

SCOT / PLUi: Comité technique auprès des référents communaux



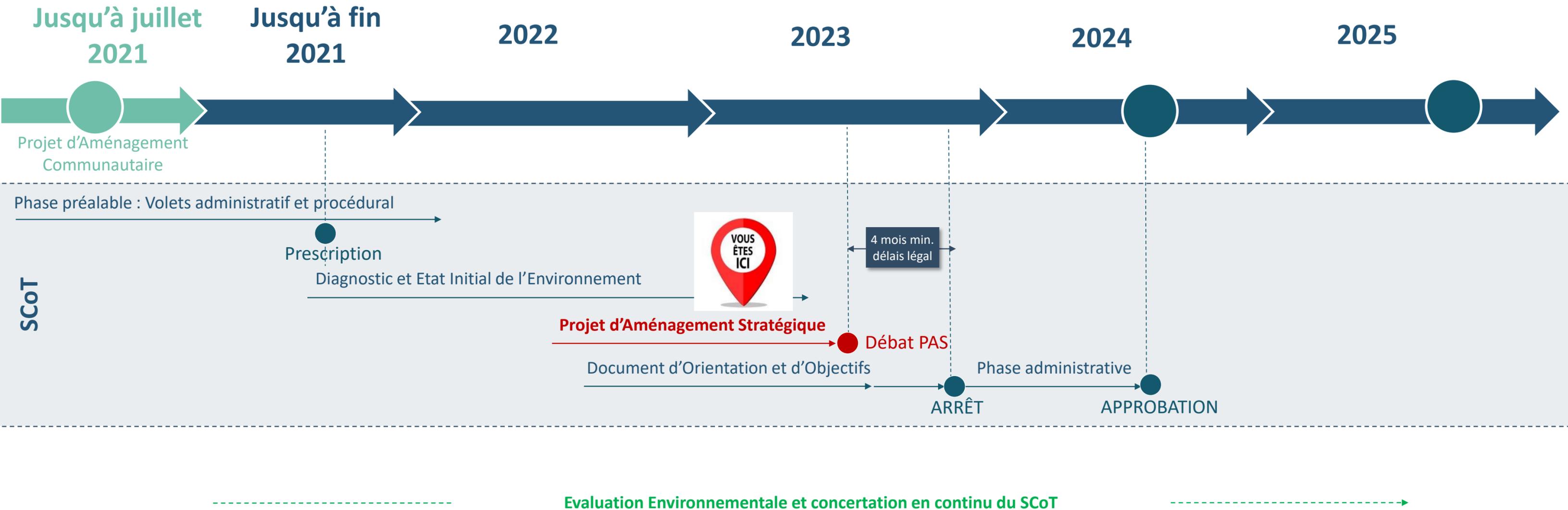
Ordre du jour

- 1- Calendrier de la démarche
- 2- Avancement des études du SCOT
- 3- Scénario choisi par les élus
- 4- Les enjeux du ZAN
- 5- Prochaine concertation avec les habitants
- 6- Prochaines étapes

1 - Calendrier de la démarche



RAPPEL DU CALENDRIER DU SCoT



Cycle de formation des élus

Appréhender l'objectif ZAN, ses enjeux ainsi que les moyens de conjuguer sobriété foncière et projet de développement

Objectifs du cycle de formation proposé aux élus tout au long du 1er semestre 2023 :

- **Connaitre les fondamentaux et enjeux de l'objectif ZAN**
 - **Appréhender des modèles d'urbanisation alliant sobriété foncière et qualité de vie**
- **Connaitre les leviers d'action disponibles de l'étape de la maîtrise foncière à la phase opérationnelle**

Session 1 le 23/02/2023 de 16h à 17h30 :

Les fondamentaux de l'objectif ZAN

Session 2 le 16/03/2023 de 15h30 à 17h30:

Comment concilier sobriété foncière et qualité des lieux de vie ? Intervention du CAUE

Session 3 le 13/04/2023 de 16h à 17h30:

Comment mettre en œuvre la densification urbaine pour répondre aux besoins du territoire ?

Session 4 le 04/05/2023 de 16h à 17h30 :

Les outils pour réserver et/ou mobiliser le foncier nécessaire aux opérations d'aménagement

Session 5 le 25/05/2023 de 16h à 17h30: Comment lutter contre les phénomènes de rétention foncière ?

Session 6 le 22/06/2023 de 16h à 17h30 : Quelles mesures d'accompagnement pour aider les communes à relever le défi du ZAN et d'un modèle d'aménagement à réinventer ?

2- Avancement des études du SCOT



Schéma de Cohérence Territoriale : de quoi parle-t-on ?

Le Projet d'Aménagement Communautaire, socle du SCoT et du PLUi

Le Schéma de Cohérence Territoriale

 Horizon
20 ans

- met en cohérence les orientations en matière d'aménagement du territoire à l'échelle de l'intercommunalité et concoure à la coordination des politiques publiques
- Intègre les documents de rang supérieur
- fixe des prescriptions avec lesquelles le PLU intercommunal doit être compatible.
- Permet de déroger au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT



Echelle spatiale de définition:
le territoire de l'Agglomération

Le contenu

1

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)

2

Le Document d'Orientation et d'Objectifs

3

Les annexes

SCoT



LES PRECEDENTS TEMPS FORTS

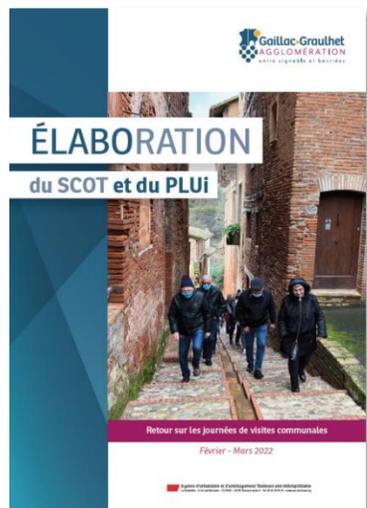
Projet
d'Aménagement
Communautaire

SCoT

PLUi



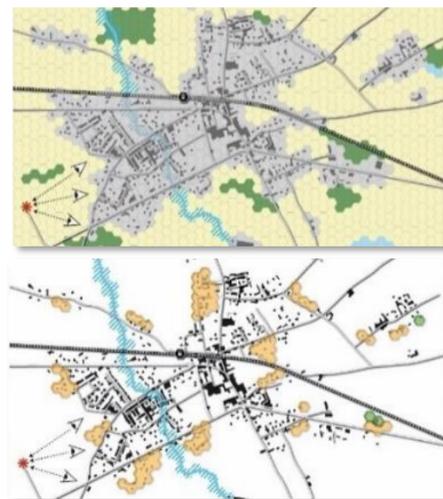
Les visites
communales



Le séminaire des
élus

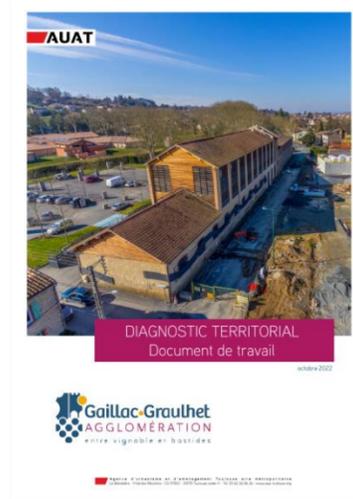


Rencontres
individuelles des
communes



Atelier élus
environnement

Conférence des
Maires



4 Réunions
publiques



Séminaire des
élus



Conférence des
Maires

Rencontres
territoriales par
territoire vécu

Janvier – février
2023

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement

Partie n°1 : UN ÉQUILIBRE ENTRE LES COMPOSANTES TERRITORIALES

- Positionnement géographique
- Accessibilité et desserte du territoire
- Dynamiques et composantes démographiques
- Armature territoriale et occupation du Sol

Partie n°3 : DES FILIÈRES ÉCONOMIQUES DURABLES

- Agriculture & viticulture
- Emplois, activités et offres économiques
- Commerce & logistique
- Tourisme

Partie n°2 : UNE QUALITÉ DE VIE ET UN BIEN VIVRE POUR TOUS

- Paysage, patrimoine, formes urbaines et architecturales
- Habitat
- Mobilités
- Offre d'équipements et de services (petite enfance, scolaire, santé, sports, ...)

Partie n°4 : LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, ÉNERGÉTIQUE ET NUMÉRIQUE DANS UN CONTEXTE DE CHANGEMENT

- Ressource en eau
- Ressource naturelles et biodiversité
- Air, Energies, climat, Risques
- Analyse de la consommation d'espaces, dynamiques de constructions, potentiel de densification...
- Desserte numérique



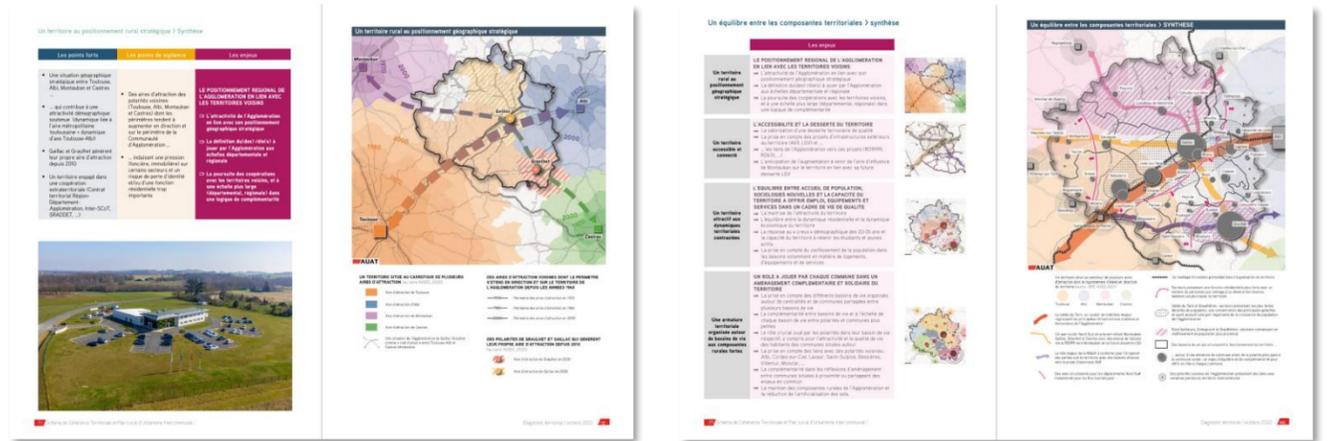
octobre 2022

maillac-Graulhet
AGLOMÉRATION
re vignoble et bastides

Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - CS 97802 - 31078 Toulouse cedex 4 - Tél. 05 62 26 56 26 - www.aaat-toulouse.org

S-CoT: le Projet d'Aménagement Stratégique

- Définir des objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de 20 ans ...
- ... sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent.



- Concourir à la coordination des politiques publiques en favorisant :

Un équilibre et complémentarité des polarités urbaines et rurales

Une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols

Les transitions écologique, énergétique et climatique

Une offre d'habitat de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie

Une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux

Un respect et une mise en valeur de la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages

- Fixer, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Structure générale du Projet d'Aménagement Stratégique

- Sur la base du projet d'aménagement communautaire travaillée en 2020-2021...
- ... une proposition réfléchie en Comité de Suivi s'appuyant...
- ... sur l'ensemble des contributions faites lors des temps de rencontres (séminaires, visites, rencontres territoriales...)

Les défis

Mettre en œuvre les transitions écologique, énergétique & numérique au cœur de nos choix d'aménagement

Atteindre la complémentarité entre nos composantes urbaines et rurales (pour proposer un nouvel équilibre)

S'engager pour une qualité de vie et un bien-vivre pour toutes et tous

Renforcer notre attractivité économique et développer les filières durables



Temps d'échanges



3- Scénario choisi par les élus



INTRODUCTION A LA PROSPECTIVE AU SEIN DU SCoT ET DU PLUi

Projet politique

- Quelles ambitions démographiques et économiques à horizon 2035 (PLUi) ? 2044 (SCoT) ?
- Quelles conditions d'accueil réunir pour y parvenir ?
- Selon quelle armature et quelles complémentarités territoriales ?

Quels besoins fonciers et bâtis pour traduire le projet dans une logique de gestion économe de l'espace ?

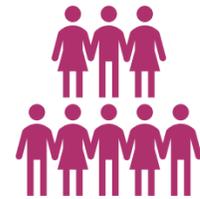
LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES DE L'INSEE D'ICI 2070

modèle Omphale actualisé fin 2022

FRANCE



Un tiers des régions
perdraient des habitants



Dans toutes les régions métropolitaines, la population augmenterait moins vite ou continuerait de baisser



La fécondité détermine en grande partie le ralentissement démographique



Le solde migratoire explique une grande partie des disparités régionales



Un vieillissement rapide de la population sur tous les territoires

LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES DE L'INSEE D'ICI 2070

modèle Omphale actualisé fin 2022

FRANCE



Un tiers des régions
perdraient des habitants

OCCITANIE



L'Occitanie gagnerait
824 000 habitants

scenario central

- La région la plus dynamique et seule région en croissance continue sur les 50 prochaines années

+0,37% le taux de
croissance annuelle moyen
de la population attendu
entre 2018 et 2050 ...

Taux de croissance annuel moyen de la population

2018-2050	2050-2070
0,37	0,06

... **contre +0,98%** entre 1995 et 2018

- La croissance de la population serait portée uniquement par des arrivées plus nombreuses que les départs
- Un habitant sur trois aurait plus de 65 ans en 2070

LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES DE L'INSEE D'ICI 2070

modèle Omphale actualisé fin 2022

FRANCE



Un tiers des régions
perdraient des habitants

OCCITANIE



L'Occitanie gagnerait
824 000 habitants

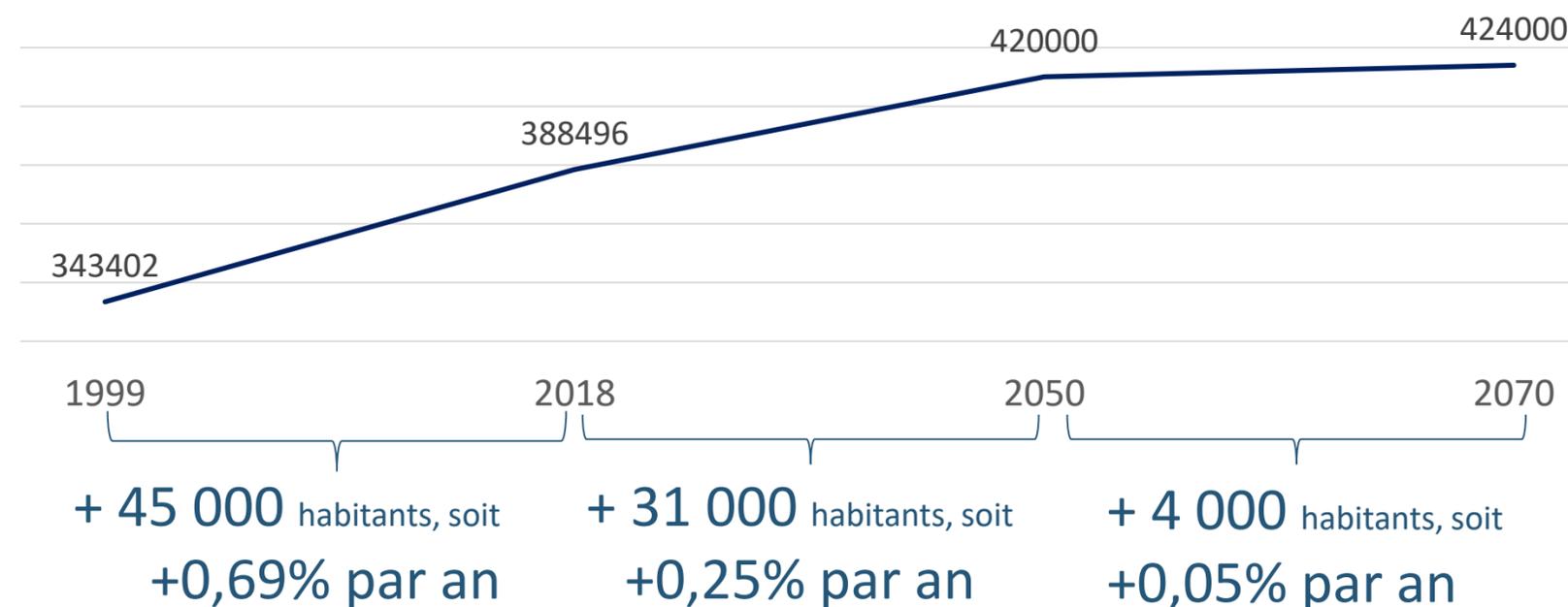
TARN



Le Tarn gagnerait 35
000 habitants

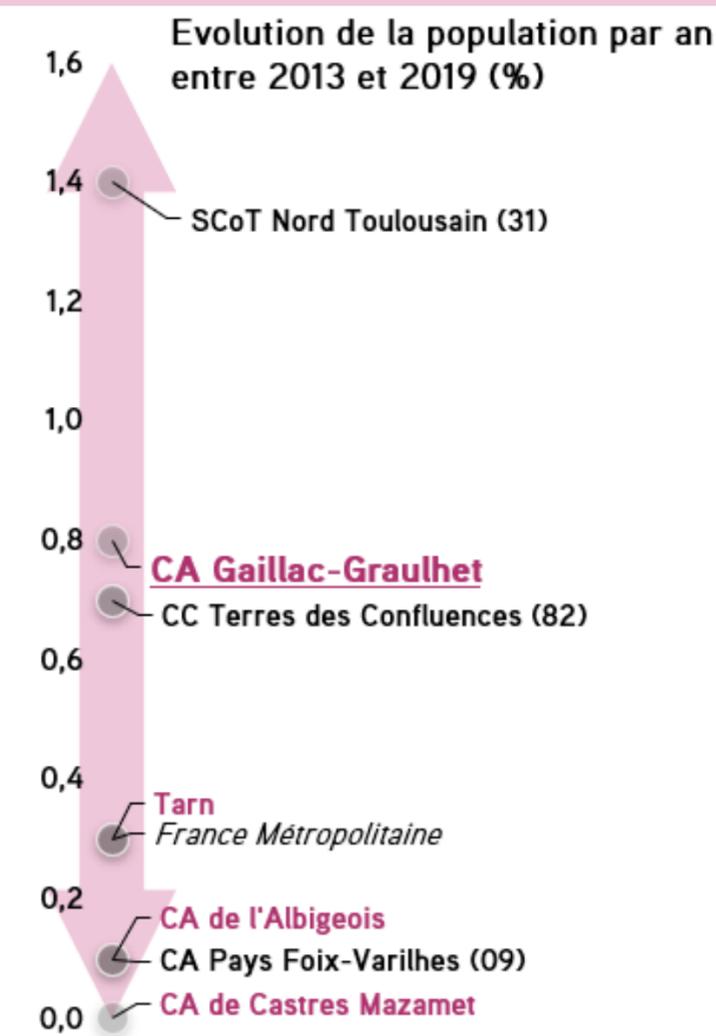
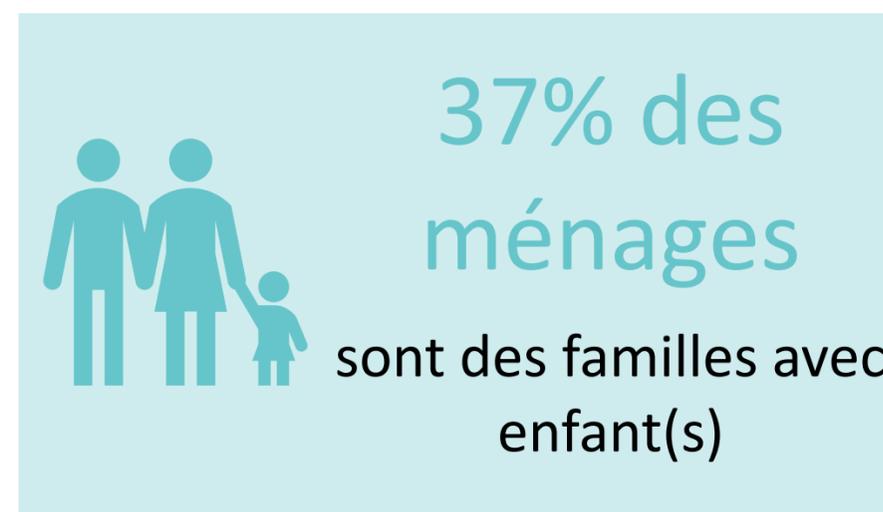
scenariu central

- Les déficits naturels se creuseraient au cours de la période. Les dynamiques migratoires permettraient de compenser ces déficits mais de plus en plus difficilement.
- La population augmenterait sur toute la période, mais de plus en plus lentement.



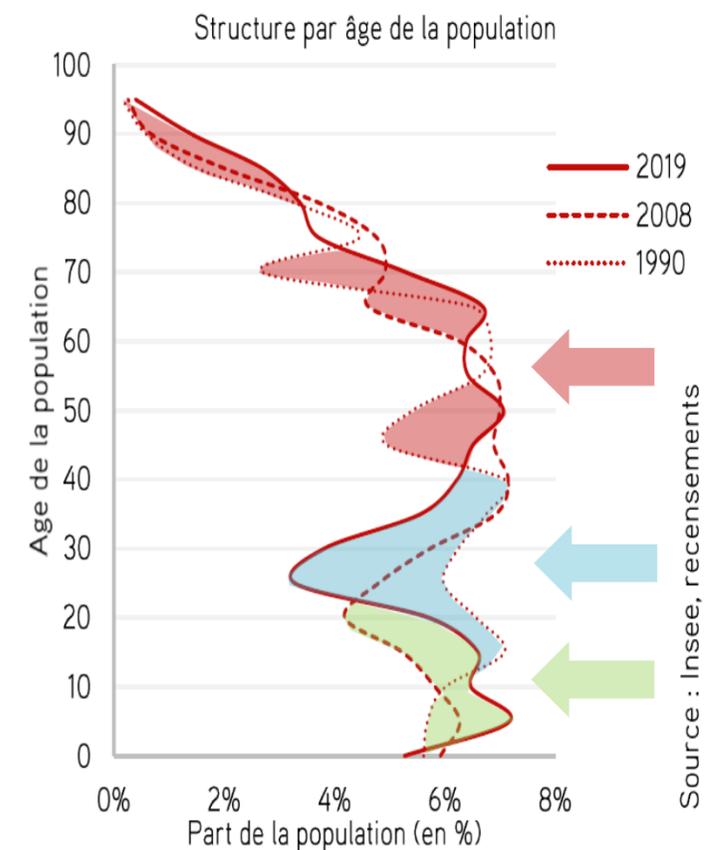
De 25 % de personnes de 65 ou plus en 2018 ...
... à 32 % en 2050 ... puis 34 % en 2070

LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION EN QUELQUES CHIFFRES



Un nombre d'habitants pour un emploi qui passe de :
3,4 en 2008 ...
... à 3,7 en 2019

La raison : entre 2008 et 2019, le territoire a accueilli
12 habitants de plus pour 1 emploi supplémentaire



UN SCENARIO CONSTRUIT ENTRE AMBITION ET MAITRISE



Rappel

Poursuite de la dynamique 2008-2019

+ 19 200
habitant(e)s

+ 11 500 logements
(besoin estimé en tenant
compte du desserrement)

+ 1 500 emplois

Scénario retenu

Scénario ambitieux
axé sur une croissance affirmée, dynamique
un territoire acteur de son développement
Une stratégie offensive d'accueil

**14 200 hab.
supplémentaires**
+ 700 habitants par an

**besoin de
8 300 logts**
(neufs et réhabilitation)
**420 logts à produire
ou réhabiliter en
moyenne chaque
année**

**3 900 emplois
supplémentaires***
+ 200 emplois par an en
moyenne

* maintien de l'équilibre
habitants / emploi actuel

Scénario maîtrisé
axé sur une croissance moins soutenue
un territoire acteur de son développement
Une stratégie d'accueil contrôlé

**8 600 hab.
supplémentaires**
+ 430 habitants par an

**besoin de
7 200 logts**
(neufs et réhabilitation)
360 logts à produire ou
réhabiliter en moyenne chaque
année

**2 300 emplois
Supplémentaires***
+ 120 emplois par an en moyenne

DECLINAISON DU SCENARIO A L'ECHELLE DES TERRITOIRES VECUS ET DE L'ARMATURE TERRITORIALE

Des objectifs de scénario à l'échelle de l'Agglomération ...



+ 14 000 à + 14 500 hab.
supplémentaires



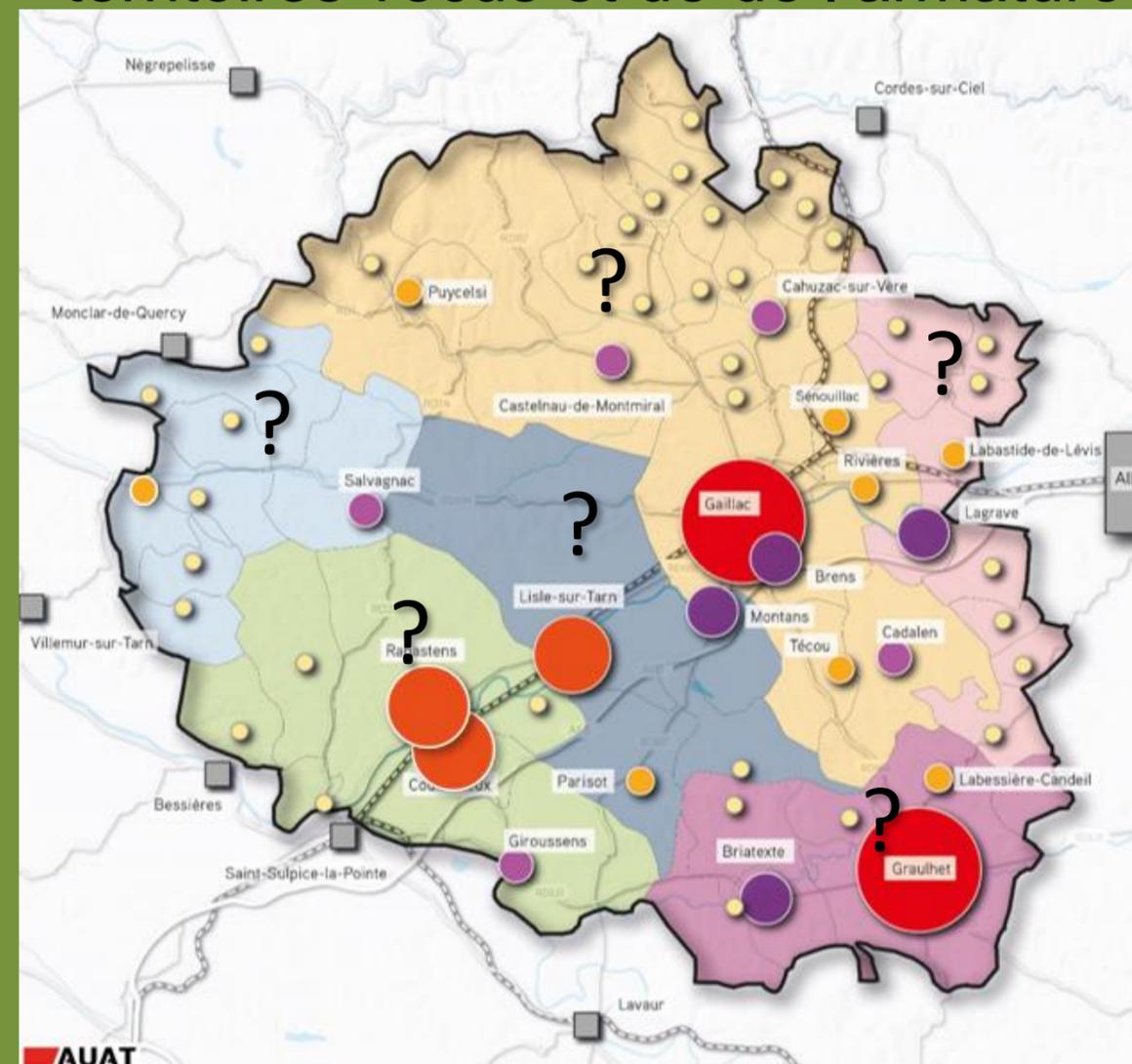
+ 8 200 à + 8 500 logts



+ 3 600 à + 4 000
emplois



... à une territorialisation à l'échelle des territoires vécus et de de l'armature



Scénario territorialisé: Retour des rencontres territoriales

Jeudi 26 janvier

Territoire vécu du Rabastinois

Territoire vécu lié Tarn-et-Garonne et au Nord Toulousain

Mardi 31 janvier

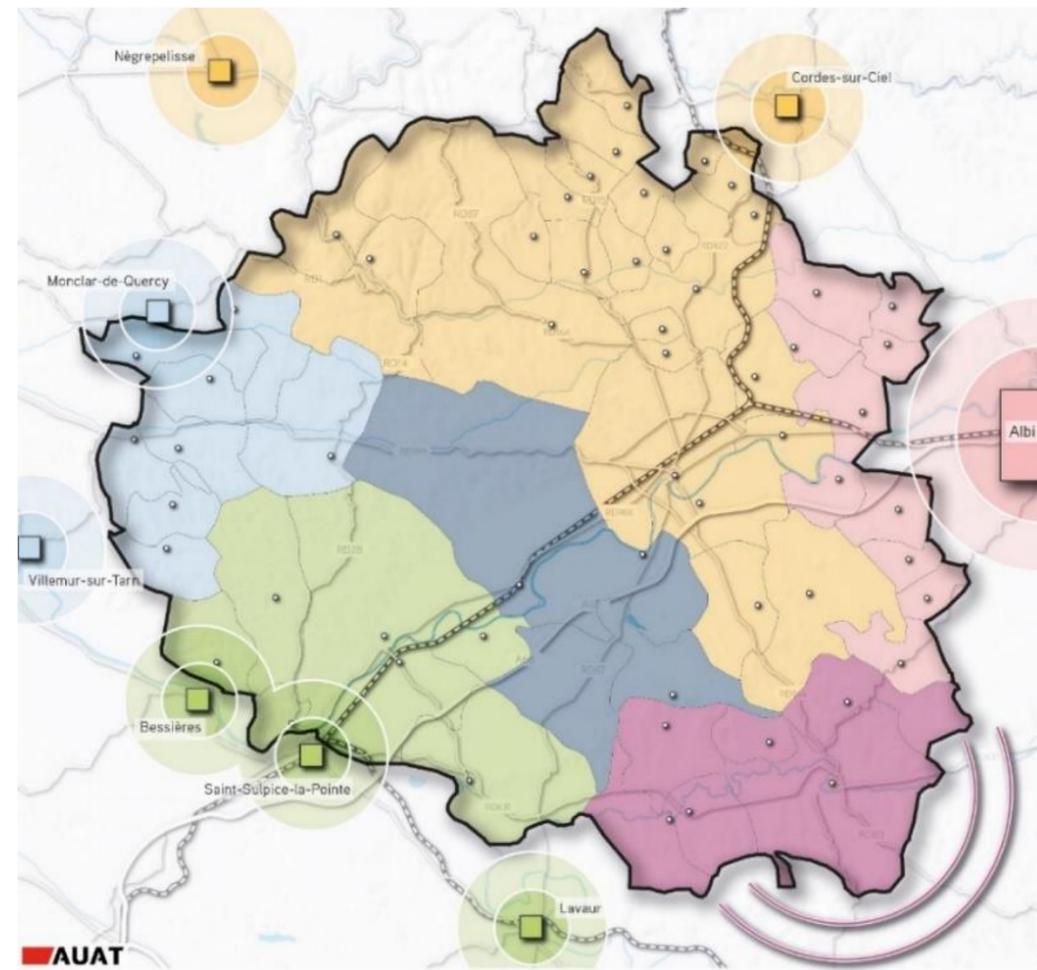
Territoire vécu du Graulhérois

Territoire vécu du Lisois

Jeudi 9 février

Territoire vécu du Gaillacois

Territoire vécu de l'Albigeois



87 élus présents

10 techniciens présents

47 communes présentes



Les principaux points abordés liés à la territorialisation du scénario d'accueil

TERRITOIRE VECU DU RABASTINOIS

- Accueillir plus de population tout en prenant en compte les tendances passées,
- Une création d'emplois devant tenir compte du projet des Portes du Tarn,
- L'ouverture prochaine du collège de Coufouleux,
- L'obligation de production de logements sociaux sur Rabastens et à venir sur Coufouleux (passage à 3500 habitants).

TERRITOIRE VECU LIÉ AU TARN-ET-GARONNE ET AU NORD TOULOUSAIN

- Souhait d'être conforté en lien avec la future LGV, proximité du Tarn et Garonne...
- Réévaluer le positionnement de Beauvais-sur-Tescou comme bourg relais dans l'armature (stratégie économique, porte d'entrée agglomération, RD999, LGV).

Les principaux points abordés liés à la territorialisation du scénario d'accueil

TERRITOIRE VECU DU GRAULHETOIS

- Anticiper les incidences de l'A69,
- Une offre d'équipements et services sur Graulhet dimensionnée pour l'accueil de populations et d'entreprises nouvelles ...
- Affirmer le statut de bassin d'emploi de Graulhet
- Concernant l'accueil de population : conforter la position stratégique des communes autour de Graulhet situées également à proximité d'autres pôles d'emplois (Lavaur, Toulouse).

TERRITOIRE VECU DU LISLOIS

- Lisle-sur-Tarn : prise en compte des programmes de logements en cours et des objectifs de production de logements sociaux,
- La proximité de l'autoroute A68 comme opportunité pour le territoire,
- La prise en compte des tendances passées observées (création d'emplois, ...).

Les principaux points abordés liés à la territorialisation du scénario d'accueil

TERRITOIRE VECU DU GAILLACOIS

- Maintenir les équilibres pour:
 - Accueillir de la population pour maintenir les équipements scolaires,
 - Répondre aux enjeux de reprise et d'accompagnement pour les artisans,
 - Réhabiliter les anciens bâtiments agricoles (tourisme, logements, artisans, ...).
- Un territoire au fonctionnement différent entre le nord et le sud.
 - Une forte attractivité à proximité de Gaillac et de l'autoroute
 - Un territoire de proximité au sein du Gaillacois organisé autour de Castelnau, Cahuzac et Puycelsi sur la partie plus au Nord ...
 - ... avec des communes touristiques qui ne souhaitent pas devenir des « musées » mais être aussi des lieux de vie

TERRITOIRE VECU DE L'ALBIGEOIS

- Prendre en compte la forte attractivité du territoire et plus particulièrement celle de certaines communes (Florentin, Lagrave, Labastide-de-Lévis);
- Un souhait de ne pas trop se développer sur d'autres communes (Aussac, Castanet, Bernac);
- Le positionnement de Lagrave au sein de l'armature comme polarité intermédiaire importante (présence de commerces et services).

Les principaux points à retenir pour adapter le scénario en termes de :

TERRITORIALISATION DES SCÉNARIOS :

- Intégrer davantage les « tendances passées » dans les clés de répartition du scénario
- Intégrer les critères des impacts potentiels liés à la LGV et à l'A69

LOGEMENT :

- Evaluer la part de production en logement social pour répondre aux obligations
- Mesurer l'impact des coûts partis dans la production de logements

MOBILITÉS :

- La mobilité est ressortie comme un enjeu majeur.

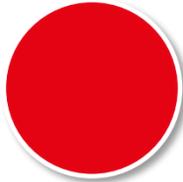
EMPLOIS :

- Envisager une estimation du télétravail
- Réflexion à mener sur les types d'emplois et affiner les perspectives présentiel/productif
- Réflexion autour de la localisation de l'emploi

PRISE EN COMPTE ADÉQUATION RESSOURCES / AMBITION :

- Ressource en eau,
- énergies,
- sécurité incendie,
- assainissement,
- biodiversité, sol,
- agricole et autonomie alimentaire,
- densités acceptables et paysages,
- capacités d'accueil des réseaux de transport

De l'armature territoriale de diagnostic à celle de projet



Polarités principales à l'échelle de l'Agglomération et de leur territoire vécu respectif



Polarités principales à l'échelle de leur territoire vécu respectif



Polarités intermédiaires de la vallée du Tarn et du Graulhetois venant en appui des polarités principales



Bourgs structurants au sein de l'espace rural du territoire vécu

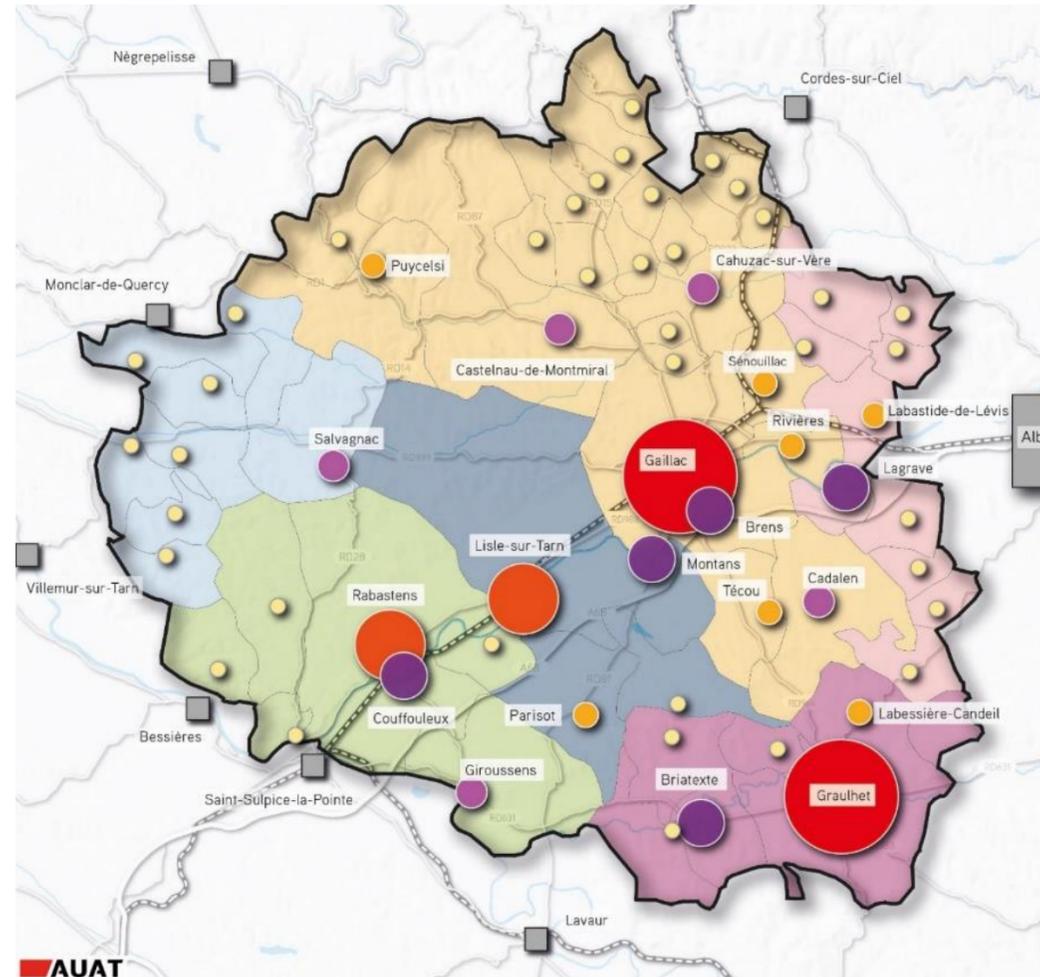


Bourgs relais au sein de l'espace rural du territoire vécu



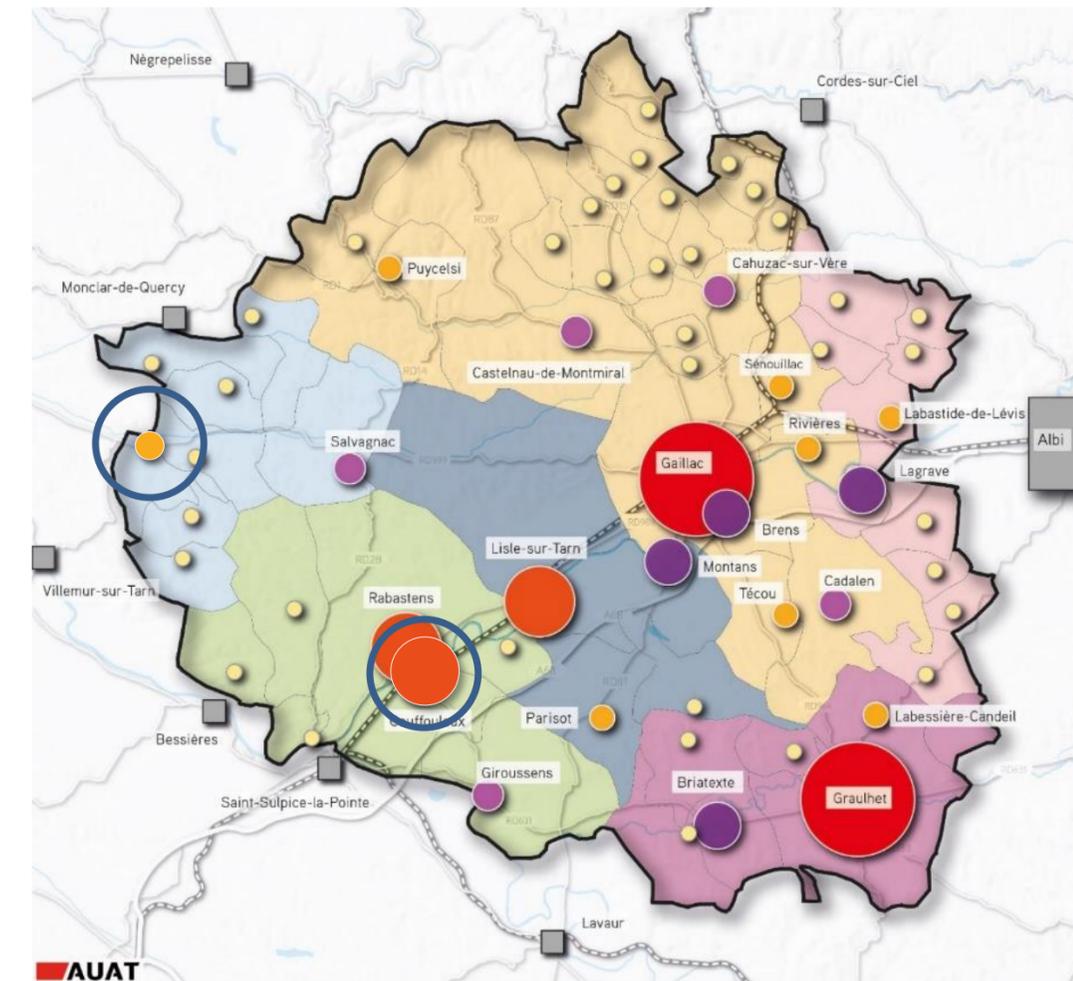
Communes rurales pouvant disposer ponctuellement d'équipements et services primordiaux pour la vie de proximité. La population et les entreprises de ces communes contribuent au maintien de l'offre de services sur les polarités, en particulier au sein de l'espace rural

Armature territoriale de diagnostic



Une évolution dans le cadre du projet :
Couffoulex et Beauvais-sur-Tescou
intègrent un niveau d'armature supérieur

Armature territoriale de projet



Éléments de contexte majeurs à prendre en compte

ADÉQUATION ENTRE AMBITIONS DU TERRITOIRE ET RESSOURCES

- Capacité des ressources naturelles : ressource en eau, ...
- Capacité du territoire à offrir équipements, services...

LIEN ENTRE SCENARIO RETENU ET CONSOMMATION FONCIERE

- La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers n'est pas directement corrélée au choix du scénario
- Quelque soit le scénario retenu, la consommation d'espace future devra être réduite par rapport à la consommation passée
- Les besoins fonciers sont la traduction d'une volonté d'accueil, et non l'inverse

INCERTITUDES LÉGISLATIVES

- L'attente du SRADDET avec une territorialisation des objectifs de réduction à l'échelle régionale repoussée
- Un projet de loi déposé au Sénat en décembre
- Une reprise attendue de décrets d'application de la Loi Climat & Résilience (sans calendrier connu)

← CONTEXTE DE CHANGEMENT / DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE, RARÉFACTION, SOBRIÉTÉ, INFLATION... →

POPULATION & BESOINS EN LOGEMENTS sur 20 ans (2024-2044) //

Déclinaison ajustée suite aux rencontres territoriales

Territoire vécu du Tarn et Garonnais



► Environ **+ 30 à + 35 hab.** par an
Soit environ **+ 600 à + 700 hab.** au total
Tendance passée : + 51 hab. par an entre 2009 et 2020



► Environ **+ 15 à + 20 logts** par an
Soit environ **+ 350 à + 400 logts** au total
Tendance passée : + 14 logts commencés par an entre 2011 et 2022

Territoire vécu du Lisois



► Environ **+ 70 à + 80 hab.** par an
Soit environ **+ 1 400 à + 1 500 hab.** au total
Tendance passée : + 80 hab. par an entre 2009 et 2020



► Environ **+ 40 à + 50 logts** par an
Soit environ **+ 850 à + 900 logts** au total
Tendance passée : + 47 logts commencés par an entre 2011 et 2022

Territoire vécu du Rabastinois



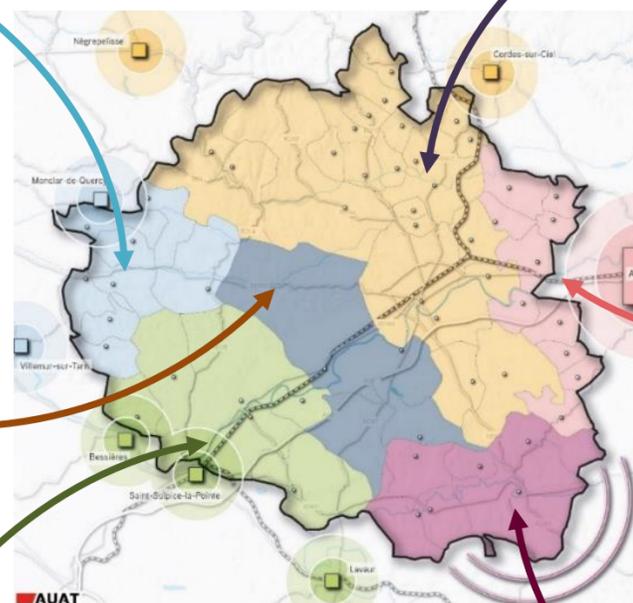
► Environ **+ 135 à + 140 hab.** par an
Soit environ **+ 2 700 à + 2 800 hab.** au total
Tendances passées : + 191 hab. par an entre 2009 et 2020



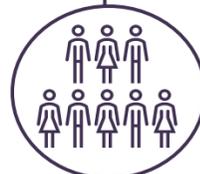
► Environ **+ 80 à + 90 logts** par an
Soit environ **+ 1 600 à + 1 650 logts** au total
Tendances passées : + 77 logts commencés par an entre 2011 et 2022

RAPPEL du scénario global retenu sur 2024-2044

+ 14 000 à 14 500 hab.
+ 8 200 à 8 500 logts.



Territoire vécu du Gaillacois



► Environ **+ 250 à + 255 hab.** par an
Soit environ **+ 5 000 à + 5 100 hab.** au total
Tendance passée : + 279 hab. par an entre 2009 et 2020



► Environ **+ 140 à + 150 logts** par an
Soit environ **+ 2 900 à + 2 950 logts** au total
Tendance passée : + 148 logts commencés par an entre 2011 et 2022

Territoire vécu de l'Albigeois



► Environ **+ 55 à + 60 hab.** par an
Soit environ **+ 1 100 à + 1 200 hab.** au total
Tendance passée : + 60 par an entre 2009 et 2020



► Environ **+ 30 à + 40 logts** par an
Soit environ **+ 650 à + 700 logts** au total
Tendance passée : + 40 logts commencés par an entre 2011 et 2022

Territoire vécu du Graulhérois



► Environ **+ 155 à + 160 hab.** par an
Soit environ **+ 3 100 à + 3 200 hab.** au total
Tendance passée : + 101 hab. par an sur 2009 et 2020



► Environ **+ 90 à + 100 logts** par an
Soit environ **+ 1 850 à + 1 900 logts** au total
Tendance passée : + 44 logts commencés par an entre 2011 et 2022

EMPLOIS A CREER sur 20 ans (2024-2044) // Déclinaison ajustée suite aux rencontres territoriales

Territoire vécu du Tarn et Garonnais

- Environ + 5 à + 10 emplois à créer par an
Soit environ + 100 à + 150 emplois à créer au total

Tendance passée :

- INSEE : + 5 emplois en moy. par an entre 2008 et 2019

Territoire vécu du Lisois

- Environ + 30 à + 33 emplois à créer par an
Soit environ + 600 à + 650 emplois à créer au total

Tendance passée :

- INSEE : + 39 emplois en moy. par an entre 2008 et 2019

Territoire vécu du Rabastinois

- Environ + 30 à + 33 emplois à créer par an
Soit environ + 600 à + 650 emplois à créer au total

Tendance passée :

- INSEE : - 1 emploi en moy. par an entre 2008 et 2019

RAPPEL du scénario global retenu sur 2024-2044
+ 3 600 à 4 000 emplois

Territoire vécu du Gaillacois

- Environ + 65 à + 70 emplois à créer par an
Soit environ + 1 300 à + 1 400 emplois à créer au total

Tendance passée :

- INSEE : + 66 emplois en moy. par an entre 2008 et 2019

Territoire vécu de l'Albigeois

- Environ + 10 à + 15 emplois à créer par an
Soit environ + 200 à + 250 emplois à créer au total

Tendance passée :

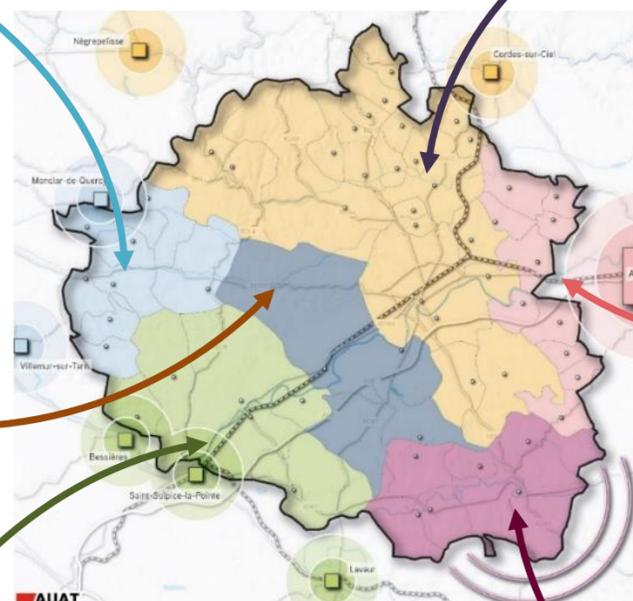
- INSEE : + 2 emplois en moy. par an entre 2008 et 2019

Territoire vécu du Graulhérois

- Environ + 40 à + 50 emplois à créer par an
Soit environ + 850 à + 900 emplois à créer au total

Tendance passée :

- INSEE : - 45 emplois en moy. par an entre 2008 et 2019





Temps d'échanges



4- Les enjeux du « ZAN »

* Zéro artificialisation nette



Un renforcement progressif des attendus législatifs



Approbation du 1^{er} SCoT Pays Vignoble gaillacois

Des documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU, cartes communales) élaborés dans différents contextes législatifs et attentes en matière de gestion économe de l'espace

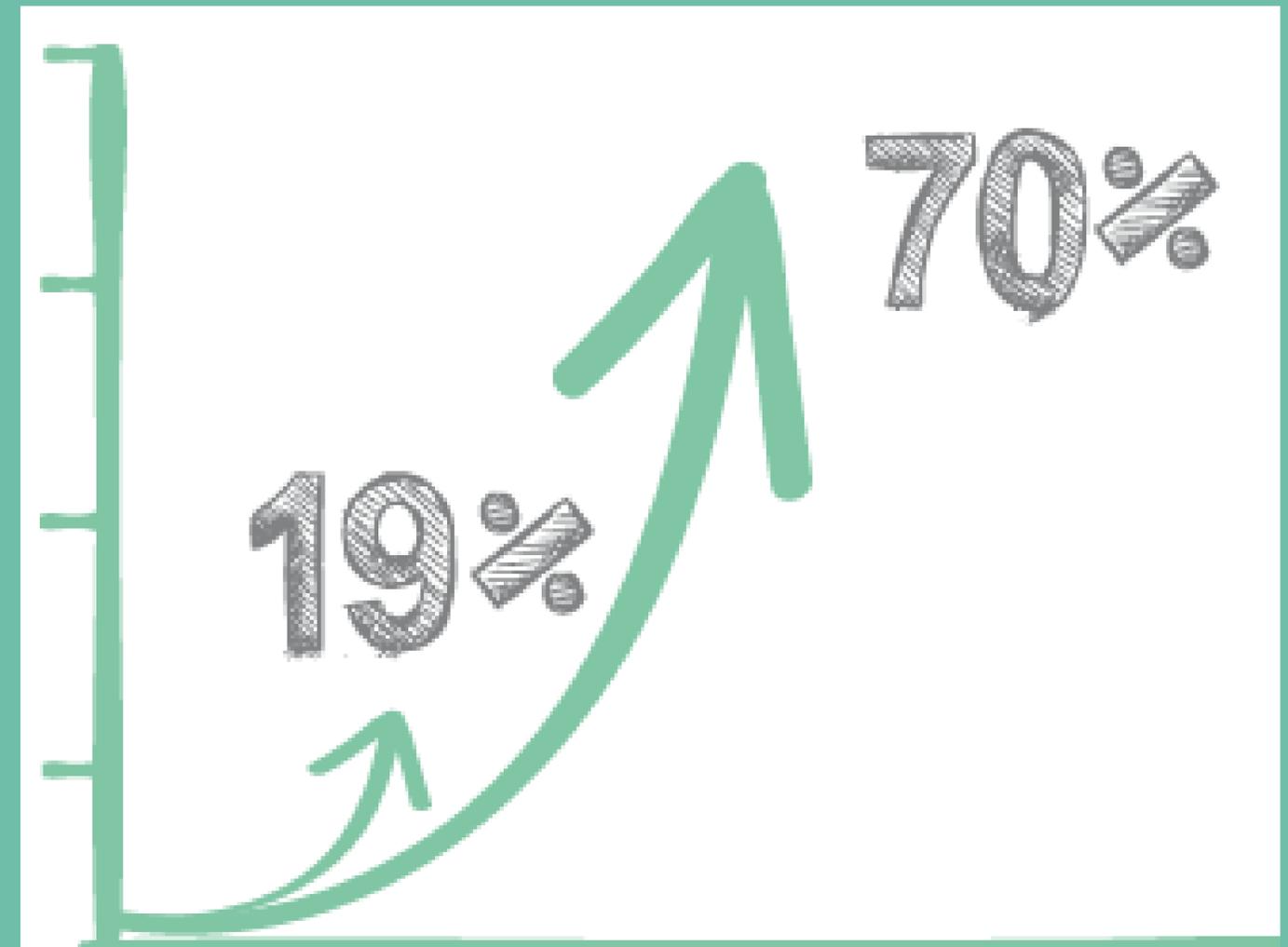
Les raisons de la définition d'objectifs de réduction de consommation d'espace et de lutter contre l'artificialisation des sols

- Depuis la fin des années 2000, plus de 28 000 ha sont soustraits chaque année à l'échelle nationale, aux espaces naturels, agricoles et forestier*
- Sur la base de cette tendance, l'équivalent de la superficie moyenne d'un département français disparaîtrait tous les 20 ans.

**source : CEREMA, Portail de l'artificialisation des sols, 2009-2018*

- Un enjeu pour contribuer à lutte contre le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre et la préservation de la biodiversité

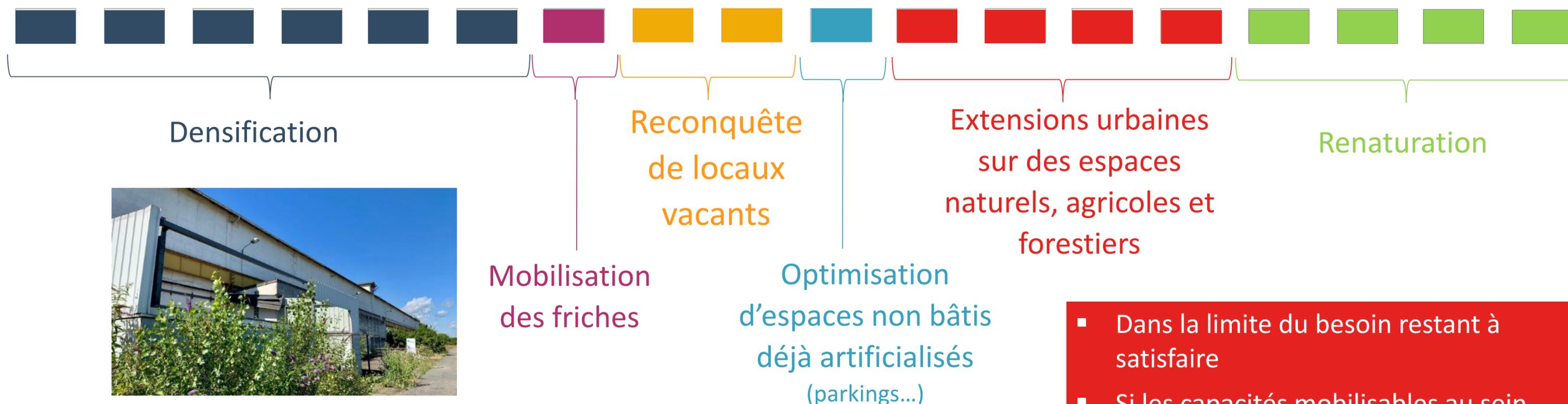
L'artificialisation a augmenté de 70 % depuis 1981, celle de la population... de 19 %.



source : France Stratégies

Mettre en œuvre un changement de modèle d'aménagement

- Un regard à porter en priorité sur les espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins identifiés par le projet retenu (notamment les perspectives démographiques et économiques)

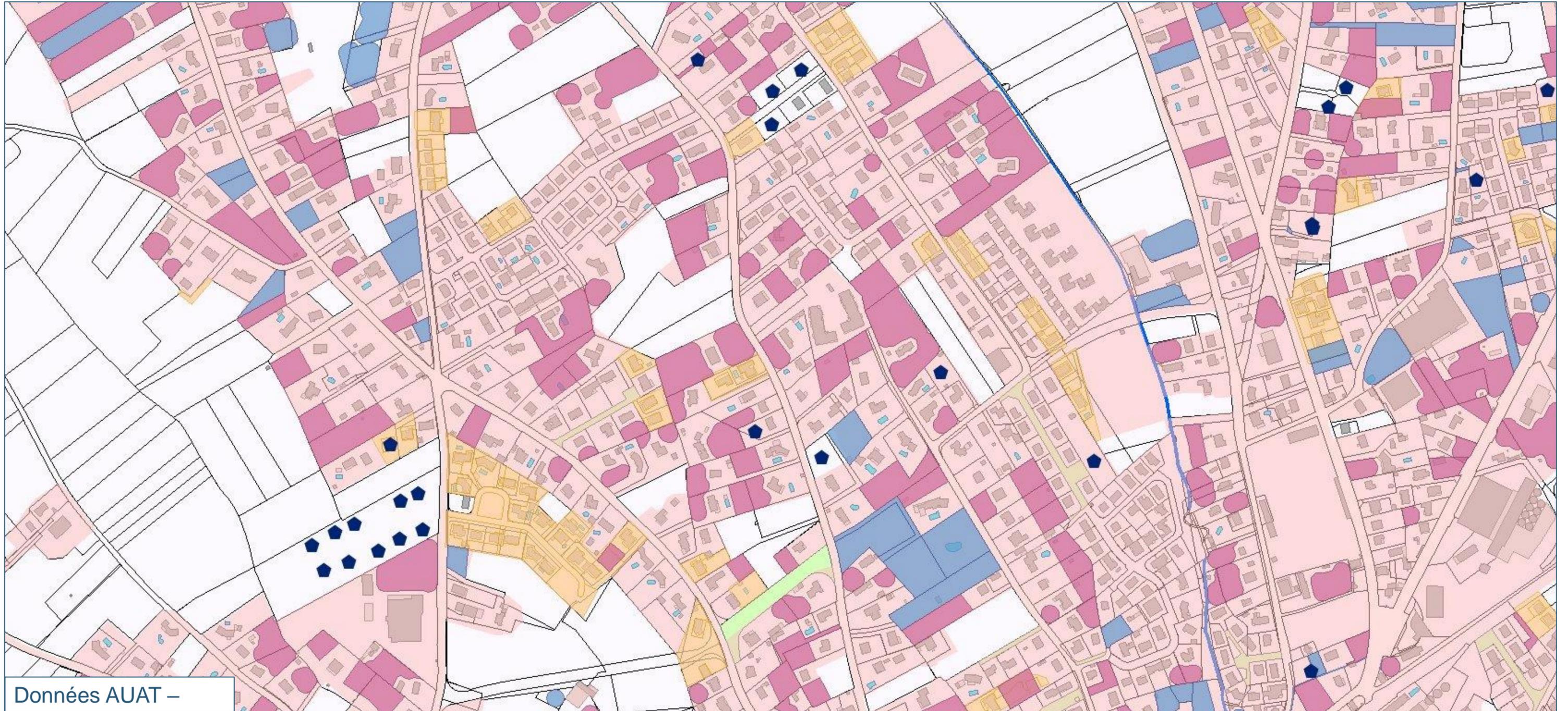


Les chiffres c'est bien ...
mais la qualité c'est
mieux !

- Dans la limite du besoin restant à satisfaire
- Si les capacités mobilisables au sein des espaces urbanisés ne permettent pas de répondre aux besoins
- Sans pouvoir dépasser 50 % de la consommation observée sur la décennie 2011-2021 à horizon 2031

Enjeux du ZAN pour le territoire

Des gisements fonciers mobilisables et en partie mobilisés au sein des espaces déjà artificialisés



Enjeux du ZAN pour le territoire

Des capacités de renouvellement urbain

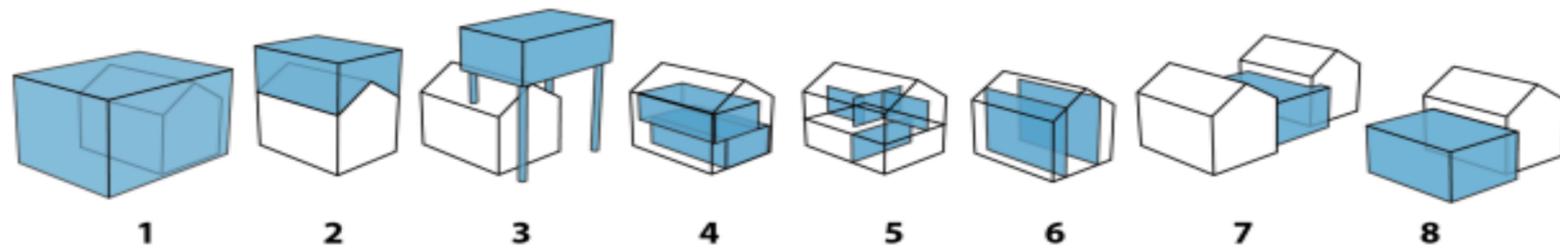
- ❑ La vacance représente un gisement potentiel de logements qui se concentre dans les cœurs de bourg.

En 2021, le territoire compte **3207 logements vacants** sur le territoire soit 10 % du parc de logement (sources : données LOVAC). Travail de vérification en cours.

- ❑ Les friches, un potentiel en logements moins important mais complémentaire et complexe à mobiliser :

La requalification de friches (industrielle, artisanal, commerciale ou d'habitat) revêt différents enjeux : production de logement, renaturation, reconversion (économique, équipement associatif, équipement public culturel, sportif...)

- ❑ Un bâti existant modulable

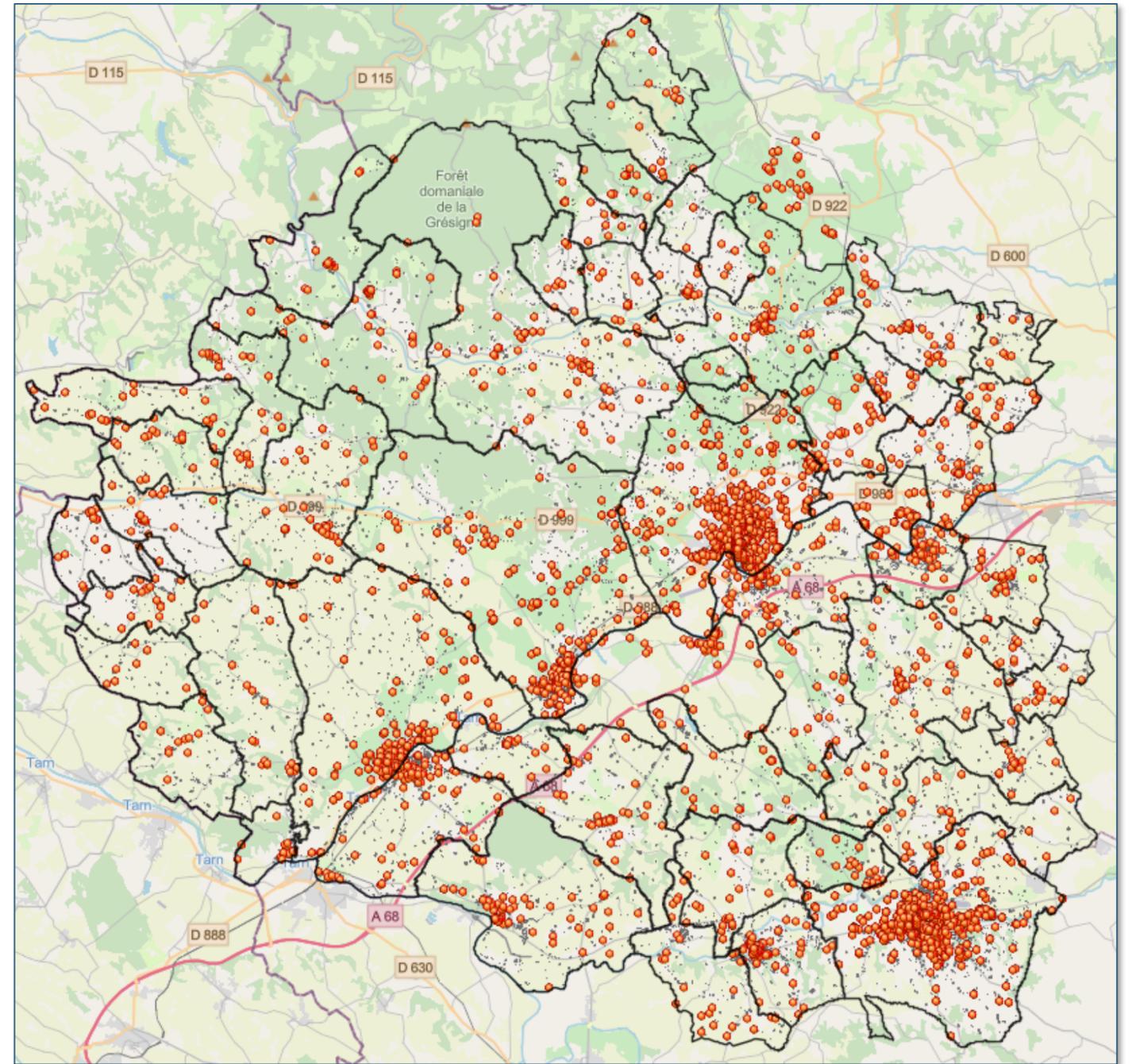


1. COUVRIR
2. SURÉLEVER

3. SURMONTER
4. REMPLIR

5. COMPARTIMENTER
6. RESTRUCTURER

7. CONNECTER
8. CONSTRUIRE CONTRE



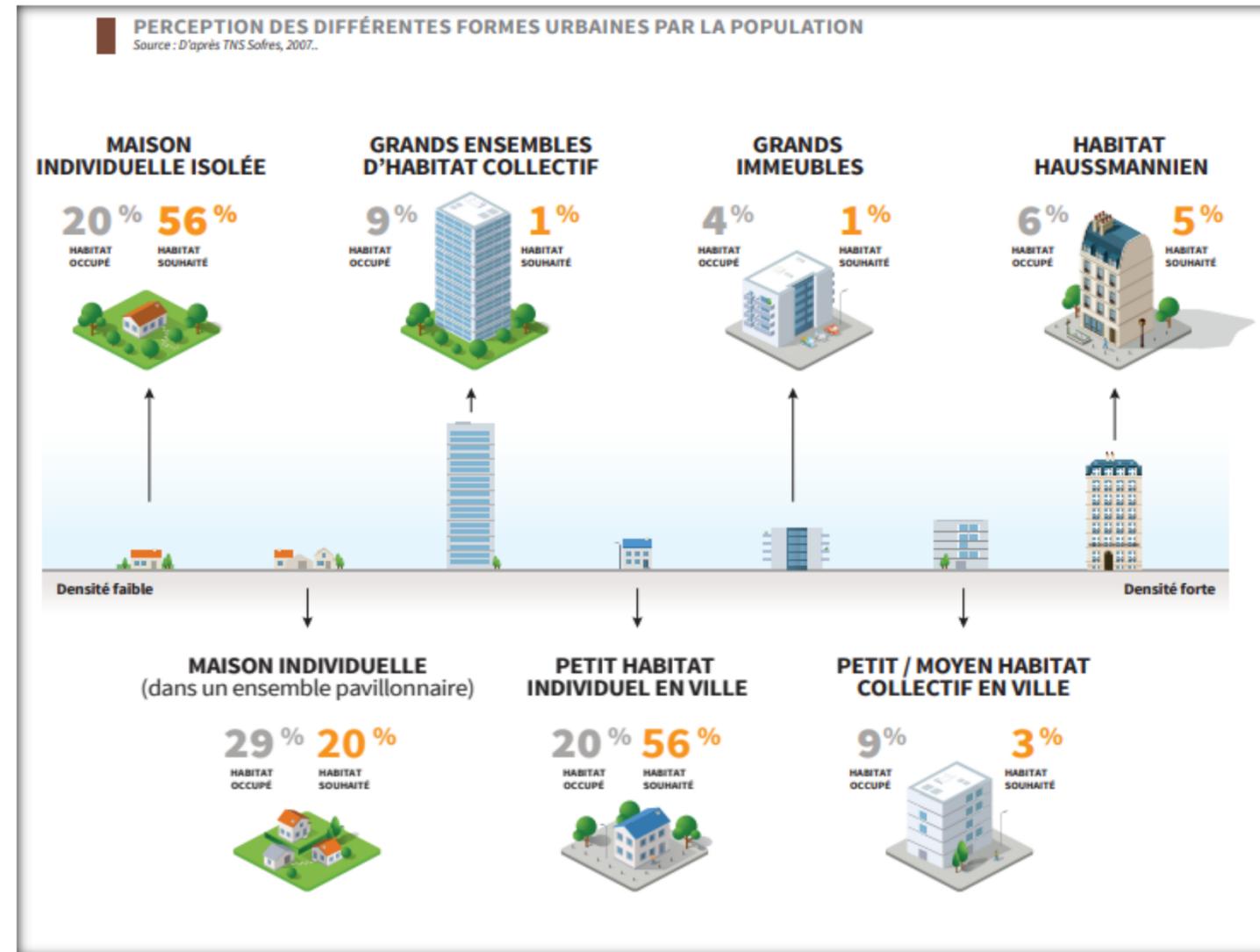
Un nouveau modèle d'aménagement

Comment réussir la mise en oeuvre du ZAN sur le territoire ?

- Un défi, rendre la densification acceptable et désirable
75% de la population aspire à vivre dans une maison individuelle.



Un écart entre densité perçue et densité réelle : l'habitat individuel peut avoir une densité aussi importante qu'un immeuble de grande hauteur pour une même surface d'assiette.



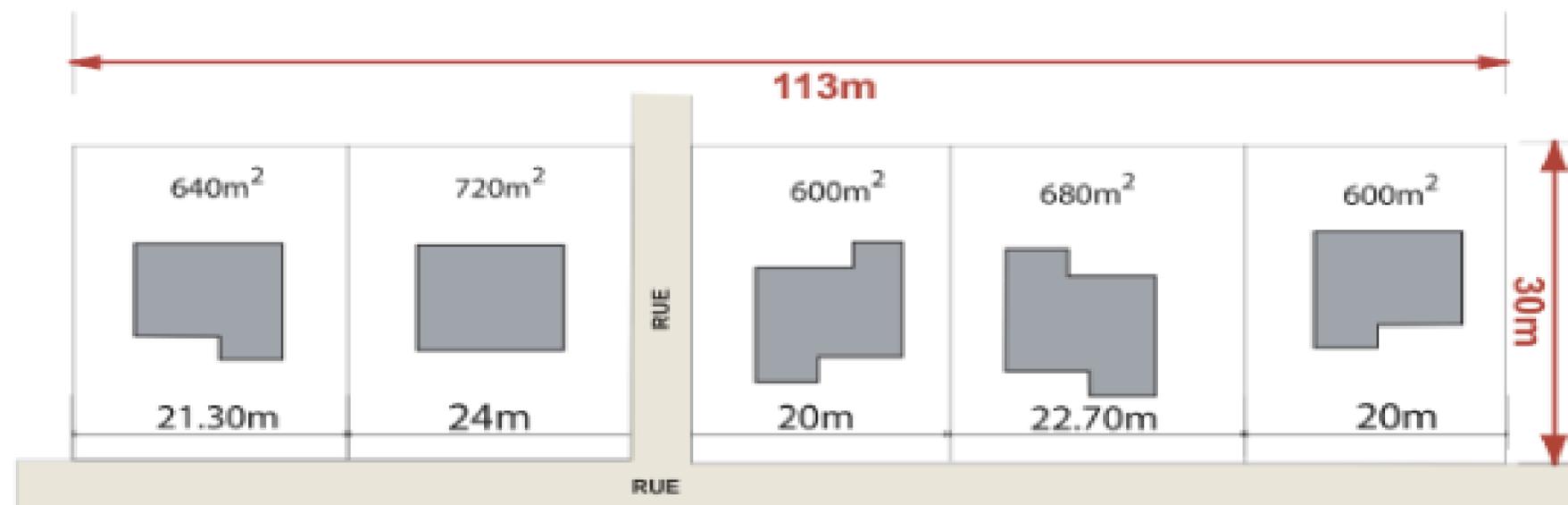
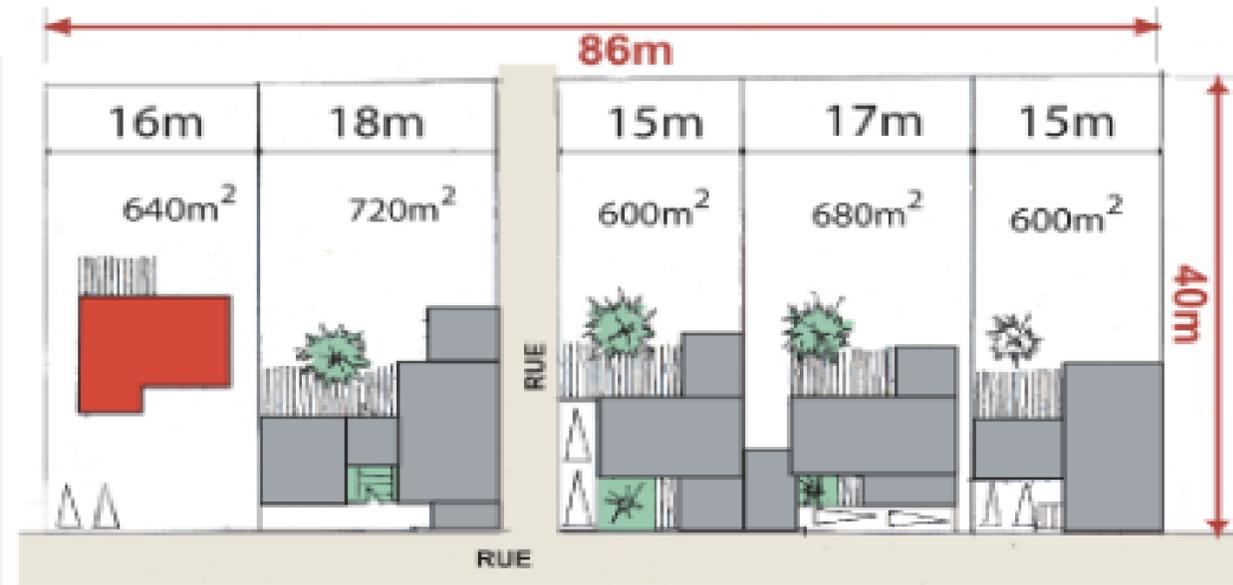
Un nouveau modèle d'aménagement

Concilier formes urbaines denses et qualité de vie

Forme parcellaire et économie du projet:

Les parcelles avec une largeur sur rue réduite permettent :

- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieurs) ,
- une utilisation plus rationnelle de la parcelle (jardins d'un seul tenant) ,
- la production d'un tissu urbain plus cohérent favorisant la mitoyenneté,



Un nouveau modèle d'aménagement

Concilier formes urbaines denses et qualité de vie

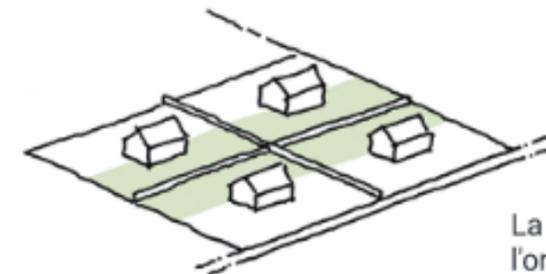
□ Optimiser le découpage foncier

Rationaliser l'usage du jardin

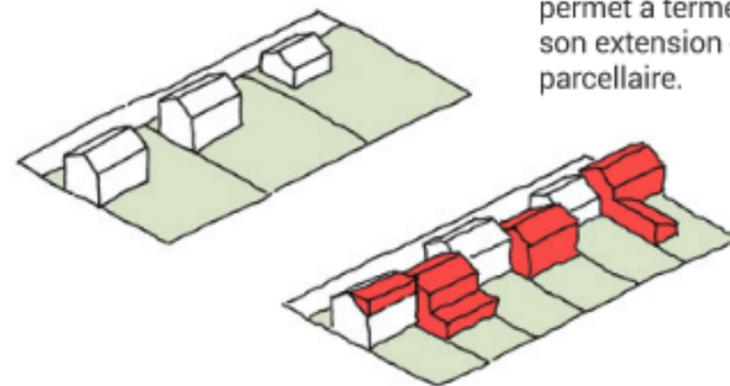
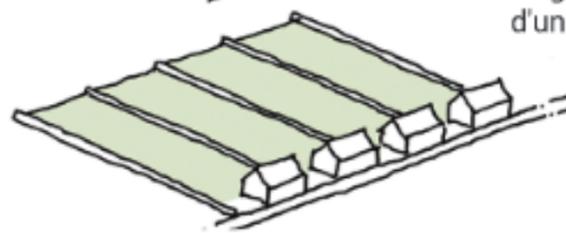
Les espaces extérieurs sont un facteur essentiel de qualité et d'attractivité des opérations. La parcelle en lanière facilite la hiérarchisation des espaces, avec :

- la constitution d'un jardin avant « de représentation », en lien avec la rue,
- et d'un jardin principal à l'arrière, davantage protégé des regards.

Cette organisation évite les espaces résiduels inutilisables et permet de profiter de l'usage d'espaces extérieurs privatifs d'un seul tenant, à l'inverse de la parcelle carrée avec le bâti implanté en son centre.



La parcelle en lanière facilite l'organisation d'un jardin d'un seul tenant.



Une bonne implantation du bâti permet à terme d'envisager son extension ou une division parcellaire.

Permettre une évolutivité dans l'usage de la parcelle

L'implantation du bâti doit permettre de faire évoluer la construction par une extension future ou le parcellaire dans la perspective d'une division. Cette évolution doit être anticipée par une implantation sur rue ou en limite mitoyenne plus propice à ces projets.

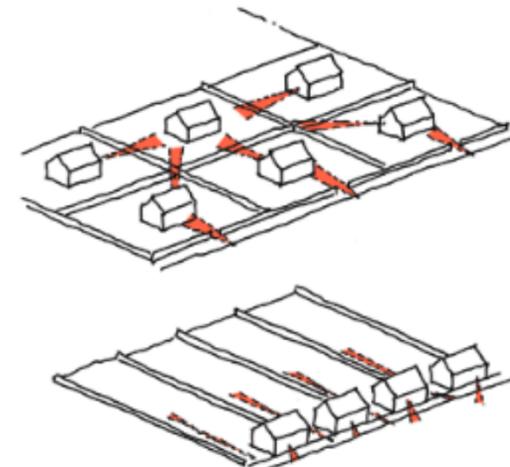
Une bonne implantation permet au particulier de valoriser économiquement son bien et son foncier, et à la collectivité de densifier l'habitat dans l'enveloppe urbaine existante.

Concilier agrément et intimité

Vivre sur une petite parcelle, plus proche de son voisin, est acceptable à condition que la promiscuité ne soit pas source de nuisances.

Il est possible de limiter les vis-à-vis entre logements par :

- un jardin avant, au végétal foisonnant, en tampon avec l'espace public pour limiter les vues indiscrettes,
- des constructions implantées avec des volumes en avancé ou en recul pour limiter les vues sur les terrasses,
- la construction d'un mur plein dans le prolongement de la construction au droit de la terrasse.

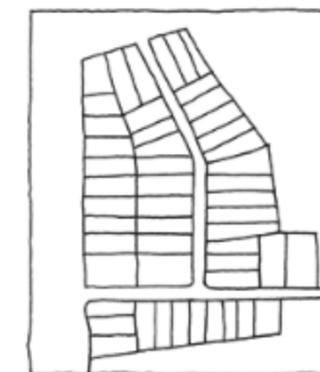


Maîtrise des vues et des vis-à-vis.

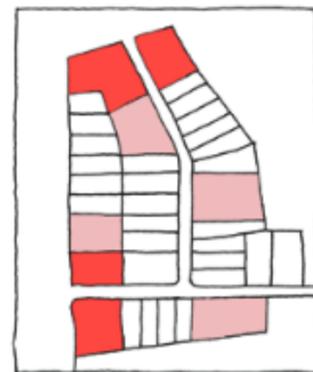
Variation des tailles des parcelles

Combiner les maisons individuelles sur lot libre à de l'habitat individuel groupé, à des logements intermédiaires et à de l'habitat collectif... n'est possible que si le découpage parcellaire est varié.

Cette variété génère aussi de par la taille, la forme et la hauteur du bâti un paysage urbain non répétitif qui favorise les configurations architecturales originales.



Opération au parcellaire dense et structuré mais trop régulier, pas de variété dans les typologies.



Variété de parcelles permettant la mise en place d'une mixité (individuel, collectif et activités le long des voies principales).

Un nouveau modèle d'aménagement

Concilier formes urbaines denses et qualité de vie

□ La densification douce

Périgueux et le dispositif Bimby
En l'absence de zones à urbaniser et de foncier disponible, la commune s'est tournée vers le potentiel foncier des parcelles privées déjà bâties.

Le plan local d'urbanisme a été adapté pour devenir « BIMBY-compatible ».

En cinq ans, 700 habitants ont été - accompagnés.

112 projets ont aboutis, dont 50 logements construits, et 62 en cours de chantier en 4 ans.



Figure 3 : Projets réalisés en diffus à Gaillac et Rabastens

Un nouveau modèle d'aménagement

Concilier formes urbaines denses et qualité de vie

□ Un outil majeur : les OAP

SENOUILLAC – PROPOSITION DE MODIFICATION DE L'OAP

Accès :

- **Deux accès voiture** : en sens entrée uniquement sur la RD3 – à double sens sur l'avenue des Vignes
- **Cheminement doux** traversant le secteur et menant à l'école

Aires de stationnements mutualisés

Espace vert commun

SECTEUR 1 – Maisons mitoyennes

- **10 à 12 maisons**
- Surface des terrains entre 400 et 500 m²
- Hauteur R+1

SECTEUR 2 – Lots libres

- **4 à 5 maisons individuelles maximum** (réalisées hors opération d'aménagement d'ensemble)
- Surface des terrains entre 600 et 800 m²
- Accès mutualisés (dont servitude de passage à l'ouest)
- Hauteur R+1



SECTEUR 3 - Immeuble collectif ou logements

intermédiaires (environ 450 m² de surface de plancher)

- **6 à 8 logements** (logements sociaux, personnes âgées, etc.)
- Alignement par rapport à l'avenue des Vignes avec un recul entre 5 et 8 mètres
- Jardins privés au sud-ouest
- Hauteur R+1
- Espace vert et parking communs

Un nouveau modèle d'aménagement

Des modèles vernaculaires de densification urbaine qualitative

□ L'exemple d'Avignonet-Lauragais : Source CAUE 31.



Avignonet-Lauragais
Vue du centre ancien.

57 ...Des maisons de village mitoyennes

Avignonet-Lauragais, l'inspiration vernaculaire*

Le parcellaire en lanière perpendiculaire à la voie constitue une des caractéristiques principales du village dense qu'on retrouve dans l'opération.

Le dialogue avec l'architecture traditionnelle ne se limite pas ici à quelques artifices néo-régionalistes. On retrouve en effet les grands principes de la maison de village traditionnelle : habitat implanté en alignement de la rue, maisons mitoyennes sur deux niveaux, toitures à deux pentes, faitage parallèle à la rue... Les proportions des percements (verticales), les matériaux et les teintes participent de la même stratégie.

Villa Lucci / 14 maisons de villes + 14 appartements
Bailleur : Groupe des Chalets
Conception : MR3A, agence d'architectes associés



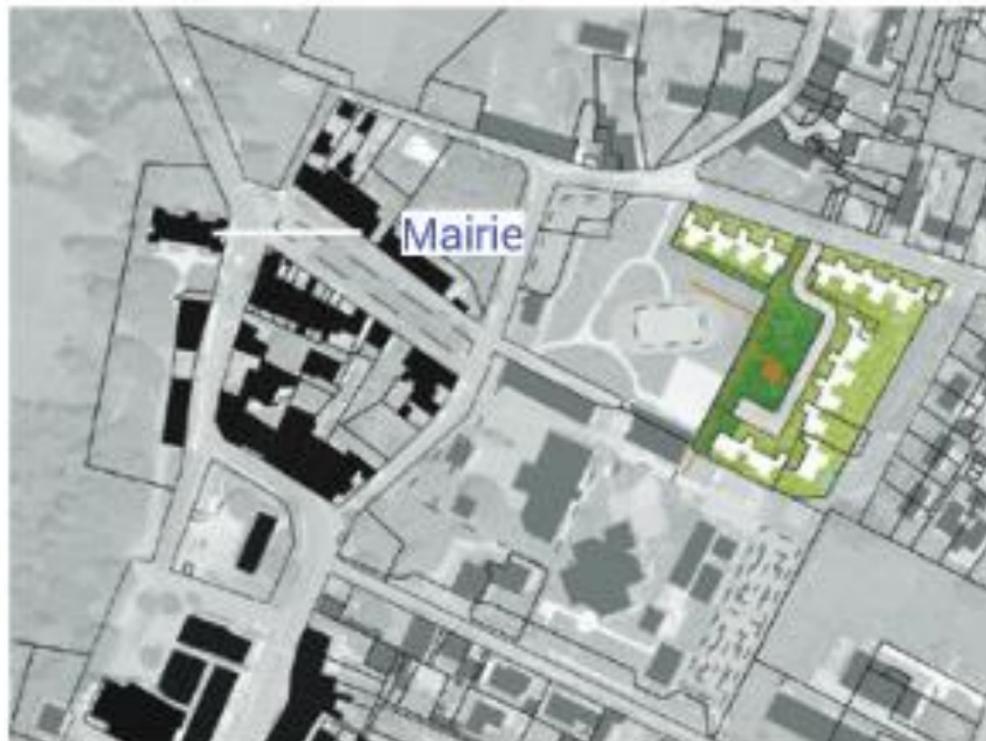
Un nouveau modèle d'aménagement

Concilier formes urbaines denses et qualité de vie

□ Un enjeu majeur : la maîtrise foncière

LAGARDELLE-SUR-LÈZE : DÉPLACER LE TERRAIN DE FOOT

En 2012, la surface du terrain de foot libérée en cœur de bourg a permis à la commune de construire 15 logements sociaux, des maisons de ville, bien situés dans la commune. L'espace de nature conservé constitue une réserve foncière potentielle pour un équipement futur.



Le clos Joli
Bailleur : Promologis
Conception : Monier-Jarrot,
architecte.

Un nouveau modèle d'aménagement

Des opérations d'aménagement qualitatives récentes alliant densité, mixité sociale et fonctionnelle



Quartier des 7 fontaines -
Gaillac



Quartier d'entrée de ville -
Coufouleux



Quartier d'En Gach -
Graulhet

Un nouveau modèle d'aménagement

Des opérations de recyclage urbain témoin



Requalification du couvent St Jean en centre ville de Gaillac – Patrimoine languedocienne –
Logement locatif
Habitat collectif R+2 – Maison individuelles mitoyennes – réhabilitation du couvent en logements (en cours)



Temps d'échanges



5- Prochain temps de concertation avec les habitants



Bilan 2022:

Juillet-
Septembre

**ENQUÊTE
NUMÉRIQUE**



**>> Prés de 1 300 répondants
pour 3 000 contributions**

8-9-15-17
Novembre

**RÉUNIONS
PUBLIQUES**

- >> 4 réunions publiques les 8, 9, 15 et 17 novembre 2022**
- >> Environ 220 participants**
- >> 9 scénarios d'avenir écrits**

>> Un livre blanc restituant les différents débats des réunions publiques disponible sur le site internet de l'Agglo et la plateforme SCoT-PLUi dédiée aux élus



■ Temps 2023:

**17-18
Avril**

RÉUNIONS PUBLIQUES
19h – Centre des ressources à
Técou

**Ateliers de co-construction pour nourrir
l'élaboration des documents opérationnels
(DOO) en lien avec les axes du PAS**

>> 1^{ère} réunion sur les thématiques :

« Travailler »

et

« Se déplacer »

>> 2^{ème} réunion sur les thématiques :

« Cadre de vie »

et

« Habiter »

**Automne
2023**

**AVANT
ARRÊT DES
ETUDES DU SCOT**

Présentation du projet du SCoT

>> Panneaux d'affichage

>> Vidéo de présentation

Focus // Les réunions publiques de concertation sur le SCOT avec les habitants

17-18 avril (*Centre des ressources de Técou – 19h*)

>> MOYENS DE COMMUNICATION MIS EN ŒUVRE SUR LE TERRITOIRE

- ▶ **Affiches** format A3 et format panneau sucette pour toutes les communes
- ▶ **Flyers mis à disposition** dans les lieux ressources de la communauté d'agglomération (médiathèques, ...)
- ▶ **Distribution de l'Agglo Focus** semaine du 20/03 dans toutes les boites aux lettres des communes de l'agglomération
- ▶ **Campagne audio** sur 4 semaines
- ▶ **Communiqué de presse** auprès des journaux
- ▶ Communication régulière sur les **réseaux sociaux**
- ▶ Communication permanente sur le **site internet**

Relais de l'information demandé auprès des communes sur les articles des journaux, les sites internet et les affiches

Focus // Les réunions publiques de concertation sur le SCOT avec les habitants du 17-18 avril (Centre des ressources - 19h)

▼ AFFICHE A3 à récupérer à la fin de la réunion

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GAILLAC • GRAULHET

RÉUNIONS PUBLIQUES | SCOT*

La construction du projet d'aménagement du territoire se poursuit !

PARTICIPER
à la définition des enjeux de demain

2 ateliers pour CO-CONSTRUIRE
* le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

- > **LUNDI 17 AVRIL | 19H**
« Travailler & se déplacer » sur le territoire
- > **MARDI 18 AVRIL | 19H**
« Le cadre de vie & habiter » sur le territoire

Au siège de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet à Técou
ENTRÉE LIBRE | OUVERT À TOUS

Pour + d'info et suivre l'actualité sur le projet et la concertation :
Rendez-vous sur www.gaillac-graulhet.fr | Rubrique Mon agglomération

Tout au long de la concertation réglementaire, des registres de concertation sont tenus à votre disposition dans les mairies de territoire et au siège de la Communauté d'agglomération - Lieu-dit Le Nay - 81 000 Técou.

▼ FIL'INFOS communes du 13/03/2023

CÔTÉ COMMUNES

Nous comptons sur vous pour relayer cette information

auprès des habitants sur :

- vos pages Facebook
- déployer les affiches A3 transmises lors du bureau des communes prévu le 24 mars
- mobiliser votre réseau d'affichage (affiches sucettes + A0) et panneaux lumineux

A ce titre, pouvez-vous s'il vous plait nous mettre à disposition des emplacements pour des affiches et relayer l'information sur vos panneaux lumineux sur la période du 27 mars au 17 avril ?

Dans ce cadre, nous avons besoin de connaître le nombre d'emplacements que vous nous réservez ainsi que les formats des affiches à vous transmettre.

Aussi, n'hésitez pas à nous transmettre vos besoins de fichiers au format adapté à vos outils.

Vous pouvez nous communiquer ces informations par e-mail rapidement à communication@gaillac-graulhet.fr



Temps d'échanges



6- Prochaines étapes



CALENDRIER - LES ETAPES A VENIR D'ICI L'ETE

- **PAS** : *Projet d'Aménagement Stratégique*
- **DOO** : *Document d'Orientations et d'Objectifs*
- **DAACL** : *Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique*

SCoT

- ▶ **Conférence des Maires : 20 mars**
Sur le Projet d'Aménagement Stratégique

**MARS
2023**

- ▶ **Réunion avec les référents techniques communaux: 28 mars**
Sur le Projet d'Aménagement Stratégique (SCOT)

**AVRIL
2023**

SCoT

- ▶ **Réunions publiques – ateliers co-construction**
Les 17 et 18 avril

SCoT

- ▶ **Séminaire des élus : 09 mai**
sur le DOO et le DAACL

**Mai
2023**

**Juin
2023**

SCoT

- ▶ **Rencontres territoriales par bassin de vie**
sur le DOO

SCoT

- ▶ **Conférence des Maires : 03 juillet**
Sur le document d'orientations et d'objectifs
- ▶ **Débat sur le PAS en conseil de communauté**

**Juillet
2023**

Merci !

N'hésitez pas à nous contacter si vous avez des questions.



Técou - BP 80133
81604 GAILLAC CEDEX

05 63 83 61 61

www.gaillac-graulhet.fr

