



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

Département du Tarn

Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE TECOU

Modification N°2 du PLU soumise à l'enquête publique
par arrêté communautaire en date du **24/08/2023**

M. le Président : Paul SALVADOR

2. RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1.	<u>PREAMBULE</u>	2
2.	<u>PROCEDURE</u>	3
3.	<u>LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS</u>	4
3.1.	MODIFIER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU1 DU NAY SUD	4
3.2.	MODIFIER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU1 DE GINESTE	7
4.	<u>TABLEAU DE SURFACE DES ZONES</u>	10
5.	<u>COMPATIBILITE DU PROJET</u>	11
5.1.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :	11
5.2.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) :	13
5.4.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SDAGE ADOUR GARONNE :	13
5.5.	PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE DANS LE PROJET :	14
5.6.	PRISE EN COMPTE DU SRADDET :	15
5.7.	PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE ET DES MILIEUX NATURELS	16
5.8.	PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	19
5.9.	PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DES SITES ET DES PAYSAGES	19
6.	<u>CONCLUSION</u>	20

1. PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Técou a été approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération Gaillac-Graulhet le 12 novembre 2018. Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération en date du 21/06/2021.

Le Conseil communautaire de l'Agglomération Gaillac-Graulhet compétente en matière d'urbanisme a engagé la modification n°2 du PLU de Técou par arrêtés en date du 13/12/2022 et du 10/03/2023.

La procédure de modification s'inscrit dans le respect de l'Article L153-41

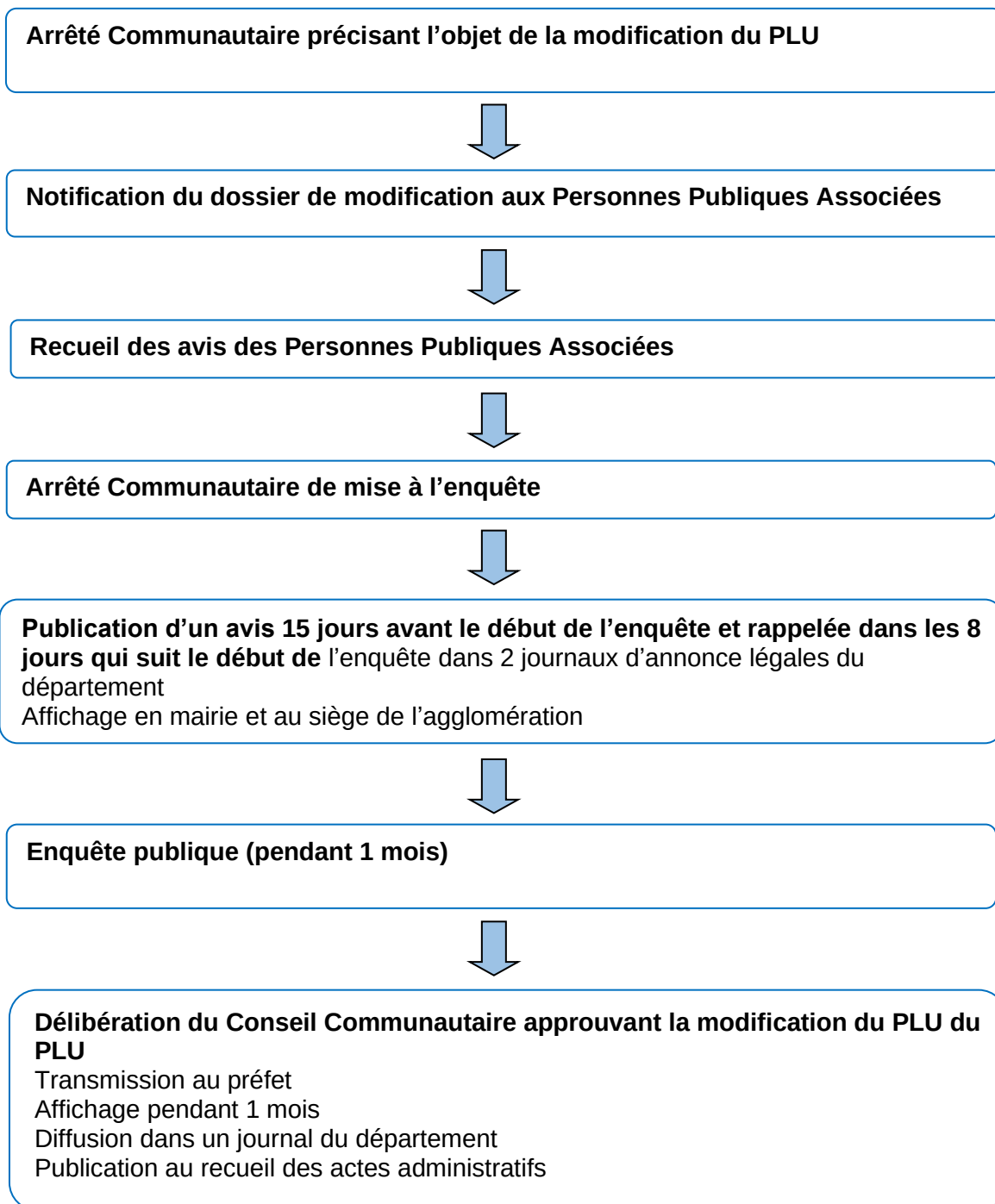
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification n°2 consiste à adapter les orientations d'aménagement et de programmation des zones AU1 du Nay Sud et de Gineste

2. PROCEDURE

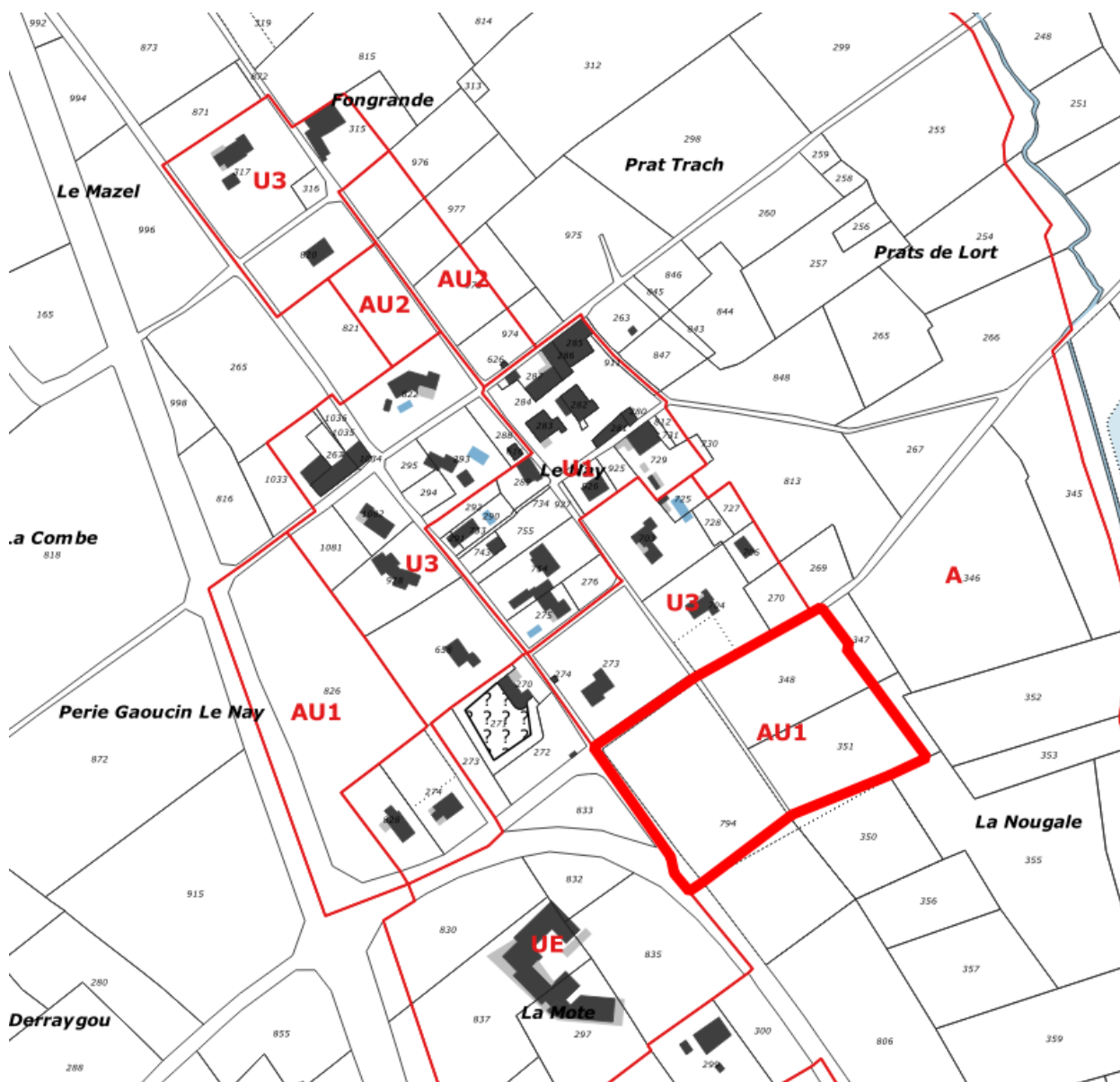
La procédure de modification se déroule de la manière suivante :



3. LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS

3.1. Modifier les orientations d'aménagement et de programmation de la zone AU1 du Nay Sud

- Contexte :



- Problème rencontré :

Sur la zone AU1 du Nay Sud l'OAP prévoit que :

« La densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 9 logements.»

Cette densité s'avère trop faible pour à la fois rentabiliser l'opération et assurer une gestion économe des sols.

- **Modification proposée :**

La phrase est ainsi modifiée :

« La densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 24 logements. »

Cette densité permet d'optimiser le projet sans remettre en cause le schéma d'organisation de la zone. Ainsi, le tracé des voies, cheminement piéton, gestion des eaux pluviales et plantations de haies sont conservées.

La zone AU1 d'une surface de 13429 m² permet d'accueillir environ 24 logements soit une moyenne de 559 m²/logement. L'économie de consommation d'espace est de 900 m²/logement.

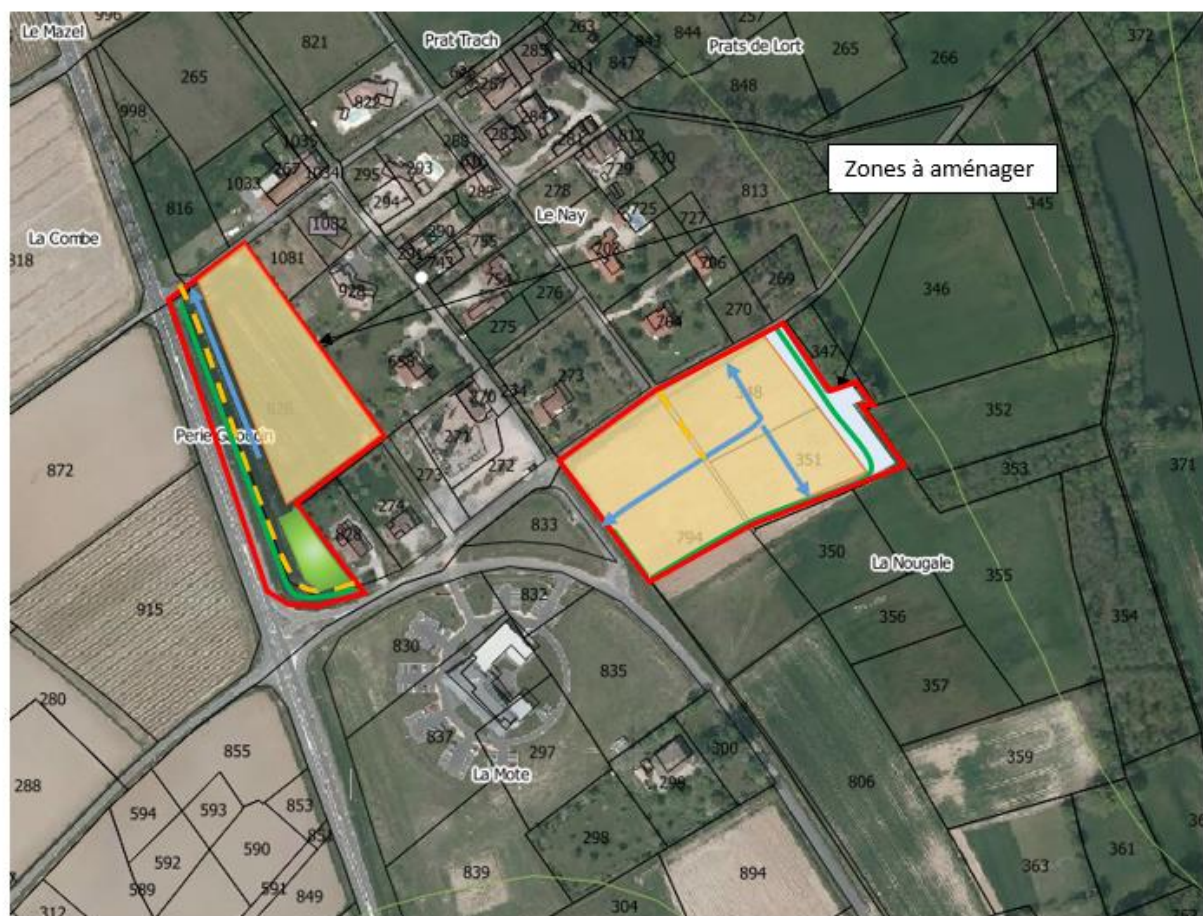
L'étude technique de cette zone ci-dessous respecte le schéma de principe d'aménagement de l'OAP :



La mise en place d'un système d'assainissement collectif ou d'un système individuel regroupé des eaux usées est souhaitable au regard de l'évolution de la densité.

Le descriptif de l'OAP est complété ainsi en vert :

« Le secteur est en assainissement non collectif. La mise en place d'un assainissement regroupé sera privilégiée. »

Principe d'aménagement de la zone AU1:**Orientations d'aménagement et de programmation :**

Limite de la zone à aménager



Cheminement piéton à aménager



Voie interne à créer en double sens



Haie champêtre à créer ou à conserver



Noue paysagère à créer



Tissu urbain pavillonnaire



Espace vert à créer

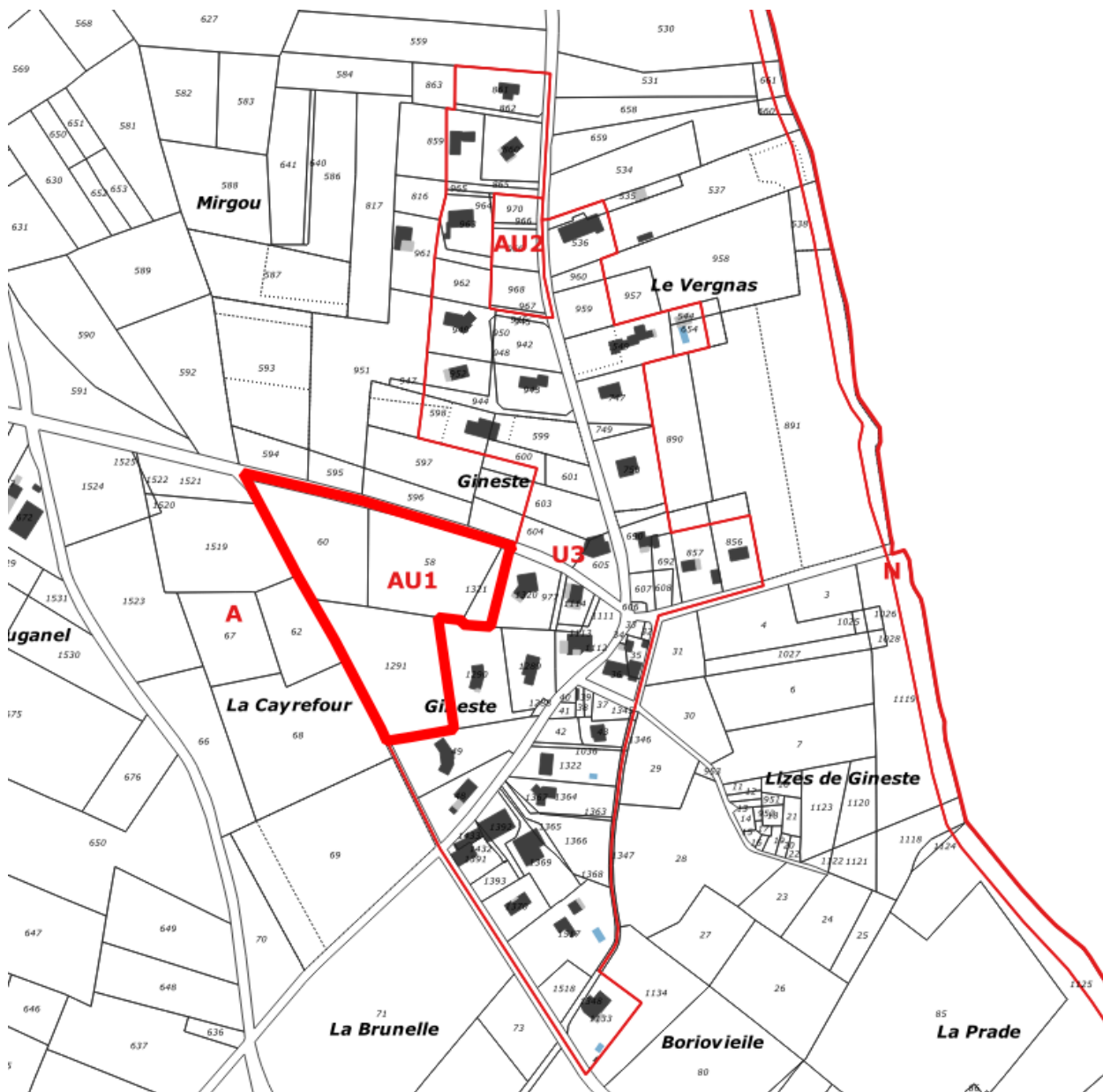


Voie interne à créer en double sens avec un point de

Cette modification s'inscrit dans le respect des orientations prévues dans la Loi Climat résilience.

3.2. Modifier les orientations d'aménagement et de programmation de la zone AU1 de Gineste

- Contexte :



- Problème rencontré :

Sur la zone AU1 de Gineste l'OAP prévoit que :

« La densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 11 logements. »

Cette densité s'avère trop faible pour à la fois rentabiliser l'opération et assurer une gestion économe des sols.

• Modification proposée :

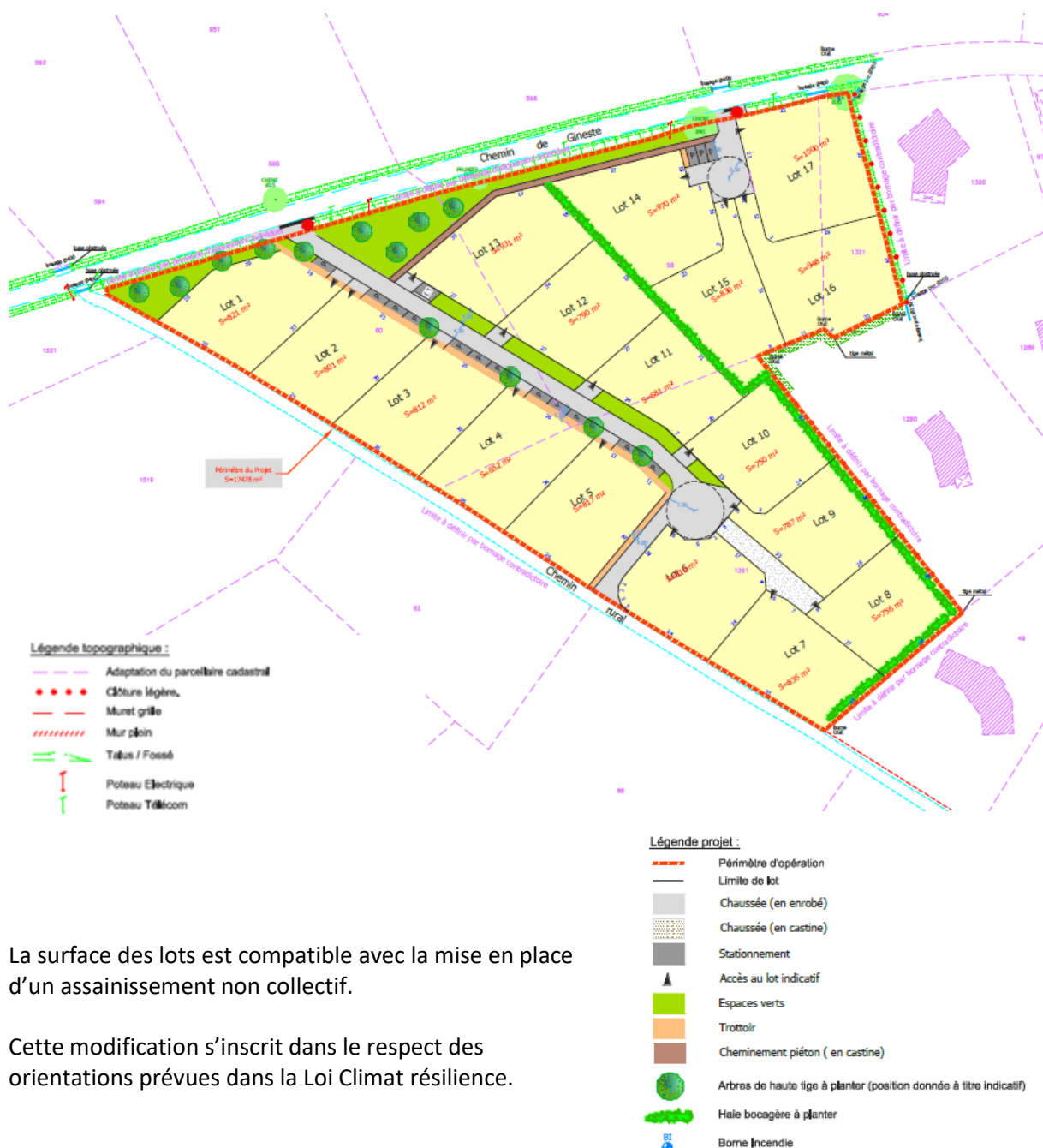
La phrase est ainsi modifiée :

« La densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 17 logements. »

Cette densité permet d'optimiser le projet sans remettre en cause le schéma d'organisation de la zone. Ainsi, le tracé des voies, cheminement piéton, gestion des eaux pluviales et plantations de haies sont conservés.

La zone AU1 d'une surface de 19052 m² permet d'accueillir environ 17 logements soit une moyenne de 1120 m²/logement. L'économie de consommation d'espace est de 600 m²/logement.

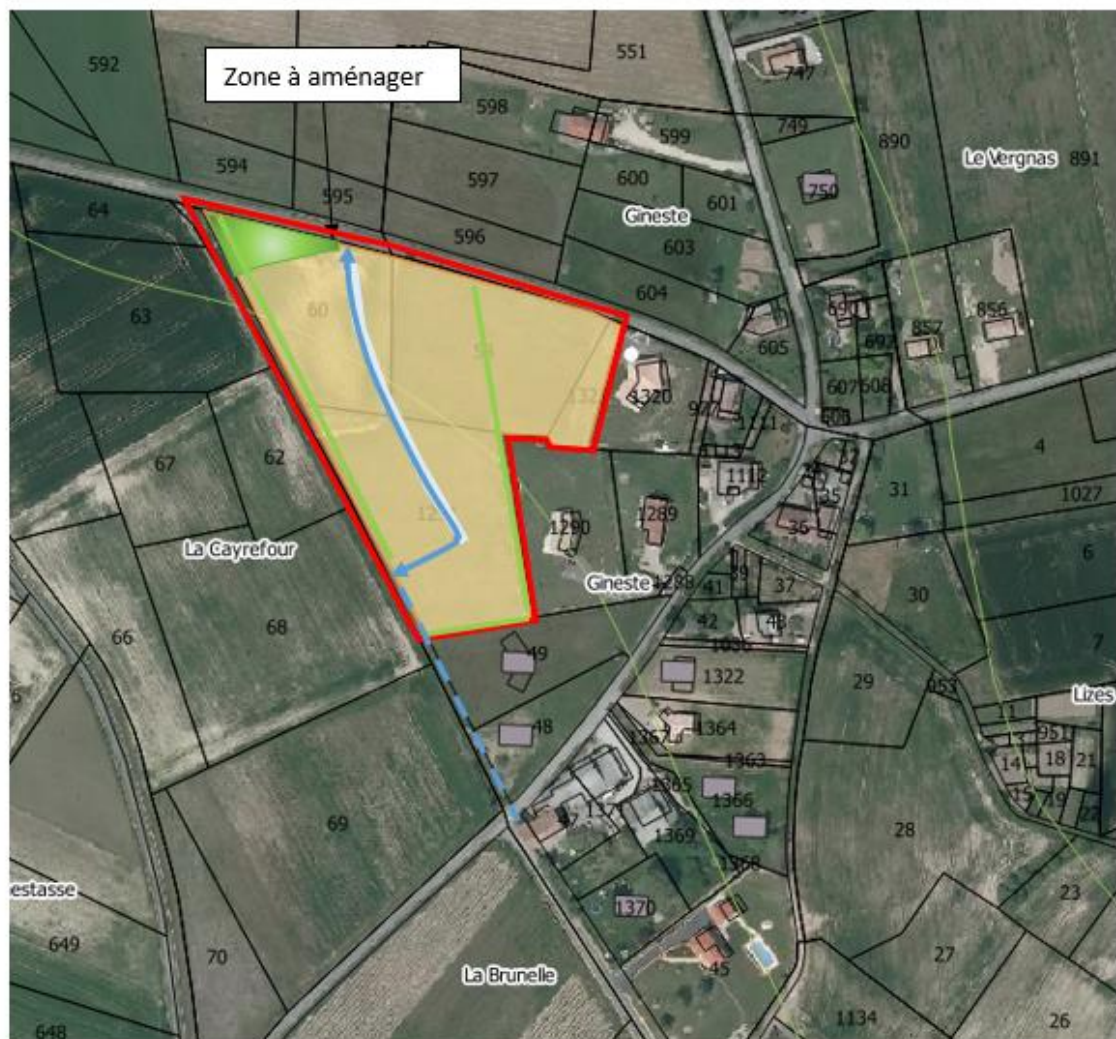
L'étude technique de cette zone ci-dessous respecte le schéma de principe d'aménagement de l'OAP :



La surface des lots est compatible avec la mise en place d'un assainissement non collectif.

Cette modification s'inscrit dans le respect des orientations prévues dans la Loi Climat résilience.

Principe d'aménagement de la zone AU1 :



Orientations d'aménagement et de programmation :

-  Limite de la zone à aménager
-  Voie interne à créer en double sens
-  Haie champêtre à créer ou à conserver
-  Noüe paysagère à créer
-  Tissu urbain pavillonnaire
-  Espace public mixte (stationnement et/ou espace vert)
-  Chemin au Sud à aménager en sens unique

Les OAP doivent comporter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation (article L151-6-1 du CU) :
L'échéancier ci-dessous est inséré dans l'OAP :

« Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

Sur la base d'une durée de vie de PLU estimée à environ 10 ans, cet échéancier de création de logements définit une seule temporalité d'urbanisation :

- immédiatement : ensemble des zones AU1 et AU2 sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

- ⇒ Les équipements publics sont de capacité suffisante pour ne pas échelonner l'ouverture à l'urbanisation.
- ⇒ Les réseaux en place permettent une urbanisation sans qu'il soit nécessaire d'échelonner l'urbanisation

4. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

Le tableau des surfaces est inchangé

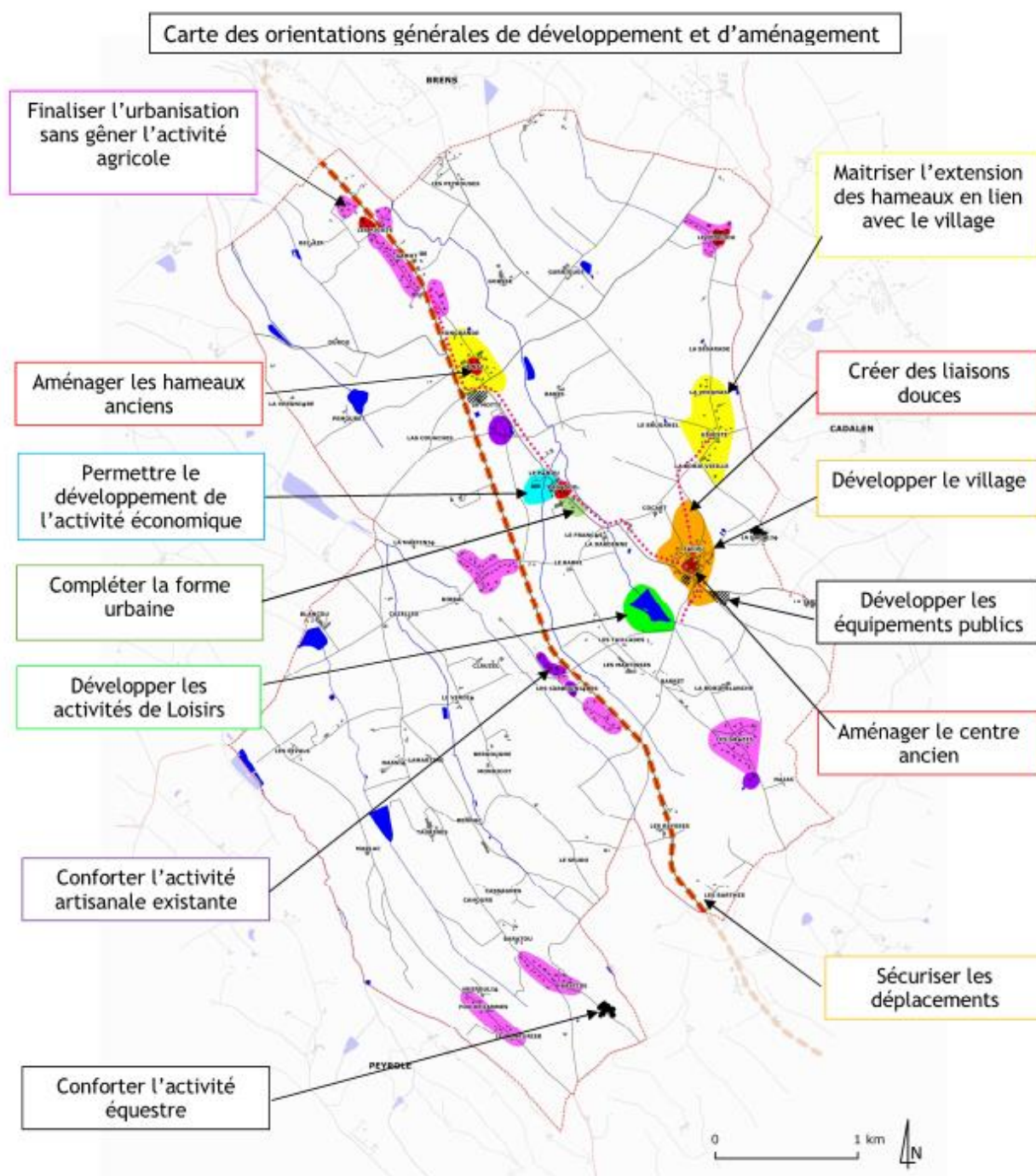
Zones	Surface modifiée	% de la surface communale
A	1487,49 ha	76,2%
A3	1,91 ha	0,1%
Ap	39,39 ha	2,0%
AU1	4,39 ha	0,2%
AU1a	3,05 ha	0,2%
AU2	1,78 ha	0,1%
AUX	2,56 ha	0,1%
N	317,18 ha	16,3%
Nj	0,60 ha	0,0%
NL	5,40 ha	0,3%
U1	9,36 ha	0,5%
U2	8,42 ha	0,4%
U3	54,19 ha	2,8%
UE	5,60 ha	0,3%
UL	2,26 ha	0,1%
US	0,16 ha	0,0%
UX	7,28 ha	0,4%
total	1951,03 ha	

5. COMPATIBILITE DU PROJET

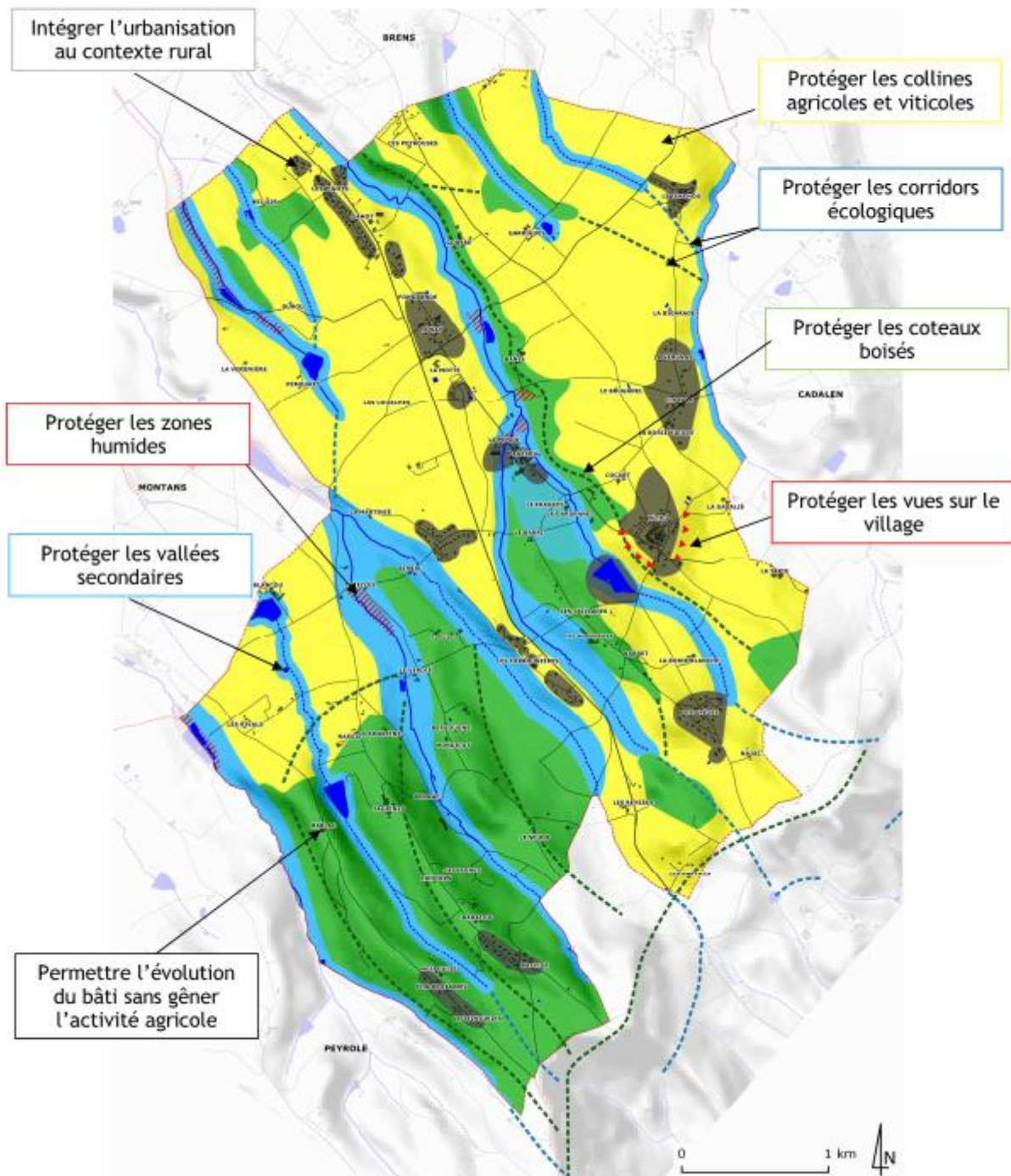
Les points de modifications ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence dès lors qu'ils sont en cohérence avec le PADD.

5.1. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est synthétisé comme suit :



Carte des orientations générales de protection



La modification n'affecte aucune des orientations graphiques du PADD.

La capacité d'accueil des constructions est augmentée de 15 logements pour le secteur du Nay Sud et de 6 logements sur le secteur de Gineste.

Dans sa politique d'urbanisme, le PADD de 2018 prévoyait la création de 10 logements par an pour une consommation d'espace de 10 ha en 10 ans permettant l'accueil de 220 habitants. La surface de consommation d'espace prévue était de 850 m² /logement.

En 5 ans, la commune de Técoü a accueillie 35 nouveaux logements (données SITADEL : 2017-2020) + registre communal. La population est passée de 980 habitants en 2017 à 1034 habitants en 2023. Le nombre de logements et le nombre d'habitant a progressé deux fois moins que les projections du PADD.

La modification du PLU permet un nombre de logements (21) et d'habitants (40) qui viendra au mieux rattraper les objectifs initiaux sans consommer plus de foncier.

La modification du PLU n'entraîne aucune évolution des zones constructibles et ne remet pas en cause les orientations du PADD.

5.2. Compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

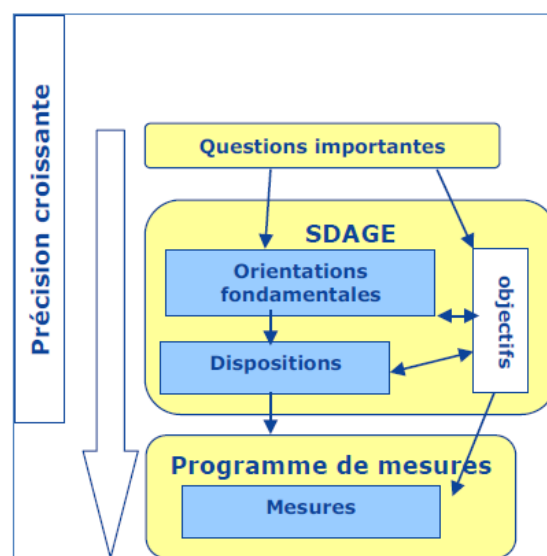
La Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet a réalisé un PLH, qui classe Técoü : « Bourg en émergence ». Le PLU doit être compatible avec le PLH.

Les modifications projetées sont sans conséquences sur les capacités d'accueil de constructions.

5.4. Compatibilité du projet avec le SDAGE Adour Garonne :

Les mesures du **SDAGE Adour-Garonne** se divisent en 4 orientations fondamentales. Les orientations qui concernent l'urbanisation de la commune de Técoü sont les orientations A, B et D.

Plus particulièrement la A34, qui concerne l'accessibilité des informations sur le territoire pour les documents d'urbanisme, les B2, B3, B6 et B22 visant la réduction des pollutions et enfin les D27, D29, D33 et D50 qui assurent la protection des fonctionnalités des milieux aquatiques.

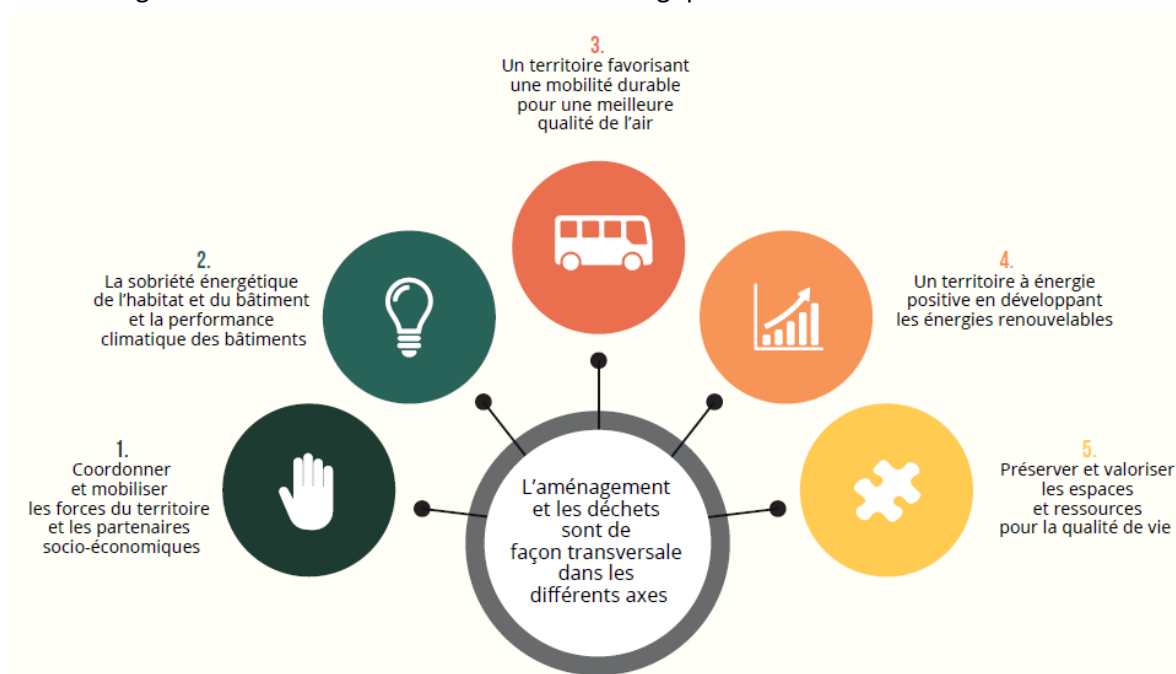


N° d'enjeux	Intitulé	Sensibilité sur le territoire	Incidence du projet
B2	Réduire les pollutions dues au ruissellement d'eau pluviale	Faible du fait du caractère rural de la commune	Pas d'incidence
B3	Macropolluants : fixer les niveaux de rejets pour atteindre ou maintenir le bon état des eaux	Modérée : assainissement collectif en place	Pas d'incidence
B6	Micropolluants : fixer les niveaux de rejets pour atteindre ou maintenir le bon état des eaux	Modérée : assainissement collectif en place	Pas d'incidence

B22	Améliorer la protection rapprochée des milieux aquatiques	Faible : Absence de captage d'eau potable	Pas d'incidence
D27	Préserver les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux	Faible : Absence de zones humides identifiées, mais présence d'une zone inondable aux abords des cours d'eau	Pas d'incidence
D29	Préserver les zones majeures de reproduction de certaines espèces	Faible : Absence de cours d'eau majeurs	Pas d'incidence
D33	Pour les migrateurs amphihalins, préserver et restaurer la continuité écologique et interdire la construction de tout nouvel obstacle	Faible : Absence de cours d'eau majeurs	Pas d'incidence
D50	Adapter les projets d'aménagement	Faible du fait d'un développement urbain limité	Pas d'incidence

5.5. Prise en compte du Plan Climat Air Energie dans le projet :

La Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet a approuvé son PCAET approuvé le 24/10/2022
Une stratégie locale construite autour de 5 axes stratégiques



Le projet prend en compte le PCAET par un développement maîtrisé qui ne crée pas d'étalement urbain et pas d'emprise sur les espaces agricoles.

Le projet est sans conséquences sur les orientations du PCAET.

5.6. Prise en compte du SRADET :

Le SRADET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) qui incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040 a été adopté le 30 juin 2022. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Le SRADET fixe ainsi les objectifs de moyens et longs termes de la Région en matière :

- d'équilibre et d'égalité des territoires,
- d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- de désenclavement des territoires ruraux,
- d'habitat,
- de gestion économe de l'espace,
- d'intermodalité et de développement des transports,
- de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air,
- de protection et de restauration de la biodiversité,
- de prévention et de gestion des déchets.



Le défi du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires

- Optimiser les connexions régionales vers l'extérieur
- Développer les portes d'entrées du territoire
 - Renforcer la complémentarité du réseau des aéroports
 - Finaliser les lignes à grande vitesse
 - Renforcer les ouvertures interrégionales par le RRR
- Valoriser l'ouverture économique et touristique de tous les territoires
- Conforter les OZE (Occitanie Zone Economique)
 - Accompagner l'ouverture touristique autour des GSO (Grands Sites d'Occitanie)
 - Structurer le réseau de Voies Vertes et Véloroutes national et européen
- Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux
- Faire du littoral une vitrine de la résilience
 - Développer la complémentarité entre les ports de commerce
 - Favoriser les exportations

Le défi de l'attractivité pour accueillir bien et durablement

Garantir l'accessibilité pour tous aux services et soutenir le développement local

- Conforter les Bourgs Centres
- Accompagner les territoires via les Maisons de la Région

Réussir le zéro artificialisation à l'échelle régionale et atteindre la non perte nette de biodiversité à l'horizon 2040

- Territoires artificialisés
- Territoires agricoles
- Espaces naturels et forestiers

Devenir une région à énergie positive et faire des déchets une ressource

- Développer l'éolien flottant
- Développer la valorisation organique
- Prioriser l'incinération avec valorisation
- Renforcer le tri

Le défi des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales

Renforcer les synergies territoriales

- Conforter les villes universitaires d'équilibre
- Faire rayonner les équipements culturels régionaux
- Soutenir les projets sportifs de territoire

Favoriser les relations et les échanges d'échelle régionale

- S'appuyer sur le réseau ferroviaire régional
- Connecter les pôles urbains et économiques par le RRR (Réseau Routier d'Intérêt Régional)
- Rouvrir les 6 lignes ferroviaires prioritaires des EGRIM (Etats Généraux du Rail et de l'Intermodalité)

Prendre appui sur la diversité des territoires pour une région plus équilibrée

- Développer une montagne attractive, ouverte et innovante
- Conforter les Bourgs Centres
- Favoriser le développement durable des métropoles

Le PLU doit être compatible aux règles du SRADET. Le projet de modification du PLU de Técou répond de manière positive aux règles qui la concerne :

- UN RÉÉQUILIBRAGE RÉGIONAL POUR L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES

Des solutions de mobilité pour tous : **Les mobilités douces accompagnent le développement prévu**

Des services disponibles sur tous les territoires : **RAS**

Des logements adaptés aux besoins des territoires : **le projet n'impose pas de logement social puisque les opérateurs publics ne souhaitent pas intervenir sur la commune**

Un rééquilibrage du développement régional : **Nombre d'emploi sur Técou (centre de ressources de l'agglomération) qui permet un développement de l'habitat.**

Des coopérations territoriales renforcées : **Técou dispose d'équipements scolaires et le développement du village et des hameaux prend en compte les interactions avec les territoires voisins, il intègre les continuités écologiques, les flux de déplacements...**

- UN NOUVEAU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT POUR RÉPONDRE À L'URGENCE CLIMATIQUE

Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2040 : **Técou a connu un développement maîtrisé et le faible développement envisagé repose sur une consommation foncière plus sobre. La qualité architecturale et urbaine correspond au besoin du territoire. Il préserve les unités agricoles fonctionnelles**

Atteindre la non perte nette de biodiversité : **les continuités écologiques sont préservées**

La première Région à énergie positive : **Le PCAET répond à cet objectif et la déclinaison sur Técou est renforcée par la réglementation thermique des logements qui limite la consommation d'énergie.**

Un aménagement adapté aux risques et respectueux de la ressource en eau : **Le développement de Técou s'effectue sur le village qui ne présente pas de risques naturels ou technologiques. Le faible développement prend en compte la ressource en eau du territoire.**

Un littoral vitrine de la résilience : **RAS**

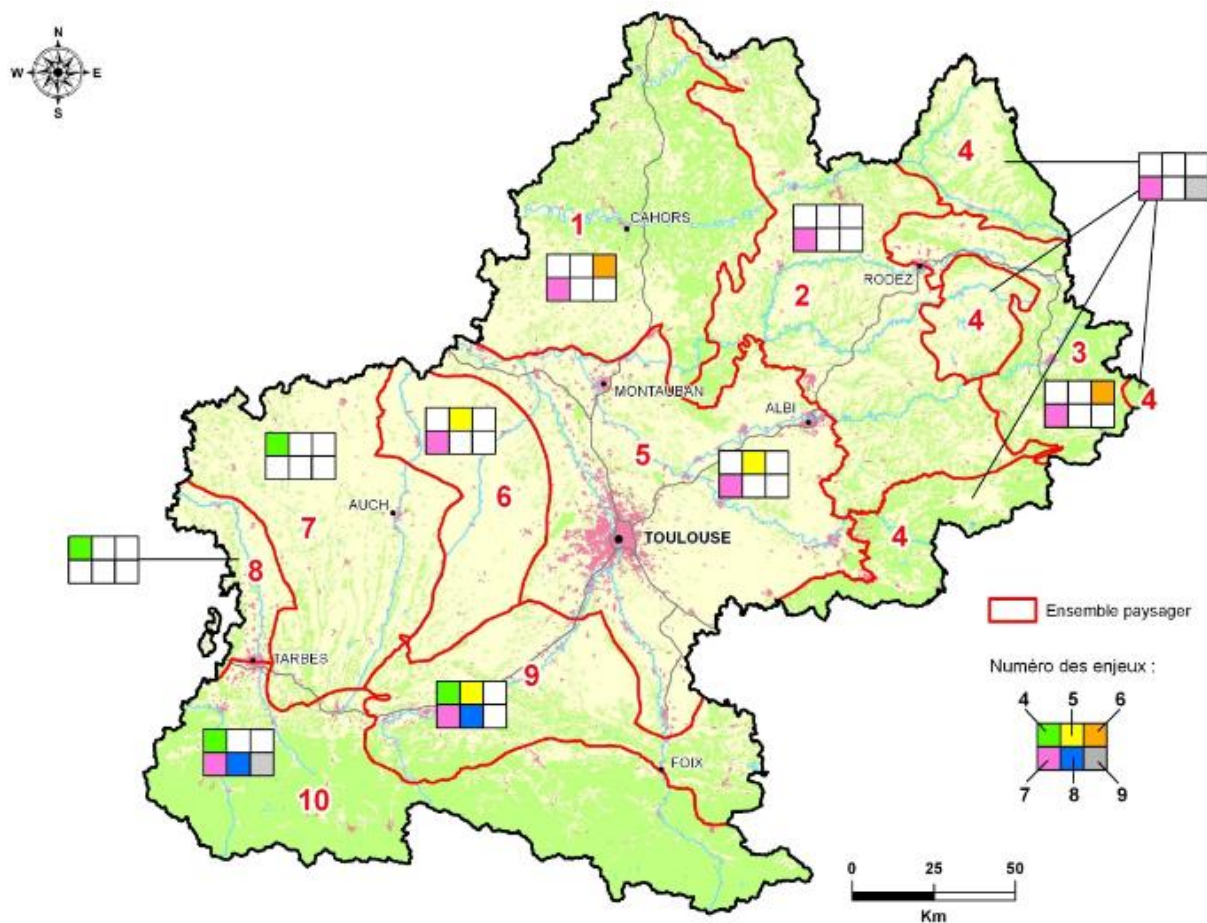
Réduire la production des déchets avant d'optimiser leur gestion : **RAS**

5.7. Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et des milieux naturels

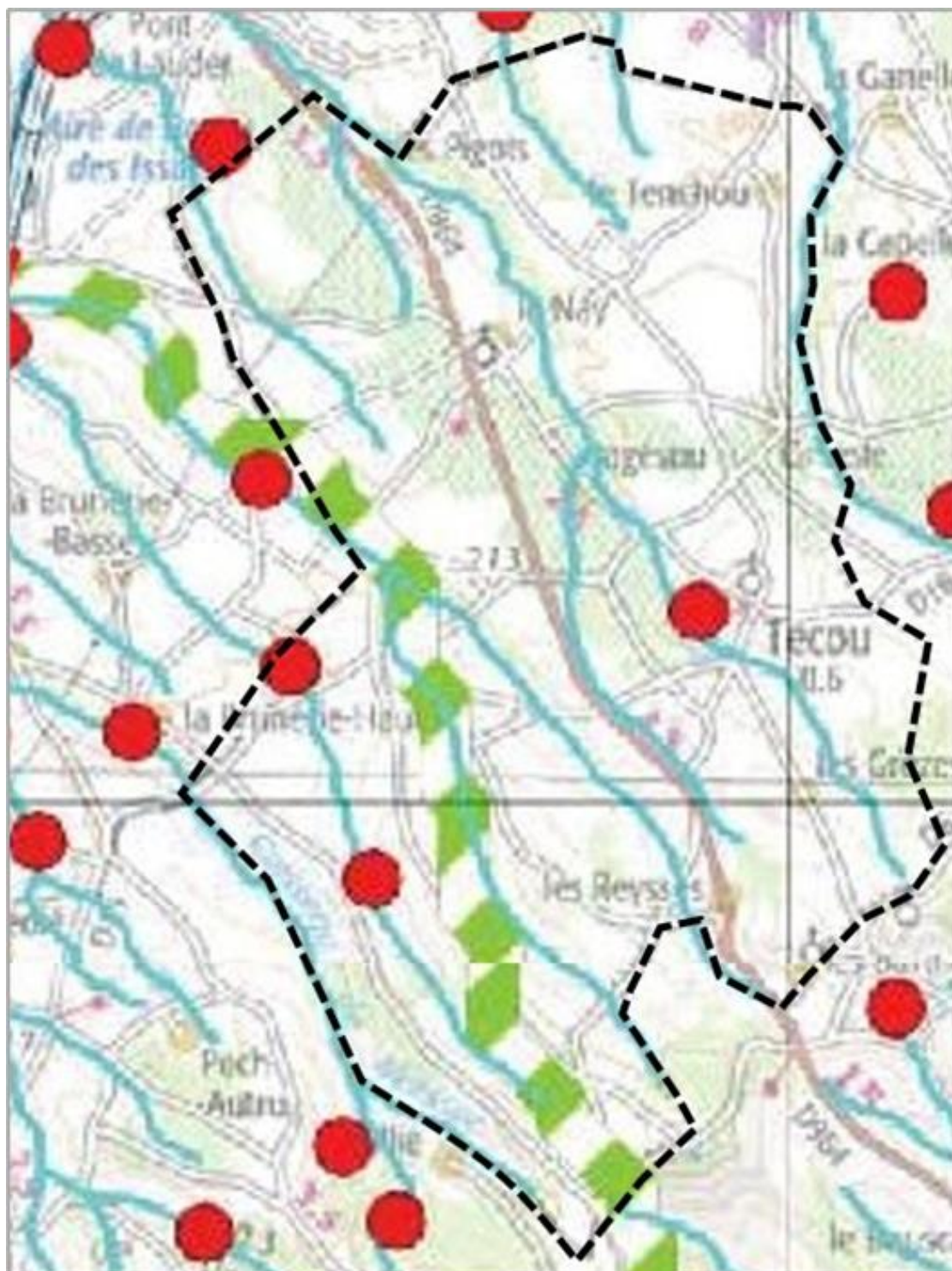
Sur les 9 enjeux sur SRCE qui sont définis, 3 qui concernent l'ensemble de la région :

	Enjeux		Ensembles paysagers									
	N°	Intitulé de l'enjeu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Enjeux régionaux	1	La conservation des réservoirs de biodiversité	concernent l'ensemble de la région									
	2	Le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau										
	3	La nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau										
Enjeux spatialisés	4	Le maintien des déplacements des espèces de la plaine : du piémont pyrénéen à l'Armagnac							x	x	x	x
	5	L'amélioration des déplacements des espèces de la plaine : le bassin de vie toulousain et ses alentours					x	x			x	
	6	Le maintien des continuités écologiques au sein des Causses	x		x							
	7	Le besoin de flux d'espèces entre Massif Central et Pyrénées pour assurer le fonctionnement des populations	x	x	x	x	x	x			x	x
	8	Les nécessaires déplacements des espèces au sein des Pyrénées particulièrement entravés dans les vallées									x	x
	9	Le rôle refuge de l'altitude pour les espèces dans le contexte du changement climatique				x						x

Le territoire est également concerné par les enjeux 5 et 7 qui sont spatialisés :



Le territoire communal comporte un niveau de sensibilité modéré :



Éléments cartographiques de référence

- +—+— Réseau ferré
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Zones urbanisées
- Limites de la région

Obstacles aux continuités

- Obstacles à l'écoulement des cours d'eau
- ▼ Points de conflit ponctuels
- Points de conflit linéaires
- Points de conflit surfaciques

Éléments TVB	Sous-trames					Éléments multi-trames
	milieux boisés de plaine	milieux boisés d'altitude	milieux ouverts et semi-ouverts de plaine	milieux ouverts et semi-ouverts d'altitude	milieux rocheux d'altitude	cours d'eau
Réservoirs de biodiversité						
Corridors						

N° d'enjeux	Intitulé	Sensibilité sur le territoire	Incidence du projet
1	Conservation des réservoirs	Présence d'un réservoir de biodiversité sur la commune (Milieu boisé de plaine)	Pas d'incidence
2	Préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau	Une seule zones humides identifiée sur la commune et absence de cours d'eau principaux	Pas d'incidence
3	Nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau	Absence de cours d'eau principaux	Pas d'incidence
5	Amélioration des déplacements des espèces de plaine	Modérée sur l'ensemble du territoire (1 corridor présent)	Pas d'incidence
7	Besoins de flux d'espèces entre le massif central et les Pyrénées	Modérée sur l'ensemble du territoire	Pas d'incidence

5.8. Prise en compte des risques et des nuisances

La modification n'est pas concernée par les risques naturels et technologiques identifiés sur la commune :

- Inondation : PPRi du Tarn Aval approuvé en date du 18/08/2015
- Retrait et Gonflement des Argiles : PPR RGA approuvé en date du 13/01/2009
- Feux de forêt : Risque faible
- Sismique : Risque très faible

5.9. Prise en compte de la qualité des sites et des paysages

La commune de Téco, ne comporte pas de site patrimonial d'intérêt majeur, mais le relief vallonné offre des perspectives sur les paysages naturels intéressants.
Elle ne comporte pas d'Espaces Boisés Classés.

La modification du PLU prend en compte :

- l'intégration du bâti
- le relief
- la végétation.

6. CONCLUSION

La modification du PLU augmente la possibilité de construction de 21 logements mais ne remet pas en cause les orientations générales du PADD.

Le projet comporte un véritable intérêt pour assurer les objectifs de développement démographique de la commune.

La modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Cette modification est compatible aux orientations du PLH notamment en terme de densité et d'aménagement. Il prend en compte le PCAET, les objectifs du SRADDET et le SRCE. Il est compatible aux règles du SRADDET.

Le projet prend également en compte les objectifs de réduction de la consommation d'espace fixé par la Loi Climat Résilience.