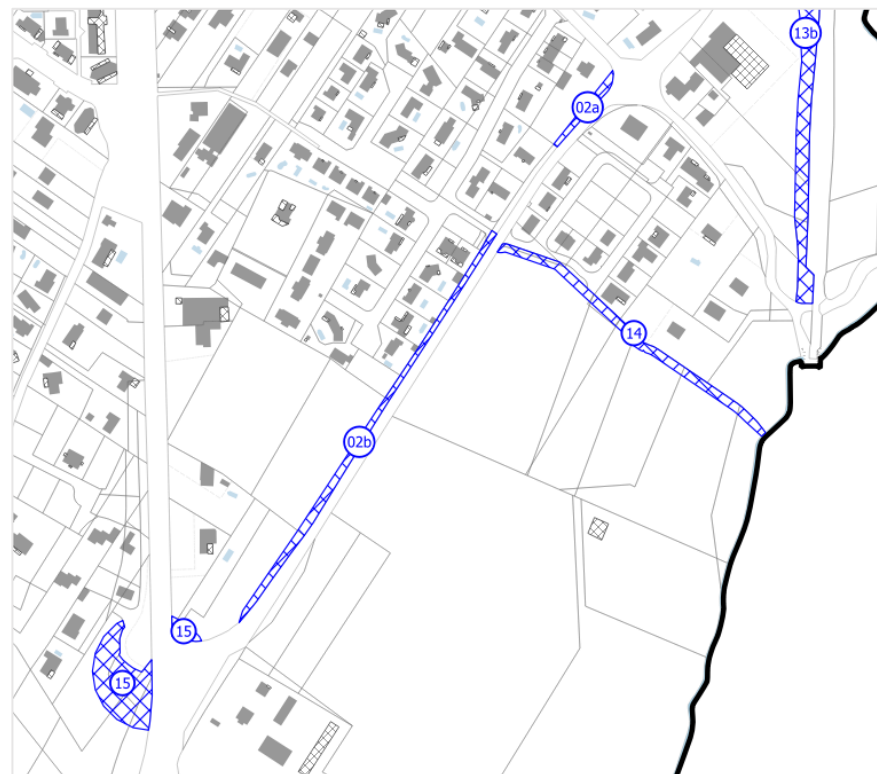


Figure 23 : Cartographie des emplacements réservés après modification, réalisation : Paysages

**Tableau des emplacements réservés avant modification**

| N°         | Destination                                                                                          | Bénéficiaire | Surface   |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|
| <b>1</b>   | Agrandissement de la station de lagunage                                                             | Commune      | 10 431.03 |
| <b>2a</b>  | Elargissement de la RD 70 (bande de 3m)                                                              | Commune      | 442.40    |
| <b>2b</b>  | Elargissement de la RD 70 (bande de 3m)                                                              | Commune      | 1 257.19  |
| <b>3a</b>  | Sécurisation du carrefour chemin de Séré et RD 888                                                   | Commune      | 918.50    |
| <b>3b</b>  | Elargissement du chemin de Séré (bande de 4m)                                                        | Commune      | 1 600.54  |
| <b>4a</b>  | Aménagement carrefour RD45/RD888                                                                     | Commune      | 983.71    |
| <b>4b</b>  | Aménagement carrefour RD45/RD888                                                                     | Commune      | 844.74    |
| <b>5a</b>  | Elargissement de la RD 45                                                                            | Commune      | 439.82    |
| <b>5b</b>  | Elargissement de la RD 45                                                                            | Commune      | 937.23    |
| <b>6a</b>  | Aménagement sécurisé accès zone AU0 - Ste Anne (RD45)                                                | Commune      | 620.69    |
| <b>6b</b>  | Aménagement sécurisé accès zone AU0 - La Crouzette (RD45)                                            | Commune      | 465.84    |
| <b>7</b>   | Elargissement de la VC1 (bande de 4m)                                                                | Commune      | 1 982.83  |
| <b>8</b>   | Aménagement sécurisé accès zone AU0 - Ste Anne (VC1)                                                 | Commune      | 473.19    |
| <b>9a</b>  | Elargissement du chemin de Lutché                                                                    | Commune      | 365.05    |
| <b>9b</b>  | Elargissement du chemin de Lutché                                                                    | Commune      | 782.40    |
| <b>9c</b>  | Elargissement du chemin de Lutché                                                                    | Commune      | 1 940.66  |
| <b>10a</b> | Création d'équipement sportif et bâtiment public d'intérêt intercommunal – quartier de l'église AU0a | Commune      | 27 976.60 |
| <b>11</b>  | Création d'un fossé                                                                                  | Commune      | 889.75    |
| <b>12</b>  | Aménagement sécurisé accès zones AUE (RD45b)                                                         | Commune      | 468.99    |
| <b>13a</b> | Voie ferrée Toulouse Albi                                                                            | Etat         | 1 788.67  |
| <b>13b</b> | Voie ferrée Toulouse Albi                                                                            | Etat         | 10 887.43 |

**Tableau des emplacements réservés après modification**

| N°         | Destination                                                                                          | Bénéficiaire | Surface   |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|
| <b>1</b>   | Agrandissement de la station de lagunage                                                             | Commune      | 10 431.03 |
| <b>2a</b>  | Elargissement de la RD 70 (bande de 3m)                                                              | Commune      | 442.40    |
| <b>2b</b>  | Elargissement de la RD 70 (bande de 3m)                                                              | Commune      | 1 930     |
| <b>3a</b>  | Sécurisation du carrefour chemin de Séré et RD 888                                                   | Commune      | 918.50    |
| <b>3b</b>  | Elargissement du chemin de Séré (bande de 4m)                                                        | Commune      | 1 600.54  |
| <b>4a</b>  | Aménagement carrefour RD45/RD888                                                                     | Commune      | 983.71    |
| <b>4b</b>  | Aménagement carrefour RD45/RD888                                                                     | Commune      | 844.74    |
| <b>5a</b>  | Elargissement de la RD 45                                                                            | Commune      | 439.82    |
| <b>5b</b>  | Elargissement de la RD 45                                                                            | Commune      | 937.23    |
| <b>6a</b>  | Aménagement sécurisé accès zone AU0 - Ste Anne (RD45)                                                | Commune      | 620.69    |
| <b>6b</b>  | Aménagement sécurisé accès zone AU0 - La Crouzette (RD45)                                            | Commune      | 465.84    |
| <b>7</b>   | Elargissement de la VC1 (bande de 4m)                                                                | Commune      | 1 982.83  |
| <b>8</b>   | Aménagement sécurisé accès zone AU0 - Ste Anne (VC1)                                                 | Commune      | 473.19    |
| <b>9a</b>  | Elargissement du chemin de Lutché                                                                    | Commune      | 365.05    |
| <b>9b</b>  | Elargissement du chemin de Lutché                                                                    | Commune      | 782.40    |
| <b>9c</b>  | Elargissement du chemin de Lutché                                                                    | Commune      | 1 940.66  |
| <b>10a</b> | Création d'équipement sportif et bâtiment public d'intérêt intercommunal – quartier de l'église AU0a | Commune      | 27 976.60 |
| <b>11</b>  | Création d'un fossé                                                                                  | Commune      | 889.75    |
| <b>12</b>  | Aménagement sécurisé accès zones AUE (RD45b)                                                         | Commune      | 468.99    |
| <b>13a</b> | Voie ferrée Toulouse Albi                                                                            | Etat         | 1 788.67  |
| <b>13b</b> | Voie ferrée Toulouse Albi                                                                            | Etat         | 10 887.43 |
| <b>14</b>  | Liaison douce vers le lycée de Gragnague (bande de 7m)                                               | Commune      | 1 926     |
| <b>15</b>  | Sécurisation de l'intersection de la RD888 et RD70                                                   | Commune      | 3041      |



## b) Diverses adaptations du règlement écrit

### Généralités :

Afin d'en améliorer la lecture, la partie « définitions et illustrations pour faciliter la compréhension de certains articles » est repositionnée au début du règlement, la référence est rappelée en chapeau de chaque zone.

En référence aux dispositions de la zone AUh, pour faciliter l'application du règlement, la palette des matériaux du midi-toulousain est ajoutée aux dispositions générales.

### ZONE AUE :

Des établissements implantés en zone AUE ont émis le besoin de faire évoluer leurs installations sur site, notamment des extensions de constructions. Pour accompagner l'évolution des activités implantées sur la commune, une plus grande souplesse est ouverte pour l'implantation en limite séparative, pour d'une part répondre aux enjeux économiques et d'autre part optimiser le foncier équipé et aménagé.

#### ARTICLE AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- Toute nouvelle construction devra être implantée :
  - Soit en limite séparative,
  - Soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 2- - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement

*des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3m de celle-ci.*

### ZONE AU0 :

Pour intégrer les évolutions successives du PLU et les aménagements des quartiers d'habitat, le chapeau de la zone AU0 est réactualisé pour correspondre aux zones d'aménagement futurs subsistant dans le règlement graphique :

#### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone à dominante habitat comprend les secteurs de la ~~«Crouzette»~~, ~~«Plano-de-Bru»~~,*

*«L'Enclos»*, *«Village-d'en-haut»* « Sainte Anne » et « Séré ».

*La zone AU0a, située « Quartier de l'Eglise » est un emplacement réservé affecté à l'accueil d'équipements et bâtiments publics.*

*Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation dès que tous les équipements publics d'infrastructure seront réalisés et ceci conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.*

## IV. La compatibilité du projet avec les plans et programmes

### 1. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

#### a) L'ouverture de la zone de Plano de Bru

Le PLU de 2012 prévoit dans son PADD des orientations visant à accompagner le développement urbain de façon progressive et maîtrisée (extrait du PADD) :

- **Orientation I :** maîtriser le rythme de l'urbanisation :
  - Avoir une capacité d'accueil mixte raisonné :
    - Définir une capacité d'accueil mixte (habitat et équipement) de 30.9 ha pour attendre 2 500 habitants,
  - Recentrer l'urbanisation autour de l'existant notamment du village :
    - Conforter la densité du noyau villageois en comblant les espaces vides des zones urbaines,
  - Assurer une offre diversifiée de l'habitat :
    - Maîtriser les formes urbaines pour permettre la diversification et induire un meilleur renouvellement de la population,
  - Prendre en compte les réseaux existants :
    - Le développement de l'urbanisation doit tenir compte des réseaux d'eau potable, électrique, incendie, ... afin d'assurer une bonne distribution,

- En dehors du centre aggloméré, permettre l'évolution mesurée des constructions existantes.

En raison du faible potentiel urbanisable mobilisable des zones urbaines, la commune a fait le choix d'ouvrir la zone AU0 de Plano de Bru en définissant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur afin d'encadrer l'aménagement de la zone pour répondre aux objectifs de la commune.

Cette ouverture de zone est compatible avec les orientations du PADD précédemment évoquées. De plus, le PADD prévoyait une population de 2 125 habitants en 2020 alors que selon le dernier recensement INSEE de 2017 indique une population de 1 768, le projet de développement de 2012 n'est pas encore atteint, 350 habitants sont encore attendus pour atteindre l'objectif.

Dans la mesure où le projet cible 45 logements, cela correspond à 100/120 habitants supplémentaires au regard de la densité des ménages sur la commune (2.7 personnes par logement en 2017).

Le projet maintiendra la trajectoire démographique programmée dans le PADD.

|      |      |                            |
|------|------|----------------------------|
| 1968 | 318  | Évolution démographique    |
| 1975 | 380  |                            |
| 1982 | 520  |                            |
| 1990 | 698  |                            |
| 1999 | 952  |                            |
| 2007 | 1523 | Hypothèse de développement |
| 2010 | 1674 |                            |
| 2015 | 1937 |                            |
| 2020 | 2125 |                            |
| 2025 | 2312 |                            |
| 2030 | 2500 |                            |

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

Figure 25 : Extrait du PADD

## **b) La création d'emplacements réservés**

Concernant le développement des équipements et aménagement publics, le PADD du PLU en vigueur prévoit également des orientations (extrait du PADD) :

- **Orientation II** : Prévoir des aménagements communaux accompagnant le développement urbain :
  - Concevoir des liaisons douces entre les divers quartiers du village :
    - Relier le village à la zone de commerce et d'activité de manière sécurisé pour les piétons et les cyclistes,
  - Sécuriser la circulation de la RD 888 :
    - Ralentir la vitesse des automobilistes surtout en agglomération (aménagement d'un carrefour devant l'Eglise, installation d'un feu tricolore sur la RD 888),
  - Permettre la réalisation d'équipement publics :
    - Prévoir une surface foncière pour recevoir des équipements communaux et intercommunaux.

La modification des emplacements réservés a pour objectif de développer les dispositifs visant à sécuriser les déplacements routiers et piétons en cohérence l'orientation II du PADD :

- Agrandissement de la RD 70,
- Création d'un cheminement piéton vers le lycée de Gragnague

- Sécurisation de l'intersection de la RD888 et de la RD70

## 2. La compatibilité avec le SCOT

### a) L'ouverture de la zone AU0 de Plano de Bru

L'ouverture de la zone AU0 de Plano de Bru est donc compatible avec les objectifs de la P115 du SCoT.

Le territoire communal est couvert par le du SCoT Nord Toulousain approuvé en 2012.

Ainsi, le document d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions figurant dans le SCoT conformément à l'article L 131-1 du Code de l'Urbanisme.

#### Consommation d'espace (P115)

Depuis l'application du SCoT, la commune a consommé 9.89 ha brute pour la construction de 116 logements entre 2011 et 2019. En application la méthodologie de calcul du SCoT (surface en zone AU ou au sein d'une dent creuse supérieure à 1 ha), 4.6 ha ont été consommés sur un objectif de consommation maximum de 32 ha dans les zones mixtes entre 2011 et 2030.

Nombre de logements autorisés entre 2011 et 2019

• 116

Surface brute consommée entre 2011 et 2019

• 9,89 ha

Surface en zone AU ou au sein d'une dent creuse supérieure à 1 ha entre 2011 et 2019

• 4,6 ha

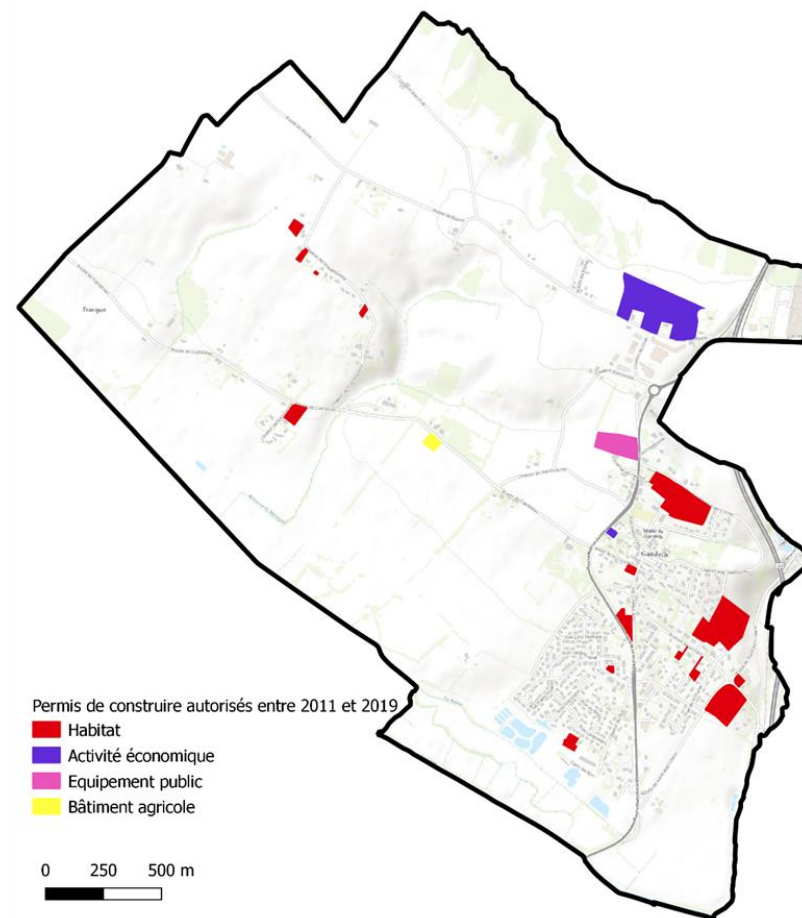
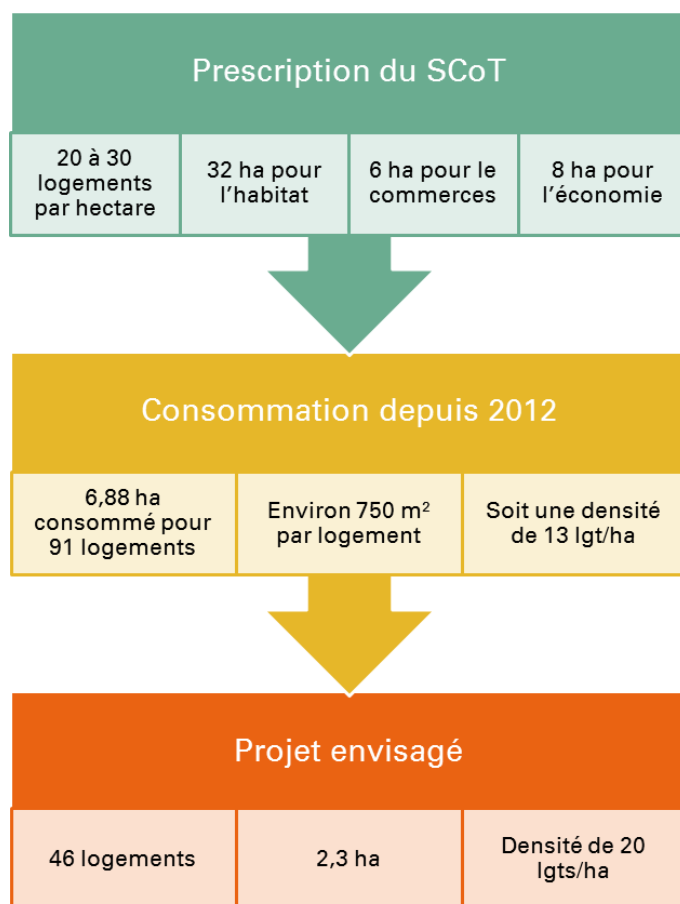


Figure 26 : application de la P 115 du SCoT Nord Toulousain, réalisation : Paysages



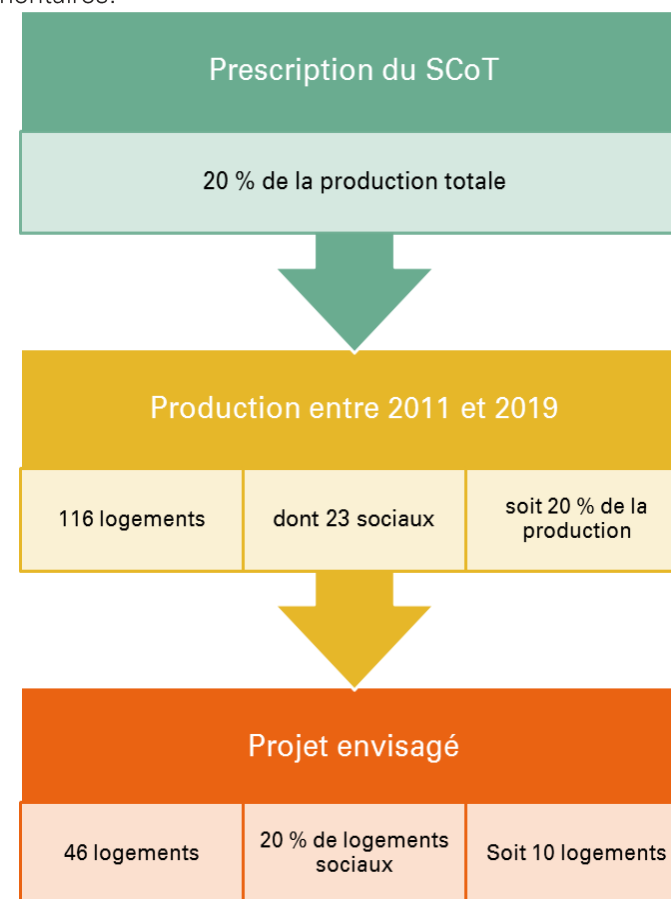
### Densité (P116)

Depuis 2012, la densité appliquée sur la commune est inférieure aux prescriptions du SCoT, notamment en raison des opérations isolées et des divisions parcellaires où le Plan Local d'Urbanisme a difficilement anticipé l'application de la loi ALUR en 2014. Néanmoins, la mise en œuvre d'une Opération d'Aménagement et de Programmation sur le site de Plano de Bru assure l'application d'une densité répondant aux prescriptions du SCoT sur le site.



### Production de logements sociaux (P106)

Entre 2011 et 2019, 23 logements sociaux ont été construits sur la commune représentant 20 % de la production totale de logements. Ainsi, la commune est engagée depuis de nombreuses années dans le respect des prescriptions du SCoT au regard de la production de logements sociaux. Le projet s'inscrit dans la poursuite du développement de l'offre sociale sur la commune avec la construction de 10 logements sociaux supplémentaires.



## **V. Incidences de la modification sur l'environnement**

### **1. Incidences des orientations d'aménagement**

Les évolutions apportées par l'intégration d'orientations d'aménagement et de programmation sont positives pour l'environnement dans la mesure où elles visent à :

- Limiter les émissions de gaz à effet de serre en développant l'urbanisation à proximité du cœur de bourg et en participant au maillage et au développement des déplacements doux,
- Participer au renforcement des continuités écologiques et limiter l'impact visuel par le traitement paysager soigné et végétalisé des différents espaces.

L'aménagement du secteur n'a pas d'impact négatif prévisible sur les continuités écologiques dans la mesure où les aménagements sont réalisés au sein de l'enveloppe urbaine et reconstituent des continuités par la création d'aménagement paysagers et des haies sur les franges du quartier.

### **2. Incidences des modifications du règlement écrit**

Les évolutions du règlement écrit visent principalement à définir des règles accompagnant les constructions dans la zone AUh ouverte à l'urbanisation, largement inspirée des dispositifs réglementaires de la zone UB.

L'articulation des différentes évolutions du règlement écrit a pour objectif d'avoir des incidences positives sur l'environnement au regard des dispositions réglementaires du PLU en vigueur. Les principales incidences de ces modifications sont les suivantes :

- Être économes en consommation spatiale par des prescriptions aboutissant à la constitution d'un tissu dense dans la zone AUh par la réglementation de la densité, de la hauteur et de l'implantation des constructions,
- Intégrer les enjeux paysagers en intégrant les références locales à l'aspect des constructions en s'appuyant sur la palette des matériaux du Midi-Toulousain,
- Accompagner la constitution d'une trame paysagère et végétale sur le site par la végétalisation des clôtures, des limites et des franges urbaines et la création de plusieurs espaces paysagers.

### **3. Incidences des modifications du règlement graphique**

L'évolution du règlement graphique vise à ouvrir une zone à urbaniser déjà programmée pour l'urbanisation en 2012 lors de l'élaboration du PLU. Cette modification n'est donc pas de nature à aggraver la situation déjà définie par le PLU en 2012 puisque l'ouverture de la zone AU0 de Plano de Bru n'entraîne pas de consommation excessive des espaces agricoles et naturels, notamment par la mise en place d'une densité supérieure à celle produite sur les dernières années.

L'intégration des emplacements réservés pour le développement du maillage doux et la sécurisation des déplacements auront une incidence positive pour l'environnement, notamment dans la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

#### 4. Principales incidences de la modification du PLU

##### Impacts sur les espaces agricoles et forestiers et leur fonctionnalité :

La présente modification a pour objectif de permettre l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui exploité pour la production céréalière. Cependant, au regard de la superficie du secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation (0.29 ha), on peut en déduire que l'impact est limité sur les espaces agricoles représentant 495 ha de la surface communale en 2010 (source Agreste 2010). Ainsi la présente modification consomme 0.05 % des zones agricoles communales.

De plus, cette zone est incluse dans le tissu urbanisé de la commune au cœur d'espaces urbanisés sous forme d'habitat isolé et de lotissements. L'urbanisation de ce site permet donc de poursuivre la logique de développement définie dans le PADD et n'intervient pas sur des espaces cultivés en extension urbaine mais en densification.

L'îlot cultivé se trouve enclavé : des constructions d'habitations ou commerciales se trouvent en périphérie immédiate du site. La RD 70 constitue une limite à l'urbanisation en délimitant les espaces urbanisés de ceux cultivés. Ainsi, le secteur d'étude bénéficie de limites claires, parfaitement visibles dans l'espace et matérialisées par le tissu urbain existant à l'Ouest et au Nord et par la RD 70 à l'Est et au Sud.

Ainsi, la modification a des incidences limitées sur les espaces agricoles, naturels et leurs fonctionnalités.

##### Incidences sur les sites Natura 2000 :

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 10 km au Nord de la commune : Vallée du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou. Ainsi, au regard de la localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000 le plus proche, on peut conclure à l'absence d'incidence de la procédure sur les sites Natura 2000.

##### La qualité paysagère, urbaine et le patrimoine culturel

La qualité paysagère du territoire ne sera affectée que de façon limitée, avec d'une part une végétalisation du site et de ses limites qui accompagnera l'intégration du projet dans son environnement, et d'autre part le parachèvement d'un quartier sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble maîtrisée atténuant l'impact des opérations isolées précédentes sur le secteur.

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNE DE GARIDECH**



**P.L.U.**

**3<sup>ème</sup> Modification du Plan Local  
d'Urbanisme**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**1. Notice explicative : annexe  
*Etude L 111-8 du CU - Amendement  
Dupont***

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**1**



|             |                                                |           |
|-------------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>Préambule.....</b>                          | <b>3</b>  |
| 1.          | Objet de l'étude.....                          | 3         |
| 2.          | Cadre réglementaire.....                       | 4         |
| <b>II.</b>  | <b>Analyse du site.....</b>                    | <b>5</b>  |
| 1.          | Périmètre d'étude.....                         | 5         |
| 2.          | Contexte réglementaire.....                    | 7         |
| 3.          | Contexte paysager.....                         | 8         |
| 4.          | Contexte environnemental .....                 | 14        |
| 5.          | Les déplacements .....                         | 17        |
| 6.          | Les risques et nuisances.....                  | 21        |
| <b>III.</b> | <b>Le parti d'aménagement retenu.....</b>      | <b>24</b> |
| 1.          | Enjeux.....                                    | 24        |
| 2.          | Projet d'aménagement.....                      | 26        |
| 3.          | Mesures des effets du projet d'urbanisme ..... | 31        |

## I. Préambule

### 1. Objet de l'étude

Par délibération en date du 25 juin 2020, la commune de Garidech a prescrit la 3<sup>ème</sup> modification de son PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 de Plano de Bru. Cette zone est affectée par l'application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, liée à la RD 888 et classée au titre d'axe à grande circulation par décret du 31/05/2010.

Le recul des constructions imposé par l'application de l'article L 111-6 du CU affectant le projet et les possibilités d'aménagement du site, la commune peut mobiliser la dérogation à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, appelée « Amendement Dupont », prévue à l'article L 111-8 du CU.

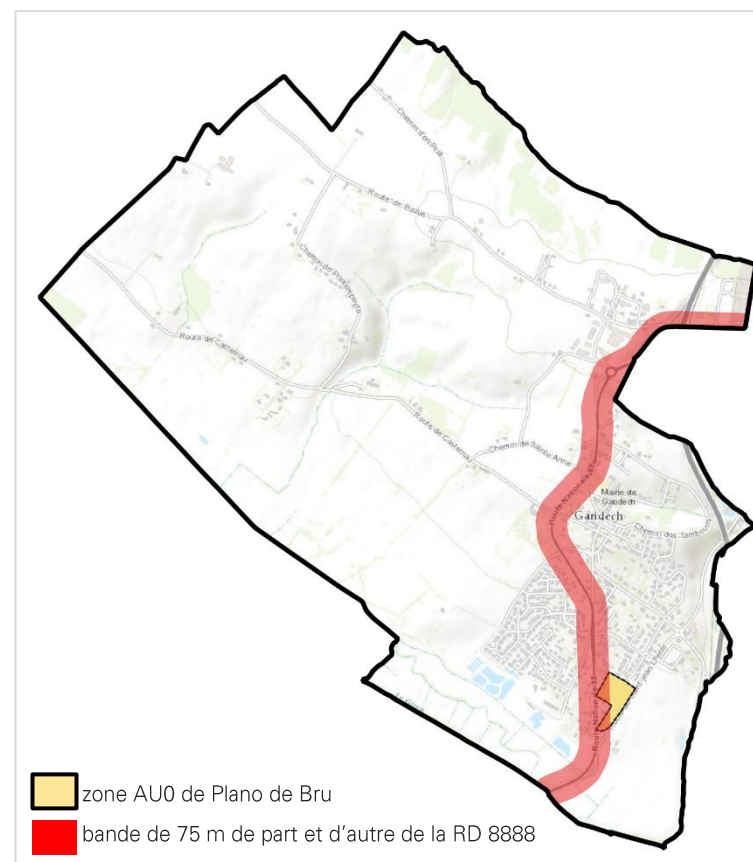
En effet, l'article L 111-6 du CU instaure une bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de la RD 888, inconstructibilité à laquelle il est possible de déroger à condition de réaliser une étude justifiant que les nouvelles règles d'implantation des constructions n'engendrent pas de nouvelles nuisances et respectent la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages tel que formule l'article L 111-8 du CU.

Dans ce contexte, la réalisation d'une étude entrée de ville/amendement Dupont poursuit plusieurs objectifs :

- Inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes,
- Lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers,

- Finaliser un projet urbain qui trouvera sa traduction réglementaire dans les documents d'urbanisme.

La conception du projet urbain de la zone à ouvrir à l'urbanisation doit donc inclure une approche globale de la notion de quartier, et ainsi prendre en compte la structuration urbaine, la gestion des espaces publics, les liens avec les autres espaces, les mobilités, l'intégration paysagère et environnementale et les contraintes techniques.



## 2. Cadre règlementaire

### Article L 111-6 du code de l'urbanisme :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »*

### Article L 111-8 du code de l'urbanisme

*« Le Plan Local d'Urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

## II. Analyse du site

### 1. Périmètre d'étude

#### a) Localisation de la commune

Située à moins de 20 km du centre de Toulouse, Garidech est pleinement intégrée à la logique de métropolisation du pôle régional.

Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée par la proximité d'axes de déplacement structurants, notamment l'A68 (axe Toulouse-Albi) et la RD 888 (anciennement RN 88 reliant Lyon à Toulouse).

Ainsi, la commune a bénéficié de la dynamique de développement de la métropole toulousaine. Elle est aujourd'hui incluse dans la couronne de l'aire urbaine<sup>1</sup>, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

De plus, au regard de la croissance du pôle toulousain et de la position de Garidech aux portes de ce dernier, il est à supposer que la commune pourrait y être prochainement intégrée.

<sup>1</sup> Définition source INSEE : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou

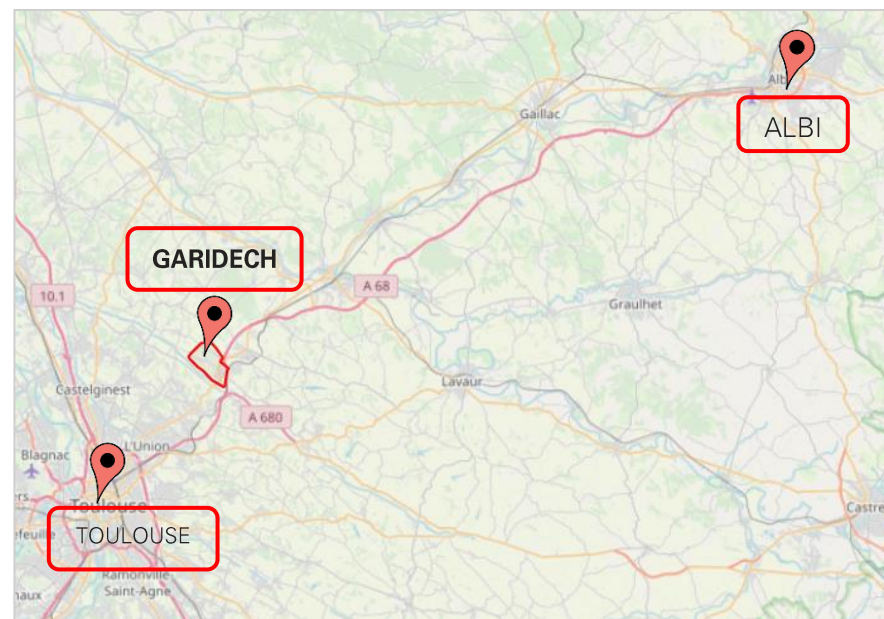


Figure 2 : Localisation de Garidech source Géoportail/Géoclip, réalisation Paysages

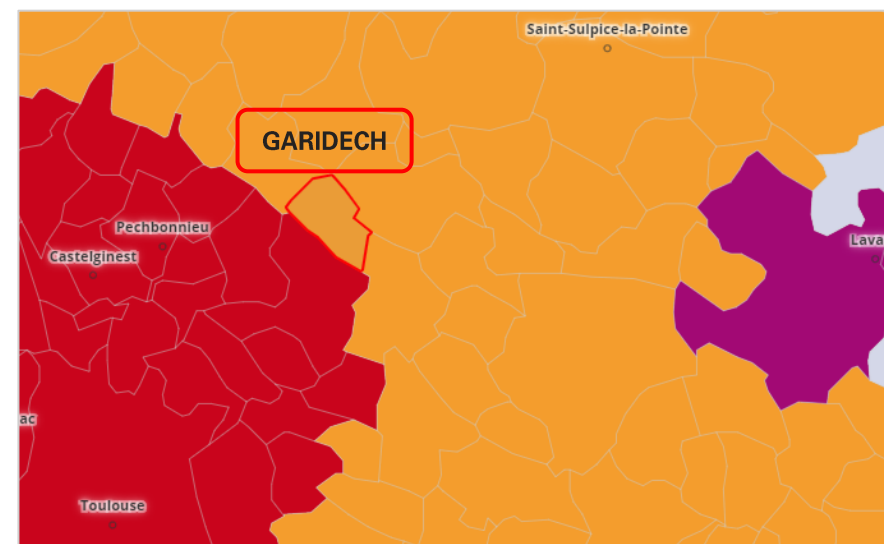


Figure 3 : Typologie communale des aires urbaines en 2012, source INSEE, Géoclip  
unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.



## b) Localisation du site

La commune porte une réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de Plano de Bru située au Sud du centre bourg, au croisement de la RD 888 et la RD 70.

Cette zone est incluse dans le tissu urbanisé du centre-bourg et de ses extensions des dernières décennies, notamment par l'aménagement d'opérations groupées sous forme de lotissements en périphérie de la zone et de constructions isolées le long de la RD 888. L'urbanisation de ce site permet de parachever l'aménagement de ce secteur par le comblement d'une dent creuse et de poursuivre la logique de développement définie dans le PADD.

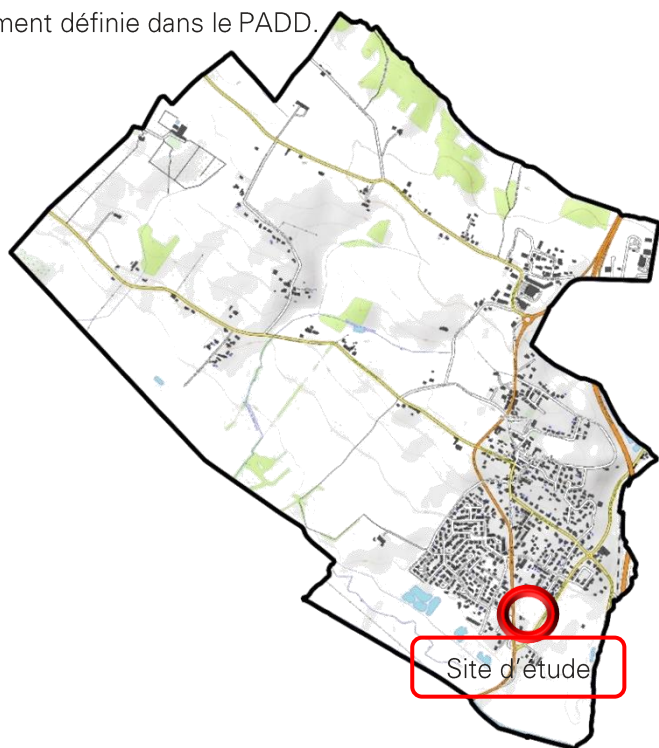


Figure 5 : Localisation du secteur d'étude, source : OpenTopoMap, réalisation : Paysages

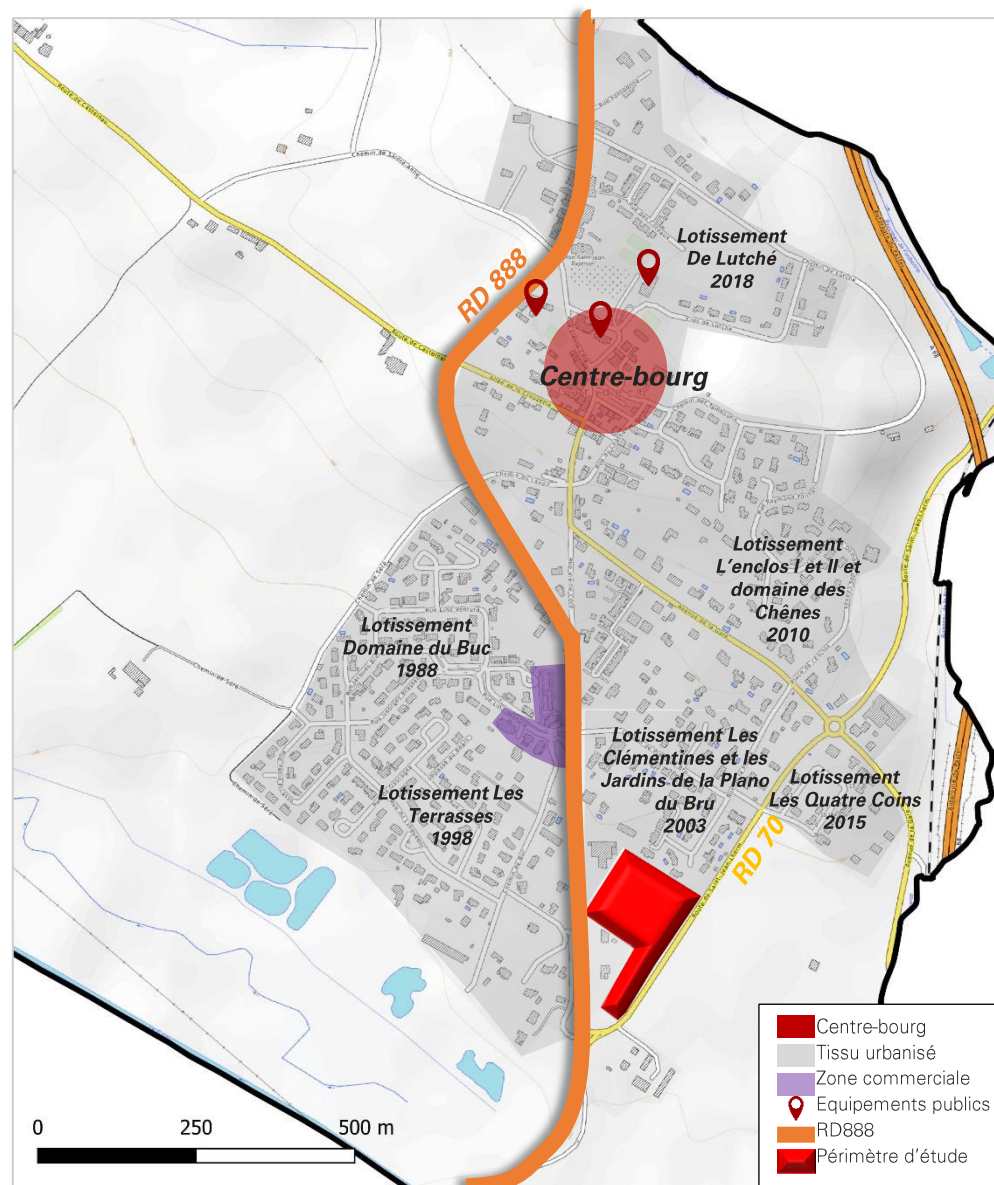


Figure 4 : Intégration du périmètre d'étude dans le fonctionnement urbain

## 2. Contexte réglementaire

Le secteur concerné est classé en zone « AU0 », zone fermée à l'urbanisation, dans le PLU en vigueur.

La commune mène une réflexion sur l'urbanisation de ce secteur dans le cadre de la 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de Garidech portant notamment sur l'ouverture de la zone AU0 Plano de Bru.

C'est dans le cadre de cette procédure qu'une dérogation à l'application de l'article L 111-6 du CU, sous forme d'une étude « entrée de ville », est sollicitée pour permettre l'implantation de constructions dans le périmètre affecté par le recul obligatoire d'implantation par rapport à la RD 888.

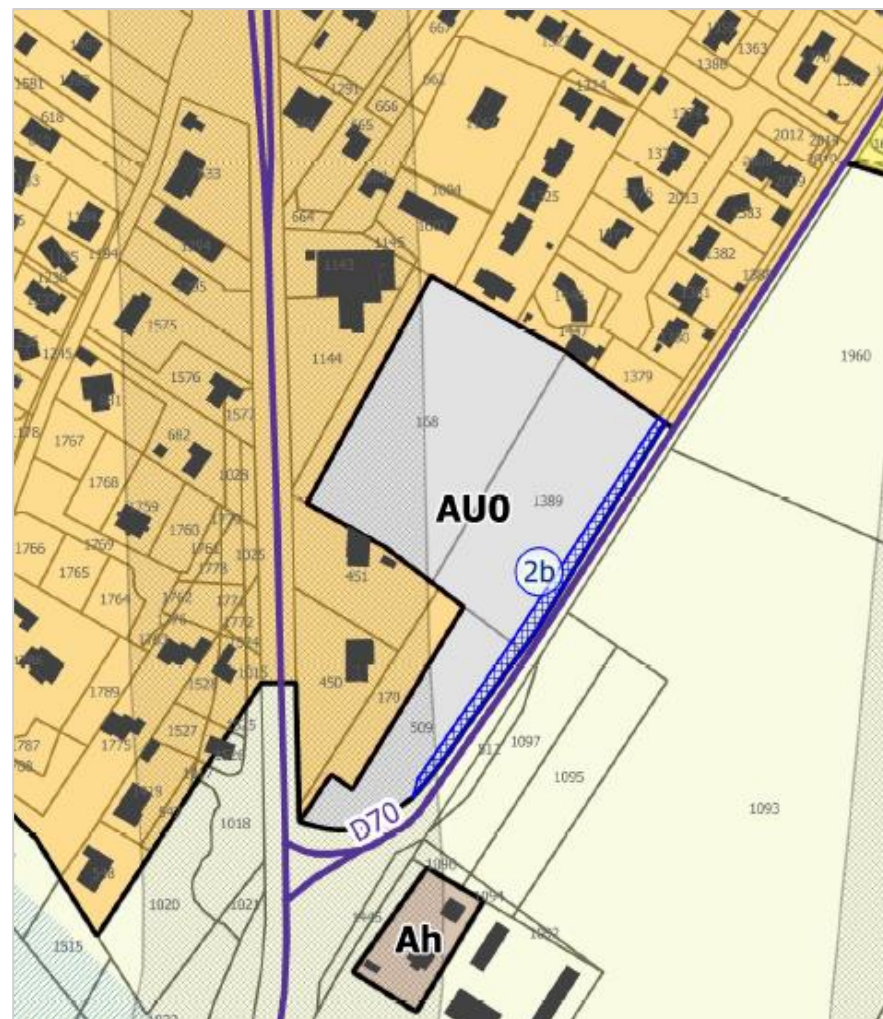
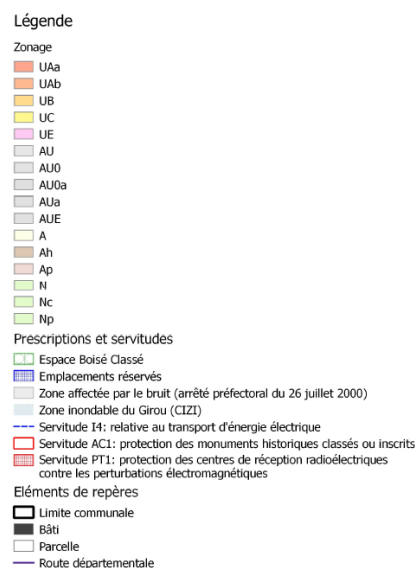


Figure 6 : extrait du zonage du PLU en vigueur, source : Mairie

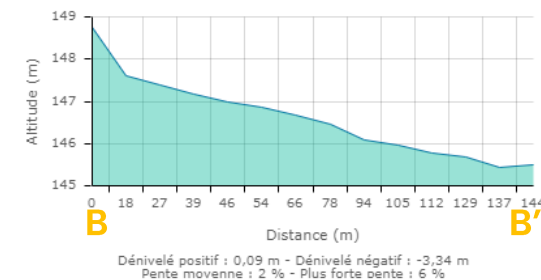
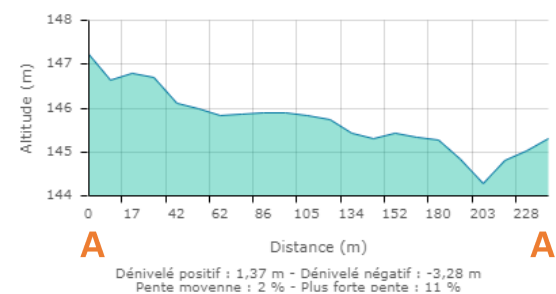
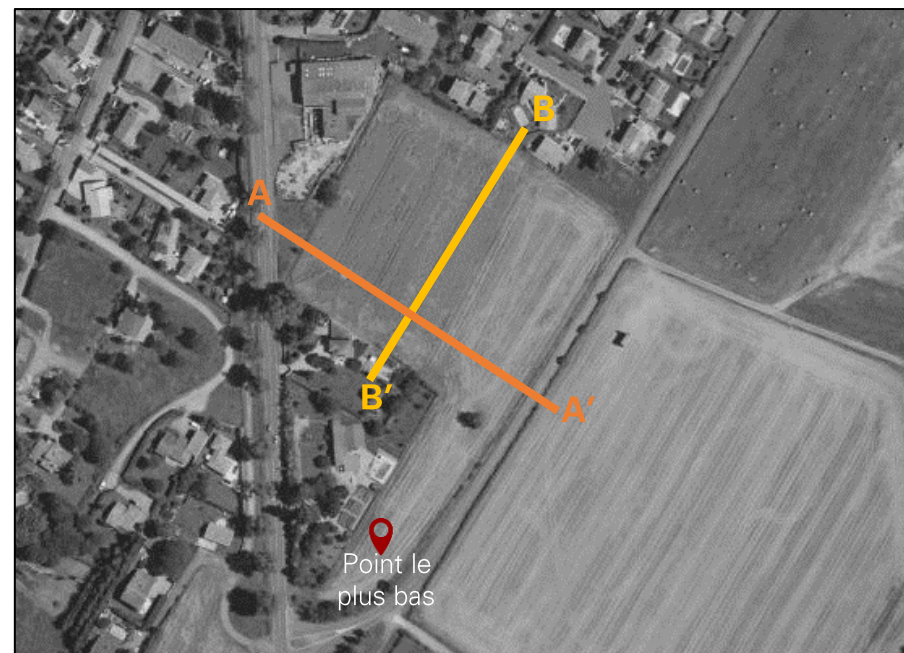
### 3. Contexte paysager

#### a) La topographie

La topographie du secteur d'étude est relativement plane avec une pente moyenne de 2 % propice à l'urbanisation de ce secteur.

Seule la route départementale n°70 est légèrement encaissée par rapport au terrain à urbaniser. Par ailleurs, des fossés bordent l'axe.

Sur un axe Nord/Sud (coupe B/B'), la déclivité du terrain vers la plaine du Girou reste modérée. Pour la coupe Ouest/Est (A/A'), la pente s'oriente vers le ruisseau de la Brante situé en limite avec la commune de Gragnague. Ainsi le point le plus bas du terrain se situe au Sud-Est (localisé sur la carte ci-contre).





## **b) L'occupation du site et le contexte urbain**

Le site d'études est cultivé en céréales selon les déclarations PAC en 2019. Cependant, l'îlot cultivé se trouve enchâssé dans le tissu urbanisé : des constructions à vocation de logement ou de commerce se trouvent en périphérie immédiate du site. A terme, cette proximité peut générer des difficultés dans la poursuite de la culture des terres, notamment par la mise en œuvre de reculs liés aux zones de non traitement.

La RD 70 participe du cadre de l'urbanisation en délimitant les espaces urbanisés de ceux cultivés. Ainsi, le secteur d'étude bénéficie de limites claires et parfaitement visibles dans l'espace, matérialisées par le tissu urbain existant à l'Ouest et au Nord et par la RD 70 à l'Est et au Sud.

Le tissu bâti aux abords du secteur d'études est hétérogène :

- Au Sud, l'habitat est lâche et individuel, il est venu s'implanter au gré des opportunités troublant la lecture de l'entrée de ville de part et d'autre de la RD 888.
- Au Nord, l'habitat s'est implanté sous forme de lotissements plus denses et organisés.

L'urbanisation du site permettra d'optimiser un espace en dent-de-crue et de relier deux zones urbanisées.

Des activités commerciales se situent à proximité du site. La RD 888 joue un rôle vitrine aux établissements qui profitent de la visibilité liée à la fréquentation de l'axe.

La végétation aux abords immédiats du site est matérialisée par des alignements d'arbres qui accompagnent la voirie. Quelques clôtures végétalisées renforcent la qualité paysagère du site. Une perspective

visuelle sur le ruisseau de la Brante est existante et permet d'accéder au paysage depuis la RD 888.



Figure 8 : ouverture visuelle vers le ruisseau de la Brante, source : Paysages



Figure 7 : le site en culture de blé, source Google 2016



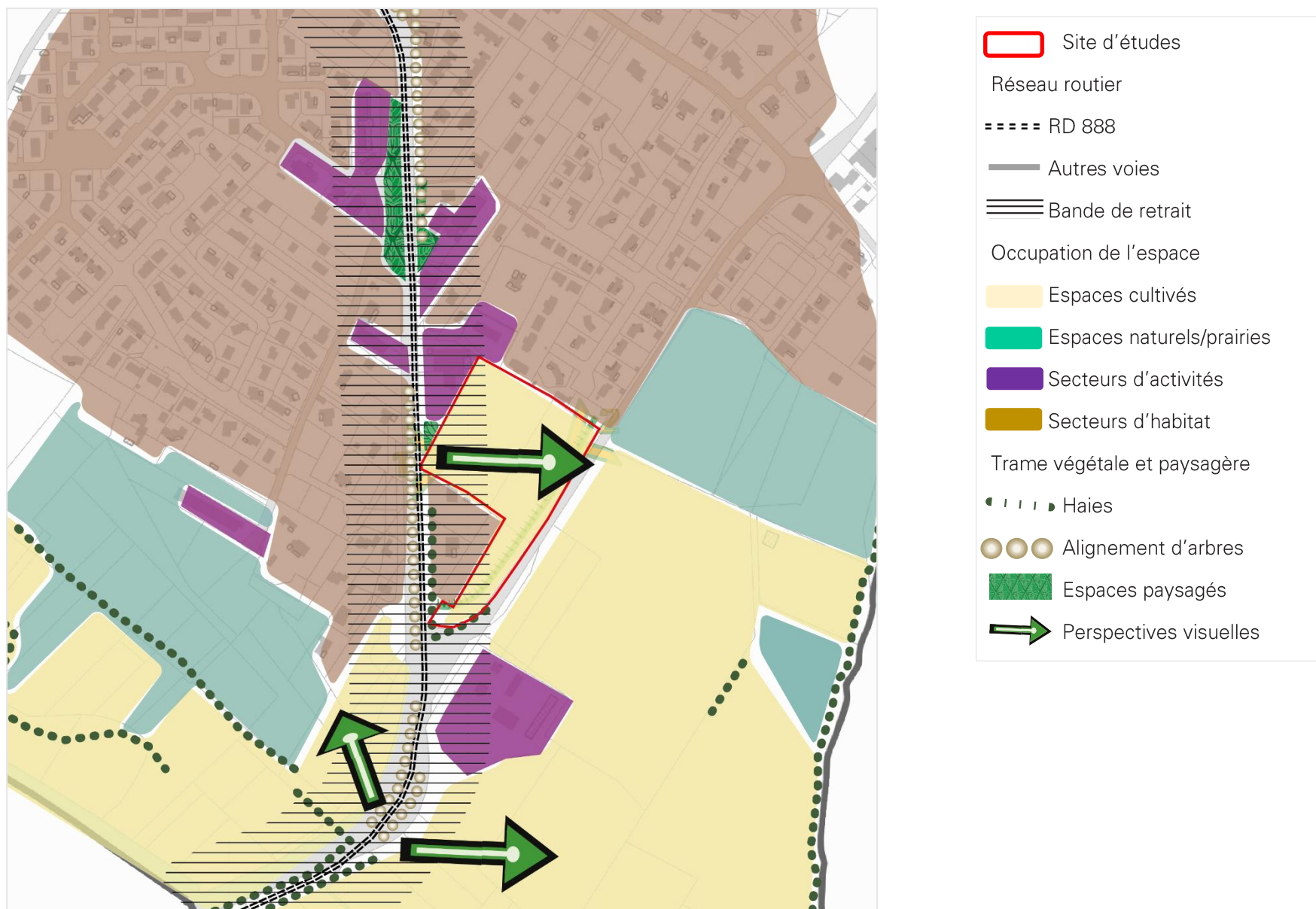
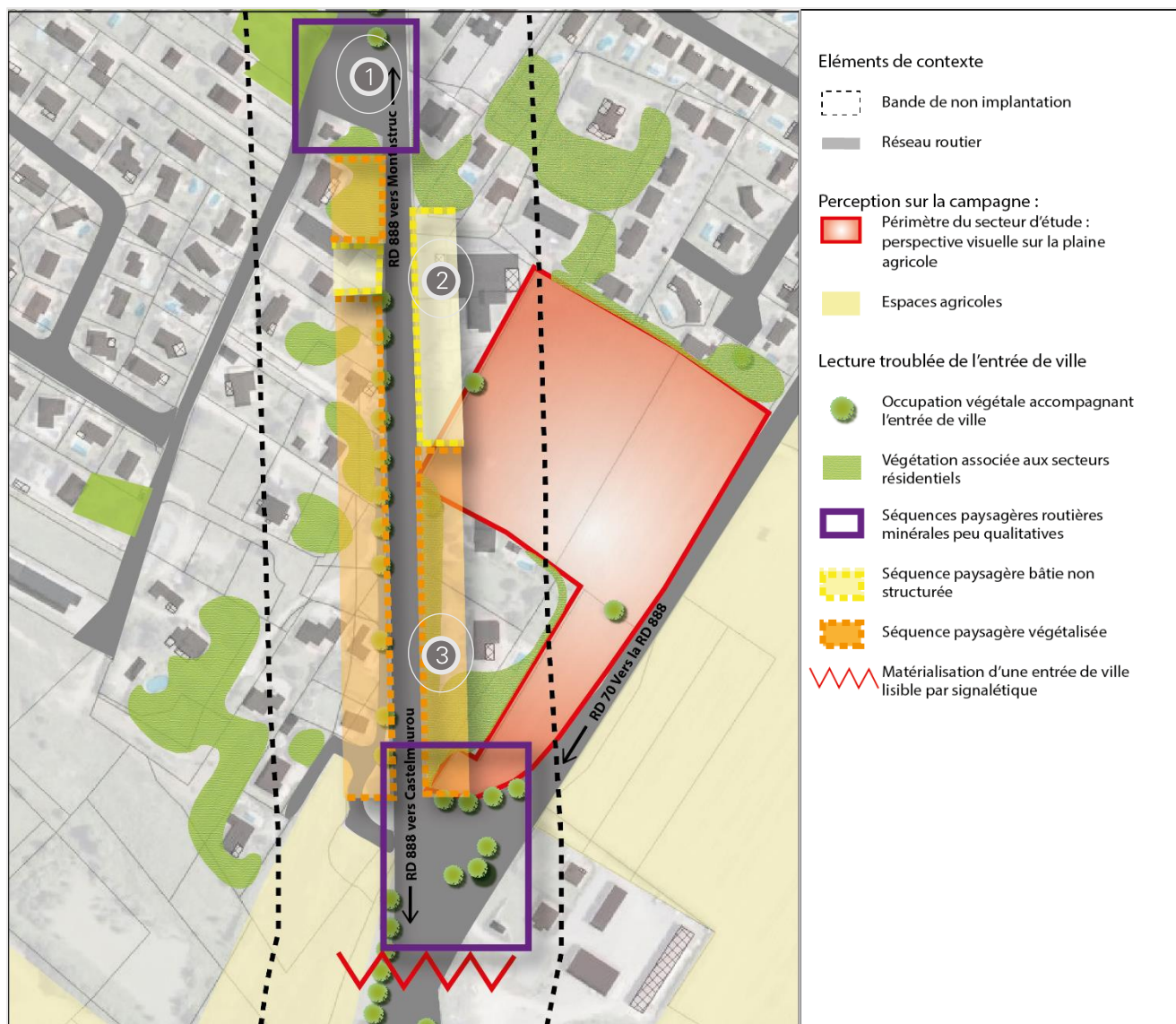


Figure 9 : Contexte urbain et paysager, réalisation : Paysages

## c) Les séquences paysagères





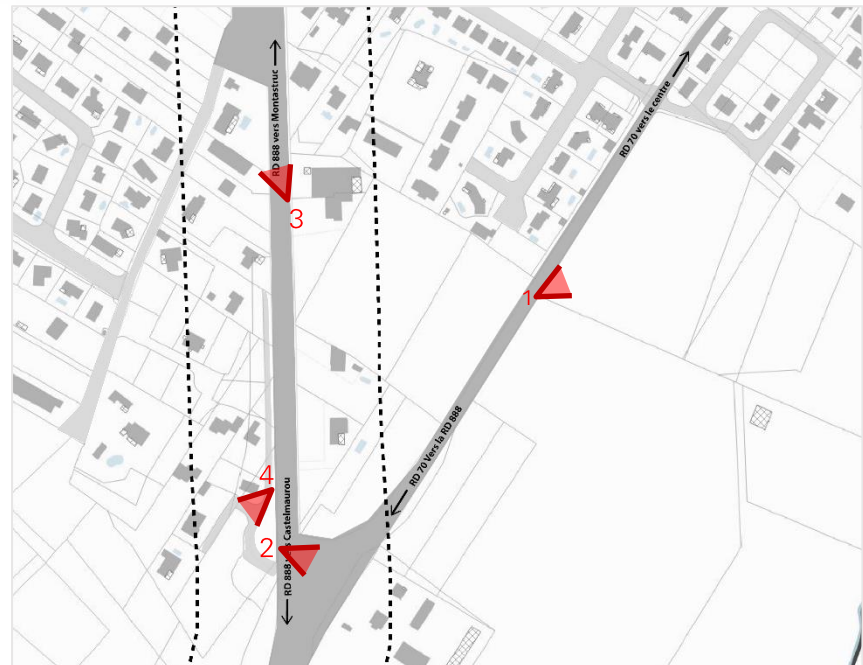


## RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU SITE





## RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DES ABORDS DU SITE





## 4. Contexte environnemental

### a) Les zonages écologiques réglementaires et de gestion

Aucun zonage écologique réglementaire ou de gestion (Natura 2000, ZNIEFF, ENS) n'a été identifié sur la commune ou à proximité.

### b) Les zonages écologiques d'inventaires

Le code de l'environnement instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. A cette fin, il vise en particulier la préservation des zones humides. Il affirme le principe selon lequel la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. Il souligne que les politiques nationales, régionales et locales d'aménagement des territoires ruraux doivent prendre en compte l'importance de la conservation, l'exploitation et la gestion durables des zones humides qui sont au cœur des politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations.

En Haute-Garonne, un pré-inventaire des zones humides potentielles a été effectué par photo-interprétation. Des inventaires de terrain ont été menés par le Département de la Haute-Garonne en lien avec l'agence de l'eau Adour-Garonne, ils ont été finalisés en décembre 2016.

Sur la commune de Garidech, les zones humides sont associées au Ruisseau de la Nauze (affluent du Girou) et de ses zones de débordement. Il s'agit principalement de prairies humides. Le secteur d'études n'est concerné par aucune zone humide.

Aucun autre zonage d'inventaire n'a été identifié sur la commune.

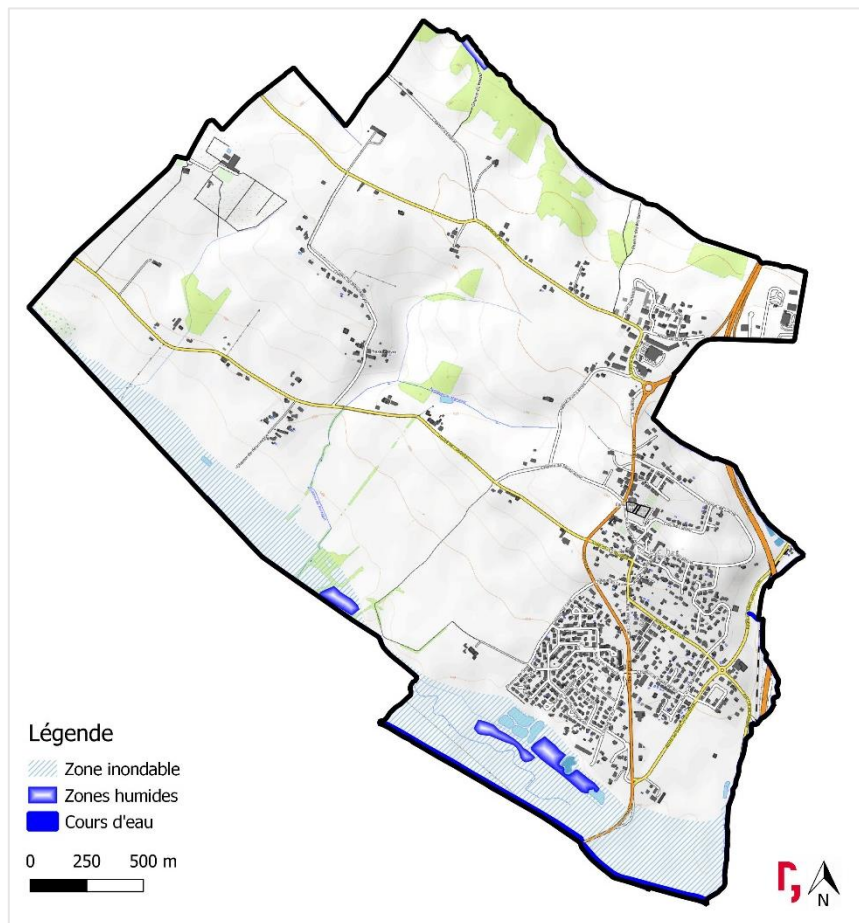


Figure 10 : Localisation des zones humides, source : Haute-Garonne Open Data, réalisation : Paysages

### c) La trame Verte et Bleue

D'après la loi de programmation de la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, la Trame Verte et Bleue (TVB) d'un territoire se compose des espaces protégés et des territoires assurant leur connexion et le fonctionnement global de la biodiversité.

La trame verte est ainsi constituée des grands ensembles naturels et des corridors les reliant ou servant d'espaces tampons. Elle est complétée par la trame bleue, formée par les cours d'eau et les bandes végétalisées le long de ces derniers. La TVB est décrite à l'échelle régionale par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et à l'échelle intercommunale par le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Le projet de SRCE de l'ancienne région Midi-Pyrénées a été arrêté le 27 mars 2015 par le Préfet de région et le Président de la Région Midi-Pyrénées, dans les conditions prévues par l'article R.371-32 du code de l'environnement.

Le secteur d'études comprend peu d'éléments boisés et herbacés. La végétation sur le site est peu abondante et de faible qualité. Seul un arbre est présent sur le site et quelques arbres se trouvent en périphérie, accompagnant le réseau routier.

Il ne comprend pas d'éléments déterminants (corridors ou réservoirs) de la trame verte et bleue régionale ni d'éléments susceptibles de jouer un rôle dans le fonctionnement écologique local.

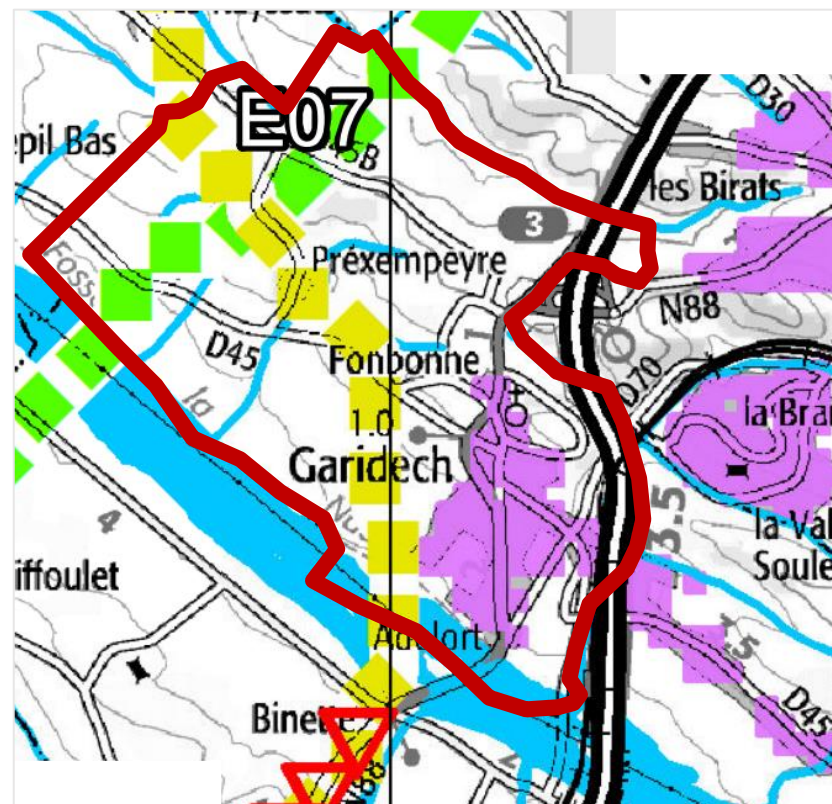


Figure 11 : cartographie de la Trame Verte et Bleue, source : SRCE



## 5. Les déplacements

### a) Le réseau routier

Le réseau routier sur la commune de Garidech se structure principalement autour d'une départementale principale et de deux autres départementales secondaires qui traversent le territoire communal et s'insèrent dans un réseau développé de voies permettant de rejoindre un grand nombre de communes périphériques.

Il s'agit de la RD 888, la route d'Albi, qui traverse la commune du Nord au Sud et qui est l'axe historique, anciennement route nationale 88, reliant Lyon/Saint-Etienne à Albi/Toulouse. Cet axe a été construit en 1824 mais suite à la mise en service de l'autoroute A68 entre Albi et Toulouse, la RN 88 est reclassée en RD 988 dans le département du Tarn et en RD 888 en Haute-Garonne. La RD 888 comporte une large chaussée à deux voies, en double sens, d'une emprise moyenne de 17 mètres. Son traitement est de type « routier » avec un enrobé noir, des lignes de rives blanches marquées au sol, des accotements enherbés et un alignement de platanes. Un éclairage public est présent au niveau des intersections routières.



Figure 12 : Photographie de la RD 888, source : Paysages

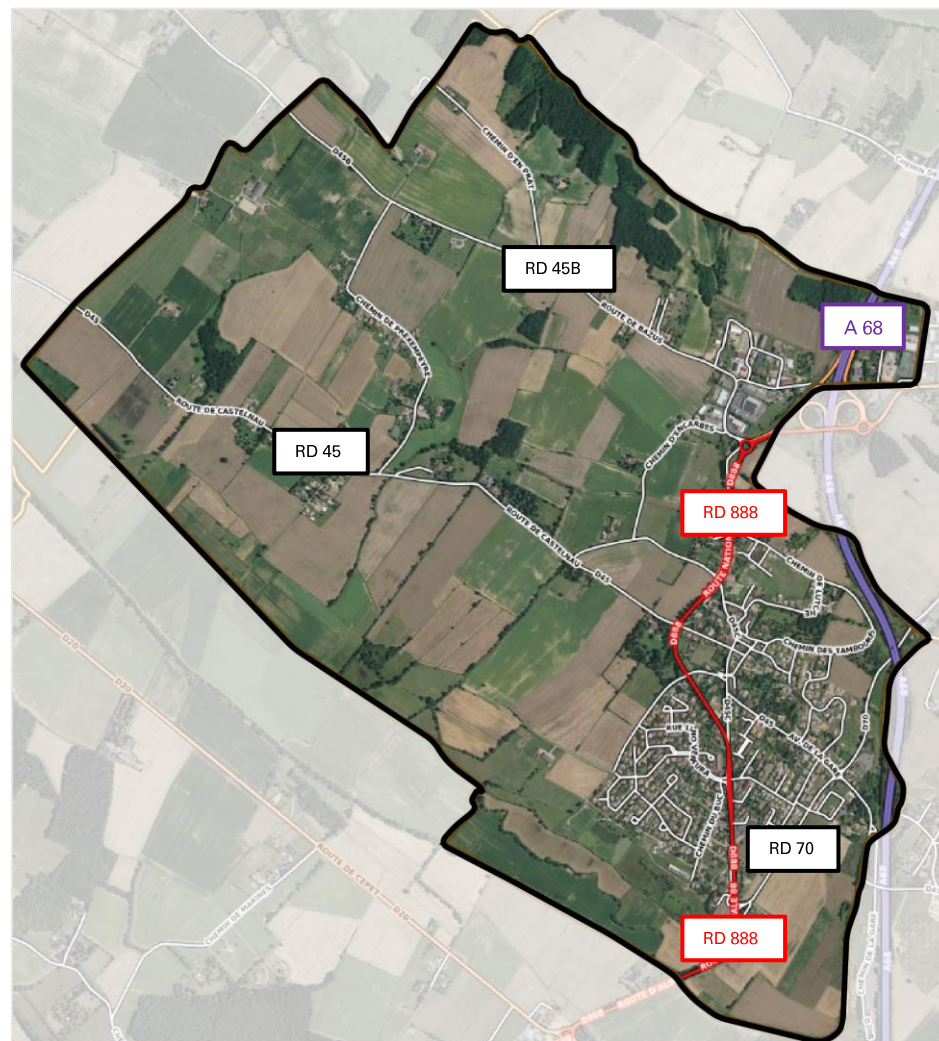


Figure 13 : cartographie du réseau routier de Garidech, source : Géoportail



Une deuxième route départementale de moindre importance, la RD 70, borde également le secteur d'études. Cet axe permet de rejoindre les communes de Castelmaurou, Montastruc-la-Conseillère et traverse le bourg de Saint-Jean-Lherm.

La RD45 est la troisième départementale traversant la commune. La RD45 et les voiries qui lui sont associées (RD 45B et 45C) permettent de rejoindre de nombreuses communes notamment Castelnaud d'Estrétefonds par l'Ouest et la RD 112 (axe Toulouse/Lavaur) par l'Est.

Le cœur de ville est principalement articulé autour des RD 888 et RD45C. La présence historique de ces axes a conditionné le développement urbain et l'implantation de la centralité communale. Le développement de l'habitat ayant été fortement déterminé par la présence de ce réseau routier, revêt une importance majeure pour la desserte locale. Le réseau local est complété des voiries communales qui permettent de rejoindre toutes les zones d'habitat depuis le réseau routier principal.

Enfin, le territoire est traversé par l'autoroute A68 avec deux échangeurs situés au Nord et au Sud permettant de placer l'agglomération toulousaine à moins d'un quart d'heure.

La proximité de ces différents axes et participe renforcer l'accessibilité du territoire depuis la métropole Toulousaine, mais également albigeoise.

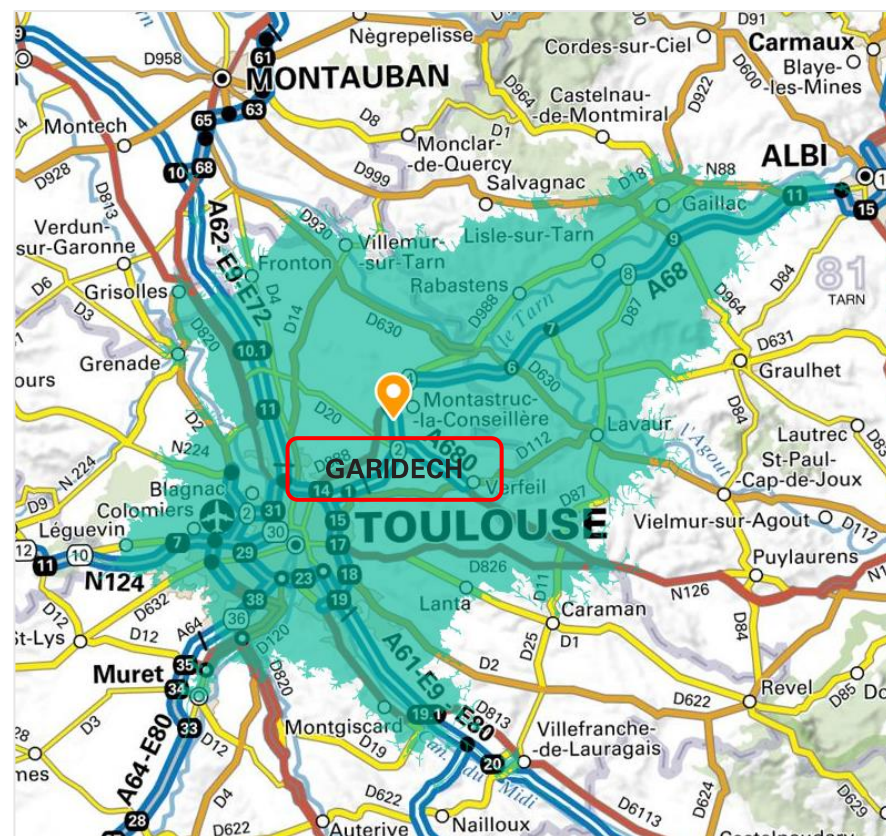


Figure 14 : Isochrone de 30 minutes autour de Garidech, source : Géoportail

## b) Les accès au site

Le secteur d'études est longé par deux axes structurants : la RD 888 à l'Ouest et la RD 70 à l'Est.

Actuellement, l'accès au site est matérialisé par une servitude agricole depuis la RD 888.

Cet accès ne fait l'objet d'aucun traitement ou de sécurisation particulière.

## c) Les mobilités douces

La commune dispose d'un réseau de liaisons douces qui dessert une large part des espaces pavillonnaires.

La modification du PLU a pour objet d'ajouter un emplacement réservé afin de créer une liaison douce entre la commune de Garidech et le lycée en cours de construction à Gragnague. Ce cheminement permettra aux élèves de la commune d'accéder au futur lycée de la commune voisine.

Ce réseau de mobilité pourrait être développé, notamment par la mise en place de circulation douces sécurisées le long de la RD 888 et RD70.

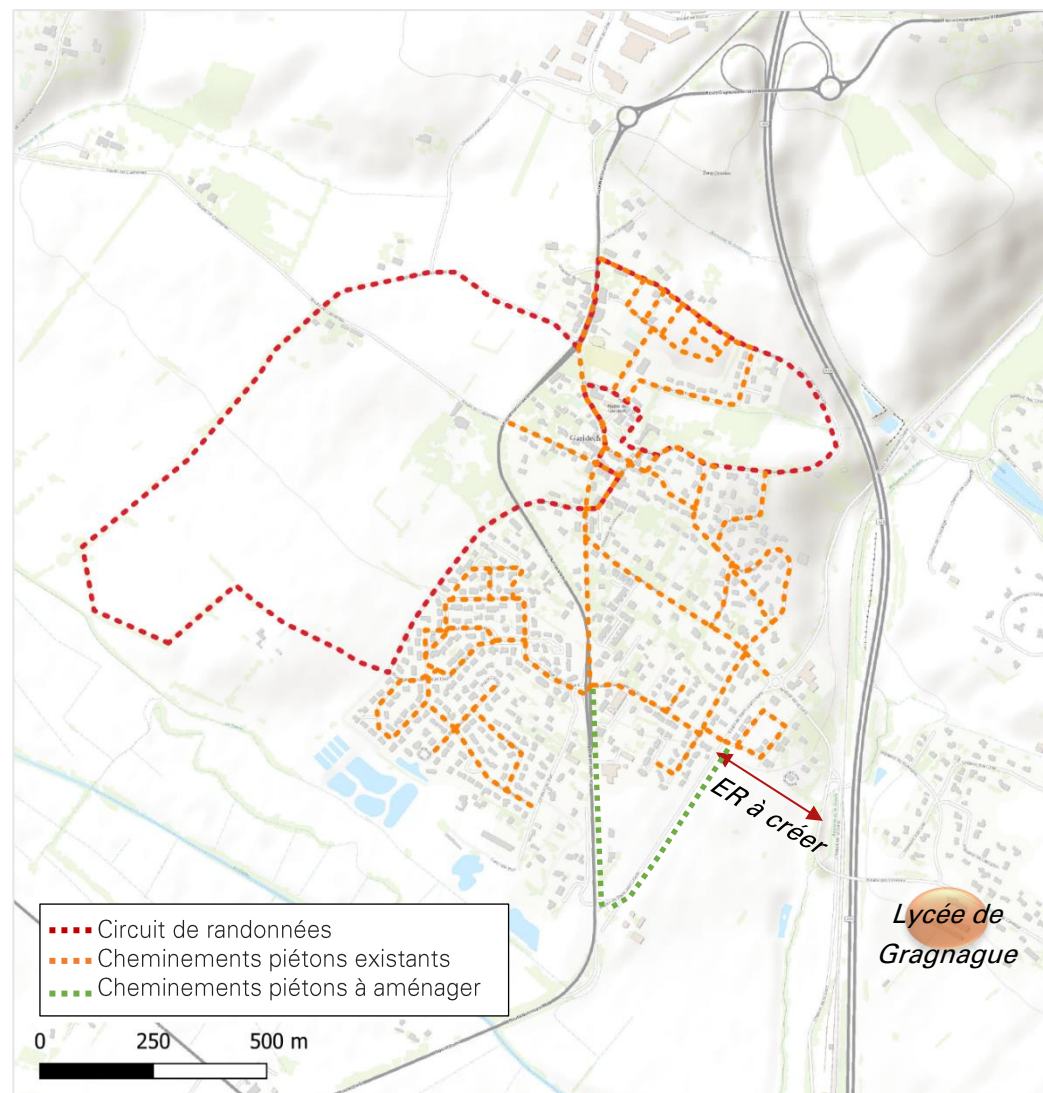


Figure 15 : Réseau des mobilités douces, réalisation : Paysages

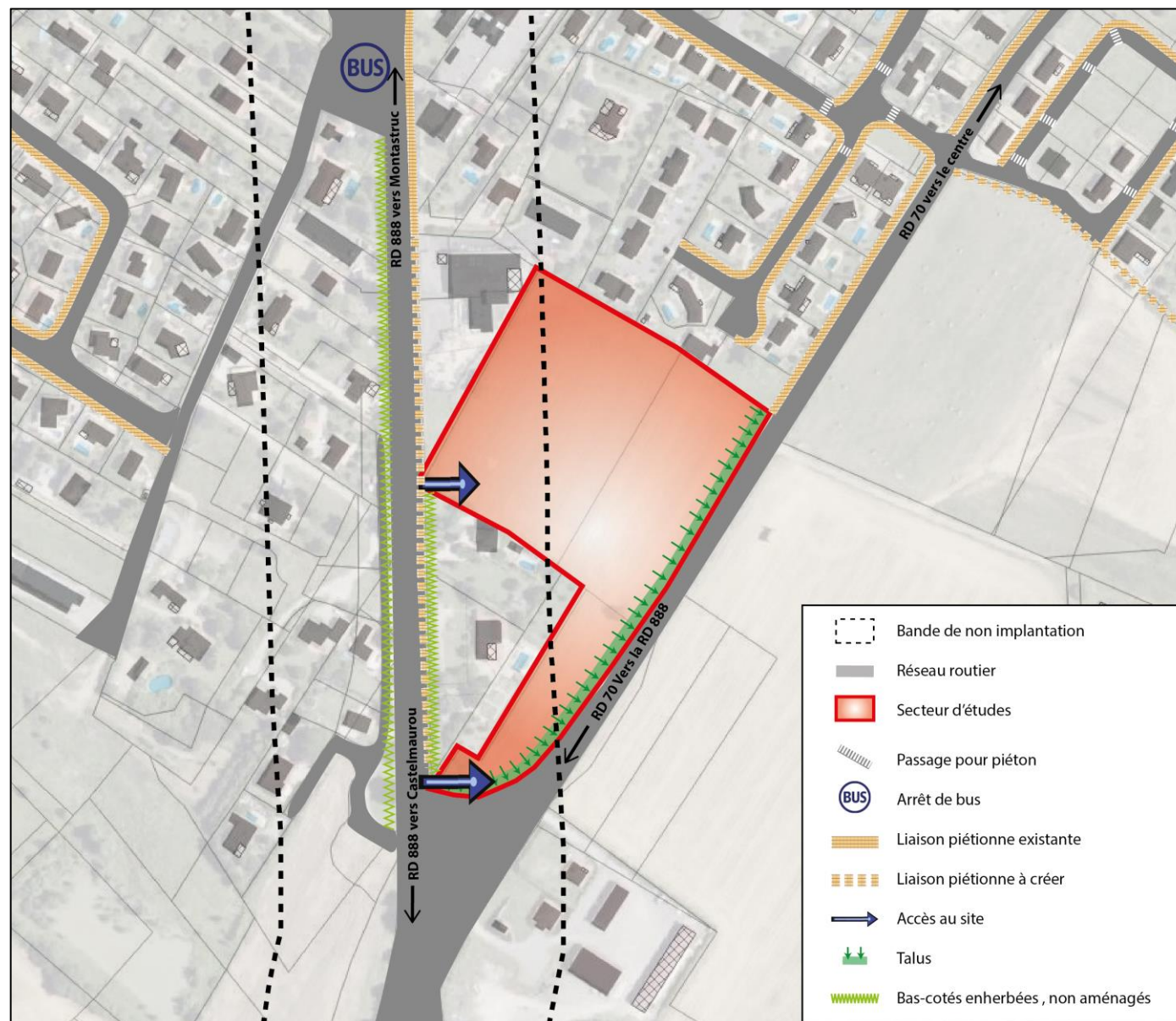


## d) Les transports en commun

La commune est intégrée au réseau interurbain du Conseil Départemental de Haute-Garonne : le réseau Arc-en-ciel. Ainsi, plusieurs lignes desservent la commune :

- La ligne n°355 reliant Villemur-sur-Tarn au métro Borderouge ou à la gare routière de Toulouse. Deux arrêts sont situés sur la commune ;
- La ligne Hop ! 304 reliant Mirepoix-sur-Tarn au métro Balma-Gramont avec un arrêt sur Garidech.
- La ligne n°353 reliant Bessières au métro balma-Gramont avec deux arrêts sur la commune.

Par ailleurs, la commune est située à moins de 5 km des gares de Gragnague et de Montastruc-La-Conseillère. Toutes deux proposent des liaisons directes quotidiennes avec les agglomérations toulousaine et albigeoise.



## 6. Les risques et nuisances

### a) Les risques

Plusieurs risques sont recensés sur la commune :

- Risques liés aux inondations : il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur la commune. Cependant le cours d'eau Le Girou est concerné par le risque inondation défini par la cartographie informative des zones inondables (CIZI). Le secteur d'études n'est pas concerné par le risque inondation.
- Risques liés aux mouvements de terrains : la quasi-totalité de la commune est concernée par un aléa moyen « retrait/gonflement des argiles ». Un Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain-Tassements différentiels, approuvé le 18 novembre 2011, couvre la commune de Garidech. Ce dernier impose des mesures applicables aux constructions, notamment la réalisation d'une étude géotechnique définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis du risque de tassement différentiel.
- Risques sismiques : la commune de Garidech est classée par l'arrêté préfectoral n°2007-49 du 5 Mars 2007 en zone de sismicité très faible au sens du décret du 14 mai 1991 déterminant 5 zones de sismicité croissante. Ce classement n'induit pas la mise en œuvre de règles spécifiques pour la construction des ouvrages et de nouveaux bâtiments.

### b) Les pollutions et nuisances

Plusieurs infrastructures sont concernées par un classement sonore sur la commune :

- L'autoroute A68 est classée en catégorie 1 : la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie avec un niveau sonore supérieur à 81db(A) en période diurne et supérieur à 76 dB(A) en période nocturne.
- La route départementale RD 888 et la voie ferrée (Rodez-Toulouse) sont classées en catégorie 3 générant une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie avec un niveau sonore compris entre 70 et 76 db(A) en période diurne et compris entre 65 et 71 dB(a) en période nocturne.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, déterminé selon l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Pour ce qui est de la fréquentation du réseau départemental, les relevés effectués par le Conseil Départemental de Haute-Garonne indiquent que le trafic sur la RD888 est important puisque près de 13 000 véhicules fréquentent cet axe chaque jour (données 2010), dont environ 500 poids lourds. La RD888 est un axe qui joue un rôle de desserte locale mais qui a surtout une fonction de transit entre Albi et Toulouse. Les comptages successifs indiquent un accroissement de la fréquentation de l'axe.

Les comptages sur la RD70 ne sont pas disponibles au niveau de la commune de Garidech. Toutefois, un trafic de 1 570 véhicules, dont 5 de poids lourd, a été recensé au niveau de Montastruc-La-Conseillère en 2008. Cette voie assure principalement un rôle de desserte locale.



Si la présence de la RD 888 offre une très bonne accessibilité au territoire, elle induit des nuisances sonores et des pollutions. Aux flux de transit s'ajoutent les migrations pendulaires en croissance continue et gérées principalement par la voiture. Ces nuisances affectent essentiellement des espaces à dominante d'habitat sur la commune. Cette infrastructure routière a guidé le développement communal de part et d'autre de l'axe et constitue une forme de césure entre le bourg ancien qui concentre les équipements et services à la population, et les développements pavillonnaires du XXème siècle.

La qualité de vie des habitants de Garidech est directement soumise aux nuisances (sonore et pollution atmosphérique) liées au trafic automobile concentré principalement sur la RD 888 (l'A 68 impacte moins les tissus urbanisés). Cet axe structurant traversant le village connaît une forte fréquentation ayant des incidences sur le fonctionnement urbain et sur la sécurité pour les riverains et les autres usagers.

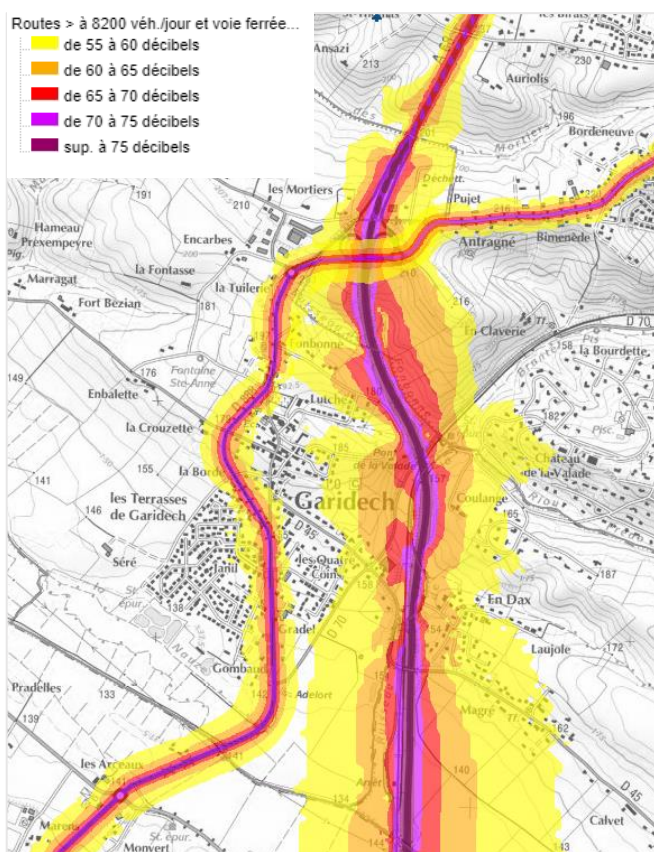


Figure 18 : Carte de type A Lden (sur 24h) représentant les courbes isophones par palier de 5 dB(A) à partir de 55 dB(A), source DDT 31

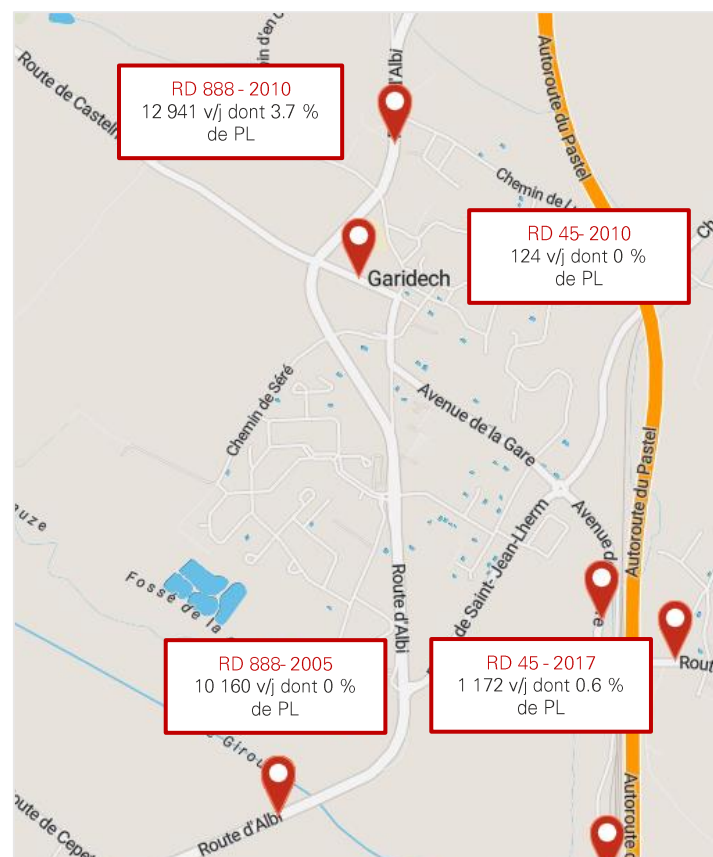


Figure 18 : Comptages routiers sur la voirie départementale, source : Haute-Garonne Open Data

### c) La sécurité des déplacements

Le secteur d'études est bordé par une départementale fortement fréquentée dont la vitesse est limitée à 50 km/h. Cependant, les caractéristiques de la RD 888 (traitement routier, lignes droites, visibilité large) notamment en direction de Castelmaurou entraînent une certaine insécurité routière liée à la vitesse. Cette insécurité est moins perceptible en direction de Montastruc-La-Conseillère et du cœur de bourg en raison des aménagements (feux tricolores) qui favorisent une diminution de la vitesse en rythmant le parcours.

Les piétons disposent de passages sécurisés au sein des lotissements mais aucun passage n'est matérialisé le long de la RD 888 au niveau du secteur étudié. Les abords de la voie aux accotements enherbés permettent la circulation des piétons, et ce sans dispositif sécurisant les déplacements.

Certains aménagements participent néanmoins de la sécurisation des déplacements, notamment au niveau des intersections des voies départementales avec le réseau routier communal (feux tricolores, passages surélevés, signalétique, ...).

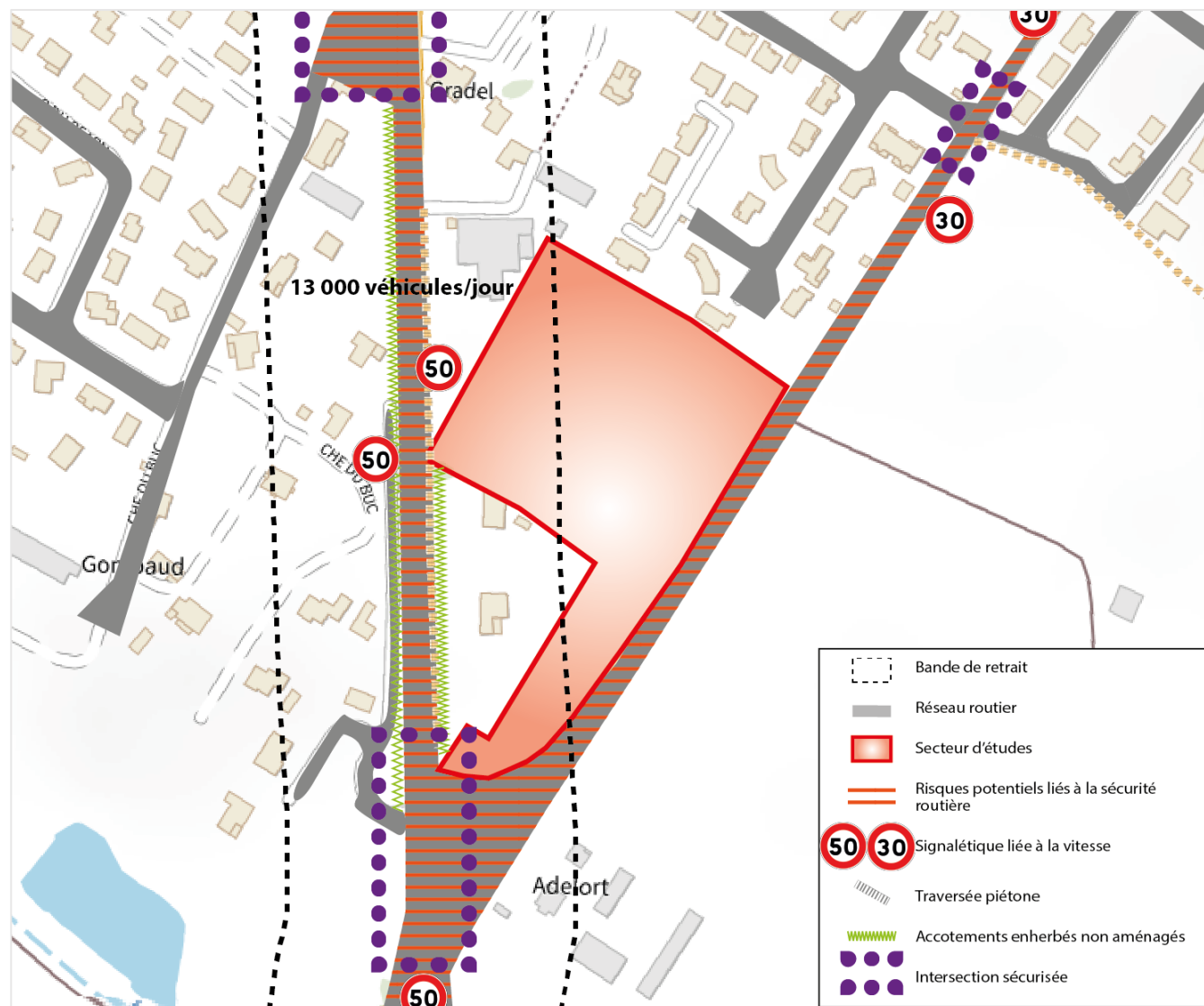


Figure 19 : la sécurité des déplacements, réalisation : Paysages

### III. Le parti d'aménagement retenu

#### 1. Enjeux

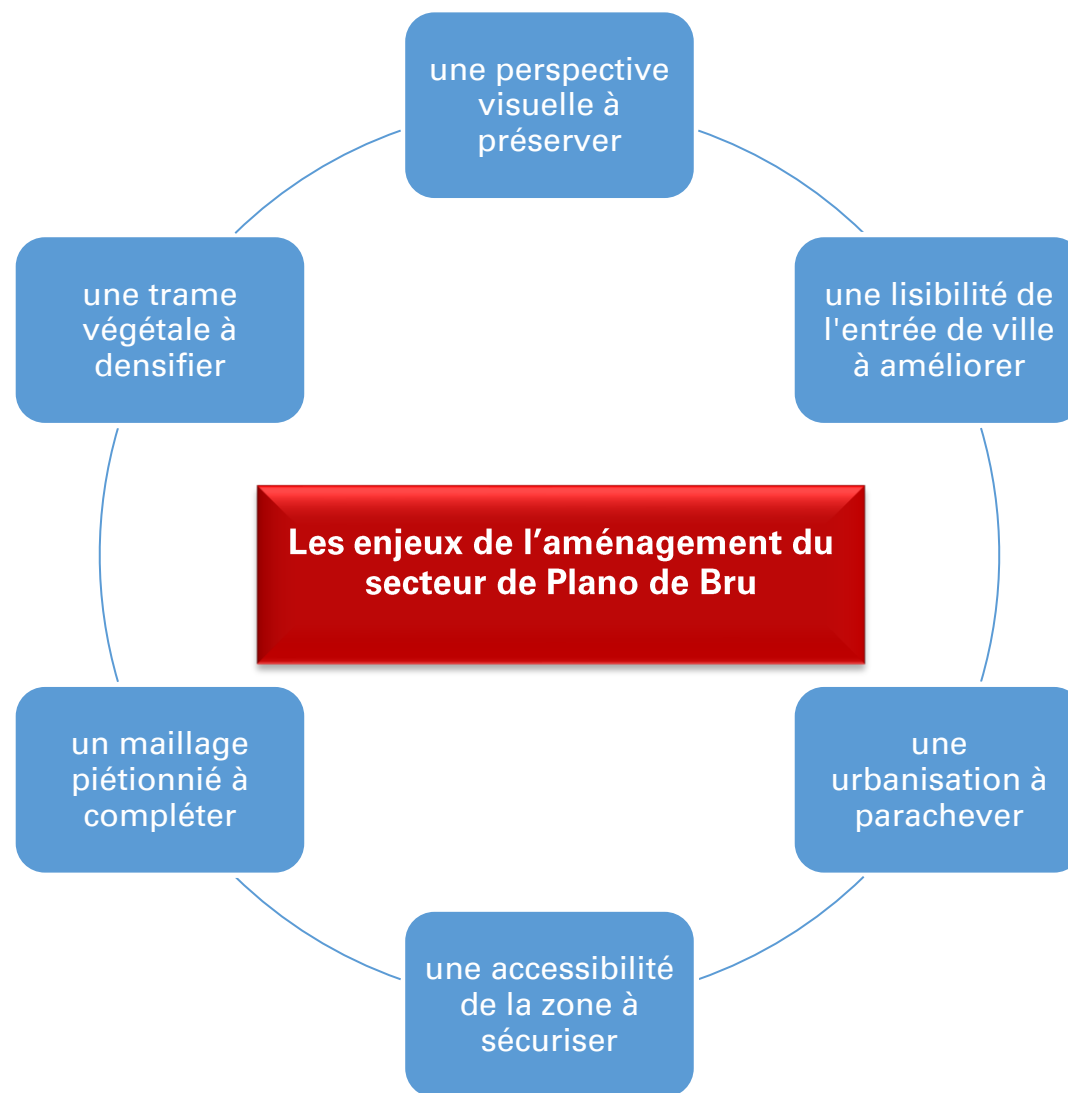




Figure 20 : Enjeux du projet et du traitement de l'entrée de ville, réalisation : Paysages



## 2. Projet d'aménagement

Selon la loi Barnier (L111-6 CU), l'implantation de constructions aux abords des routes classées à grande circulation, comme la RD888, doit respecter un recul de 75 m pour les parties non agglomérées. Cependant, dans l'objectif de promouvoir un urbanisme de qualité et de porter une réflexion d'ensemble sur le traitement des voiries, de la sécurité ainsi que de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, il est possible de déroger à cette disposition dans les objectifs portés par « l'Amendement Dupont » (L 111-8 CU).

Ainsi, la modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Plano de Bru donne lieu à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi qu'à la mise en œuvre d'un règlement spécifique pour assurer la cohérence et la qualité de l'urbanisation future.

Un travail a été réalisé avec la commune sur différents scénarii d'aménagement de la zone répondant à plusieurs objectifs, qui ont fait l'objet d'une attention particulière en termes de développement durable :

- Offrir des formes urbaines plus économes en consommation spatiale : impact environnemental et agricole,
- Mettre en place un quartier structuré et intégrant la diversité des fonctions de la cité (espaces publics, mixité urbaine, mise en place d'un maillage doux à l'échelle communale, ...) : impact environnemental, économique et social,
- Poursuivre l'aménagement des secteurs équipés en cours de développement de façon encadrée : impact environnemental et économique,

- Accompagner la qualification de l'entrée de ville et l'amélioration du cadre de vie : impact social et environnemental,
- Assurer la progressivité d'un développement maîtrisé : impact environnemental et économique.

La poursuite d'un aménagement compatible avec le PADD du PLU en vigueur et intégrant les prescriptions du SCOT du Nord Toulousain ont également fait partie des objectifs et de la réflexion du projet.



Figure 21 : Possibilité d'aménagement n°1, réalisation : Paysages





Figure 22 : Possibilité d'aménagement n°2, réalisation : Paysages





Figure 23 : Possibilité d'aménagement n°3, réalisation : Paysages



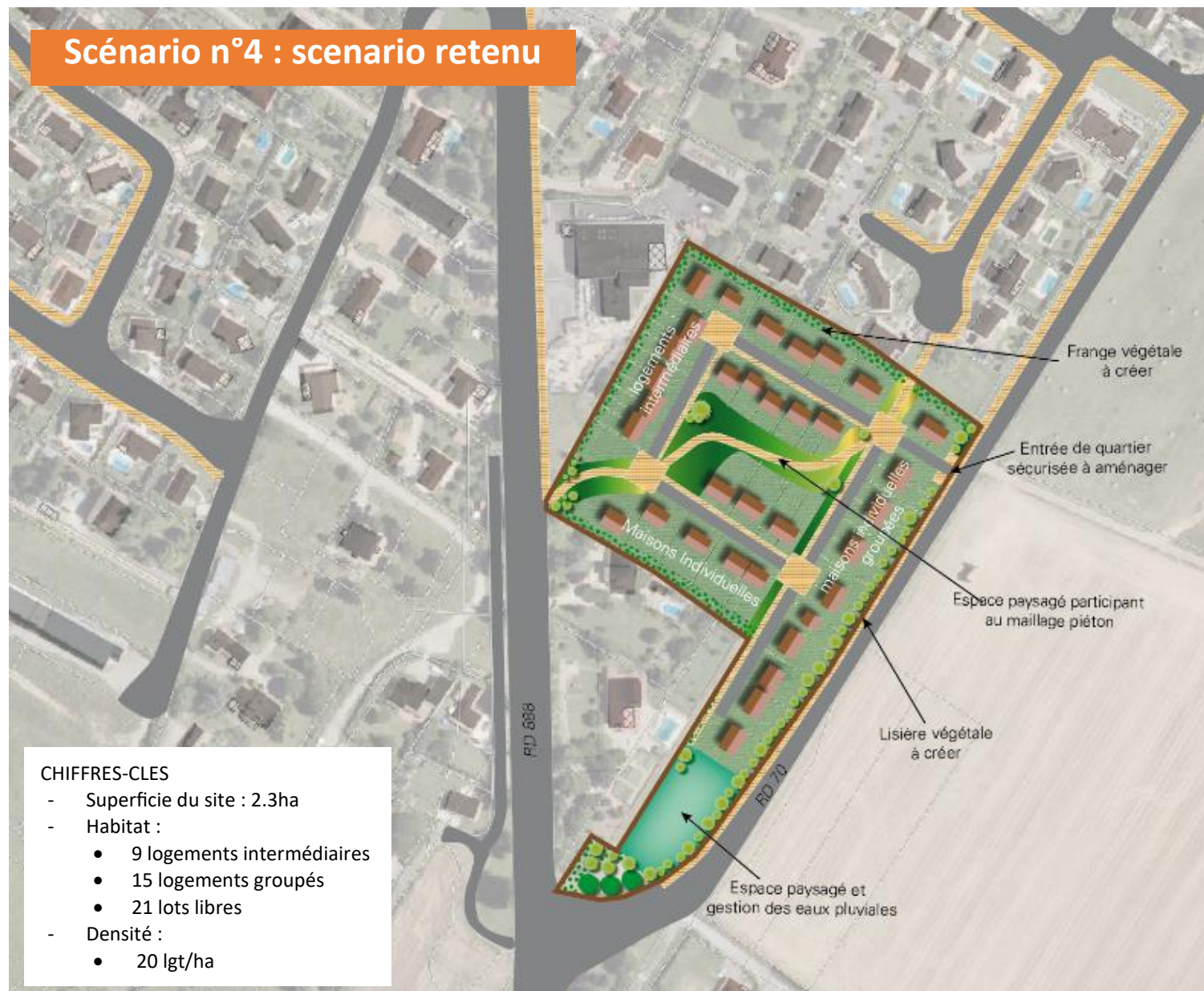


Figure 24 : Possibilité d'aménagement n°4, réalisation : Paysages

### 3. Mesures des effets du projet d'urbanisme

#### a) Projet de règlement de la zone AUh :

##### **Article AUh1 : Occupations et utilisation du sol interdites**

Sont interdites toutes les activités non compatibles avec la destination à vocation d'habitat de la zone pouvant générer des nuisances et ainsi des conflits d'usage.

> EFFET POSITIF POUR LA COHERENCE PAYSAGERE DE L'ENSEMBLE PERÇU DEPUIS LA RD 888 ET LES VOIES SECONDAIRES AVEC L'AUTORISATION DES CONSTRUCTIONS QUI S'INSCRIVENT DANS LEUR ENVIRONNEMENT EXISTANT A VOCATION D'HABITAT.

##### **Article AUh2 : occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions**

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être soumises à une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement du secteur.

Les constructions à usage de service ou de bureau ne seront autorisées que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, etc...) provoquées par ces activités ou induites par l'existence de ces activités et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et

le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'occupent pas plus d'un tiers de la surface de plancher de la construction principale.

Les affouillements et les exhaussements de sols sont autorisés dans la limite d'un mètre de hauteur maximum.

> EFFET POSITIF POUR LE RESPECT DE LA COHERENCE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE AVEC LA LIMITATION DES VOLUMES POUR LES ACTIVITES DE SERVICES (GABARIT D'UNE HABITATION) ET L'OBLIGATION DE REALISATION D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE FAVORISANT UN URBANISME COHERENT. DE PLUS, L'ENCADREMENT DES AFFOUILLEMENTS ET DES EXHAUSSEMENTS DE SOLS LIMITE DES MOUVEMENTS DE SOLS POUVANT ETRE DISPROPORTIONNES.

##### **Article AUh6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait :

- D'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies départementales,
- D'au moins 3 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

> EFFET POSITIF POUR LE PAYSAGE PERÇU DEPUIS LES VOIES, LA DIMINUTION DU REcul DE 75 M A 10 M N'A PAS D'IMPACT SIGNIFICATIF SUR LA QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DE CETTE ENTREE DE VILLE LARGEMENT URBANISEE DE PART ET D'AUTRE DU PROJET ATTENDU, L'IMPLANTATION A PROXIMITE DE L'AXE VIENDRA PARACHEVER CETTE SEQUENCE D'ENTREE DE VILLE PAR LE COMBLEMENT D'UNE DENT-CREUSE ET SON TRAITEMENT PAYSAGER EN INTERFACE DIRECTE DE L'AXE.

L'APPROCHE PAYSAGERE DECLINEE DANS L'OAP PARTICIPE DE LA QUALIFICATION DE LA FRANGE DU PROJET EN CONNEXION AVEC LA RD 888.

### **Article AUh7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A défaut de s'implanter en limite séparative, les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

> EFFET POSITIF POUR LE PAYSAGE : CETTE DISPOSITION FAVORISE UNE COMPOSITION URBAINE DENSE ET FAVORISE UNE FORME URBAINE PROCHE DES MODELES D'URBANISATION TRADITIONNELLE.

### **Article AUh9 : Emprise au sol**

La densité des opérations d'ensemble devra être compatible avec les dispositions figurant dans les OAP.

A l'échelle de la parcelle, elle est limitée à 40 %.

> EFFET POSITIF POUR LES PAYSAGES ET LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS EN LIMITANT L'IMPACT DE L'URBANISATION PAR L'APPLICATION D'UNE DENSITE OPTIMISANT CE FONCIER CONCERNE ET LIMITANT L'ARTIFICIALISATION D'AUTRES ESPACES.

LA DENSITE ATTENDUE DE 20 LOGEMENTS A L'HECTARE ASSURE UNE INTEGRATION COHERENTE AVEC LES ESPACES PAVILLONNAIRES PERIPHERIQUES.

LES DISPOSITION APPLIQUEES A LA PARCELLE ENCADRENT UNE SURDENSITE DU SITE NON SOUHAITEE ET IMPACTANT LES PAYSAGES.

### **Article AUh10 : Hauteur des constructions**

La hauteur totale maximale des constructions ne doit pas dépasser 2 niveaux

> EFFET POSITIF POUR LE PAYSAGE CAR HARMONISE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES AVEC LE TISSU URBAIN EXISTANT ET ACCOMPAGNE L'INTEGRATION PAYSAGERE DU NOUVEAU QUARTIER.

### **Article AUh11 : Aspect extérieur - clôtures**

Façades : Les teintes des façades devront être issues de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » établie par l'UDAP 31.

Toute imitation de matériaux est interdite (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages, ...).

Toiture : Les couleurs des couvertures devront être d'inspiration locale (pente et couleur), les toits-terrasse sont admis dans la limite de la moitié de la superficie des toitures.

> EFFET POSITIF POUR LE PAYSAGE EN HARMONISANT L'ASPECT LES BATIMENTS PERÇUS DEPUIS LA VOIE ET L'ESPACE PUBLICS. LES TEINTES ASSURENT LA



COHERENCE AVEC LES REFERENCES TRADITIONNELLES ET LA CONTINUITE D'AMBIANCE AVEC LE CŒUR DE VILLE.

Clôtures : La hauteur maximale, mesurée au terrain naturel, ne devra pas excéder :

- 1,60 mètre pour les clôtures donnant sur les voies publiques,
- 1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

Elles seront constituées :

- Pour les clôtures donnant sur la voie publique, d'un muret n'excédant pas 0,70 m de hauteur et surmonté d'un système à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées,
- Pour les clôtures en limite avec la RD 70, d'une haie d'essences locales mélangées devant être doublée par une clôture grillagée.
- Pour les autres clôtures, d'un muret n'excédant pas 0,40 m de hauteur et surmonté d'un système à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées,

> EFFET POSITIF POUR LE PAYSAGE EN QUALIFIANT LES LIMITES ET LES FRANGES DU SITE. CES LISIERES JOUENT UN ROLE ESSENTIEL DE QUALITE DES ESPACES PUBLICS. L'HARMONISATION DES CLOTURES PERÇUES DEPUIS LA RD 70 ACCOMPAGNE LA QUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE ET LA TRANSITION VILLE-CAMPAGNE MATERIALISEE PAR LA RD 70.

AU SEIN DU SITE LA QUALIFICATION DES CLOTURES ASSURE UNE HARMONIE QUALIFIANT LE RAPPORT BATH-NON BATI PARTICIPANT DE LA QUALITE PAYSAGERE ET URBAINE DU SITE.

### **Article AUh13 : espaces boisés classés - espaces libres - plantation**

Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traité en jardin planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 400 m<sup>2</sup> de terrain libre

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Il sera créé un espace d'accompagnement aménagé, végétalisé et paysagé, représentant au moins 10 % de l'emprise de l'opération, dont au moins 1 000 m<sup>2</sup> sera réalisé d'un seul tenant.

> EFFET POSITIF POUR LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT EN PRESERVANT DES ESPACES PAYSAGERS DANS LES ESPACES PRIVATIFS ET EN ACCOMPAGNANT LA CONSTITUTION D'ENSEMBLES PAYSAGES D'ENVERGURE POUR QUALIFIER LES ESPACES OUVERTS DU SITE EN ALLIANT PRESERVATION DES PERSPECTIVES PAYSAGERES, DEPLACEMENTS DOUX ET GESTION TECHNIQUE DES EAUX DE RUISSELLEMENT.

## b) L'orientation d'Aménagement et de Programmation

L'organisation de la zone vise à définir une urbanisation en articulation avec les espaces urbanisés périphériques tout en respectant les prescriptions du SCoT :

- Le projet participera à la sécurisation des déplacements, motorisés et doux, par l'aménagement des voies existantes et la création de nouveaux cheminements doux sécurisant les déplacements notamment sur la RD 888,
- La composition urbaine et paysagère vise à redonner de la lisibilité au site, en particulier sur un traitement paysager par une végétalisation importante du site et de ses limites, et par un traitement des volumes des constructions associant densité et intégration dans le tissu constitué,

> EFFET POSITIF POUR LE PAYSAGE DE CES INTENTIONS. ELLES SE TRADUISENT PAR L'INTEGRATION DE LIAISONS DOUCES, LA PRESERVATION DES LISIERES VEGETALISEES, LA STRUCTURATION URBAINE DU PROJET EN COHERENCE AVEC LE TISSU PERIPHERIQUE.



## c) Préconisations

### *Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages*

La sensibilité paysagère du site de Plano de Bru nécessite la conception d'un projet architectural et paysager de qualité. Ce projet doit intégrer plusieurs préconisations :

- **Assurer une maîtrise paysagère des franges des voies (R888 et RD70)**
  - o Assurer une transition paysagère (de l'ordre de 20m de large) depuis la RD 888 et un traitement des limites de qualité entre l'espace agricole à l'Est et le site de Plano de Bru,
  - o Mettre en oeuvre des marges de recul paysagées avec un traitement homogène,
  - o Aménager la connexion au Sud du site entre la RD 888 et la RD 70 par un traitement paysager préservant la transition ville-campagne et l'ouverture visuelle sur l'entrée de ville,
- **Maintenir des perceptions sur les espaces ouverts**
  - o Depuis le sud vers la RD 70,
  - o Vers l'Est à partir de la RD 888.
- **Requalifier les voies et espaces publics**
  - o Requalifier la connexion entre le site et la RD 888,
  - o Traiter l'entrée de ville sur la RD 70,
- **Constituer une trame végétale dense et diversifiée**
  - o Prévoir des espaces enherbés en accompagnement des voies et des liaisons douces,
  - o Mettre en place une structure végétale composée de haies d'essences locales,

- o Assurer une bonne intégration paysagère des ouvrages hydrauliques.

#### - **Définir une identité commune à l'ensemble de la zone**

- o Assurer une cohérence des implantations et volumes,
- o Appliquer une palette de référence pour les façades,

### *Risques/Nuisances/Pollutions*

#### - **Maîtriser les rejets des eaux pluviales tant sur le plan quantitatif que qualitatif**

- o Assurer une rétention sur le site et limiter les ruissellements,
- o Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales,
- o Limiter les surfaces imperméabilisées,

#### - **Assurer le confort et la qualité de vie**

- o Maîtriser les effets d'îlots de chaleur urbains en privilégiant la végétalisation des espaces libres,
- o Limiter l'emprise des constructions en incitant à construire en hauteur,
- o Intégrer aux aménagements paysagers des marges de recul des dispositifs de protection contre les nuisances sonores.

### *Accessibilité/Sécurité*

#### - **Saisir l'opportunité de l'aménagement du site pour renforcer le maillage doux communal**

- o Aménager une desserte de modes doux attractive et sûre à l'intérieur du quartier,
- o Mettre en place un réseau dense sur le site maillé avec le réseau prévu sur le Sud de la commune,
- o Assurer une liaison directe en mode doux depuis la RD 888 vers la RD 70, et dans un second temps vers le lycée de Gragnague.



- **Requalifier les voies existantes**
  - o Réadapter la RD 70 et son intersection avec la RD 888 aux nouveaux usages et flux de circulations.