1

Septembre 2026

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE GARDOUCH

Dossier de mise à disposition du public

Pièces du dossier :

1. Notice explicative

PLU :

Arrêté le :

Approuvé le :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28

contact@paysages-urba.fr



Sommaire

A. Préambule 2

1. Cadre législatif 3

2. Le Plan Local d'Urbanisme de Gardouch 5

3. L'objet de la modification du PLU 5

B. Exposé des motifs 6

1. Le contexte communal 7

1.1. L'accessibilité territoriale 7

1.2. La dynamique démographique 9

1.3. Le SCoT du Pays Lauragais 10

2. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU 12

2.1. Adaptation réglementaire de la zone N 13

3. Compatibilité au PADD 16

A. PRÉAMBULE

1. Cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification stratégique ayant pour finalité d'élaborer un projet de territoire et par là même fixe les règles d'occupation des sols.

Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures permettant de faire évoluer les documents d'urbanisme.

Dans ce cadre, les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme réglementent la procédure de modification des PLU :

Article L.153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44.

Par dérogation à l'article L. 153-31, font également l'objet de cette procédure de modification les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet :

1° De soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables mentionnées à l'article L. 141-5-3 dudit code. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° De délimiter, en application de l'article L. 151-14-1 du présent code, les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Peuvent également faire l'objet de la procédure de modification, si l'autorité compétente le décide, les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet de délimiter les zones mentionnées à l'article L. 121-22-3 du présent code.

Article L.153-37 :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.153-39 :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L.153-40 :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-40-1 :

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement

durables en application de l'article L. 151-5.

Article L.153-41 :

I.-Le projet de modification est mis à la disposition du public soit par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit par le maire dans les autres cas. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.

Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-1 du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, la mise à disposition, la procédure de participation du public par voie électronique ou l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée. Lorsque le projet de modification procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans un délai de trois mois à compter de cette présentation.

III.-L'enquête publique prévue au I du présent article est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du présent code sont joints au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.

Lorsqu'il est recouru à la procédure de participation du public par voie électronique, le dossier est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées.

Article L.153-43 :

A l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L.153-44 :

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

2. Le Plan Local d'Urbanisme de Gardouch

La commune de Gardouch dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 décembre 2013.

Une révision de PLU est en cours.

3. L'objet de la modification du PLU

Par arrêté du 25/08/2026, la commune de Gardouch a prescrit la modification de son PLU pour les motifs suivants :

- Faire évoluer le règlement écrit de la zone N afin de permettre la réalisation du projet de nouvelle station d'épuration.

B. EXPOSÉ DES MOTIFS

1. Le contexte communal

1.1. L'accessibilité territoriale

La commune de Gardouch est située dans le département de la Haute-Garonne, au cœur du sillon Lauragais, voie naturelle historiquement propice au développement des échanges entre Aquitaine et Languedoc qui, au fil du temps, a accueilli des axes de communication structurants participant à l'amélioration de l'accès au territoire.

Elle est située à environ 40 km de l'agglomération toulousaine qu'elle peut rejoindre en 30 minutes via l'autoroute A61 (Autoroute des Deux Mers).

La proximité de la RD 813, axe historique et ancienne route nationale reliant Marseille à Bordeaux, offre une alternative à l'autoroute en desserte des territoires du Lauragais jusqu'aux pôles Toulousain et Audois.

Gardouch bénéficie ainsi d'une position stratégique aux portes de plusieurs pôles par la proximité d'axes de déplacements structurants.

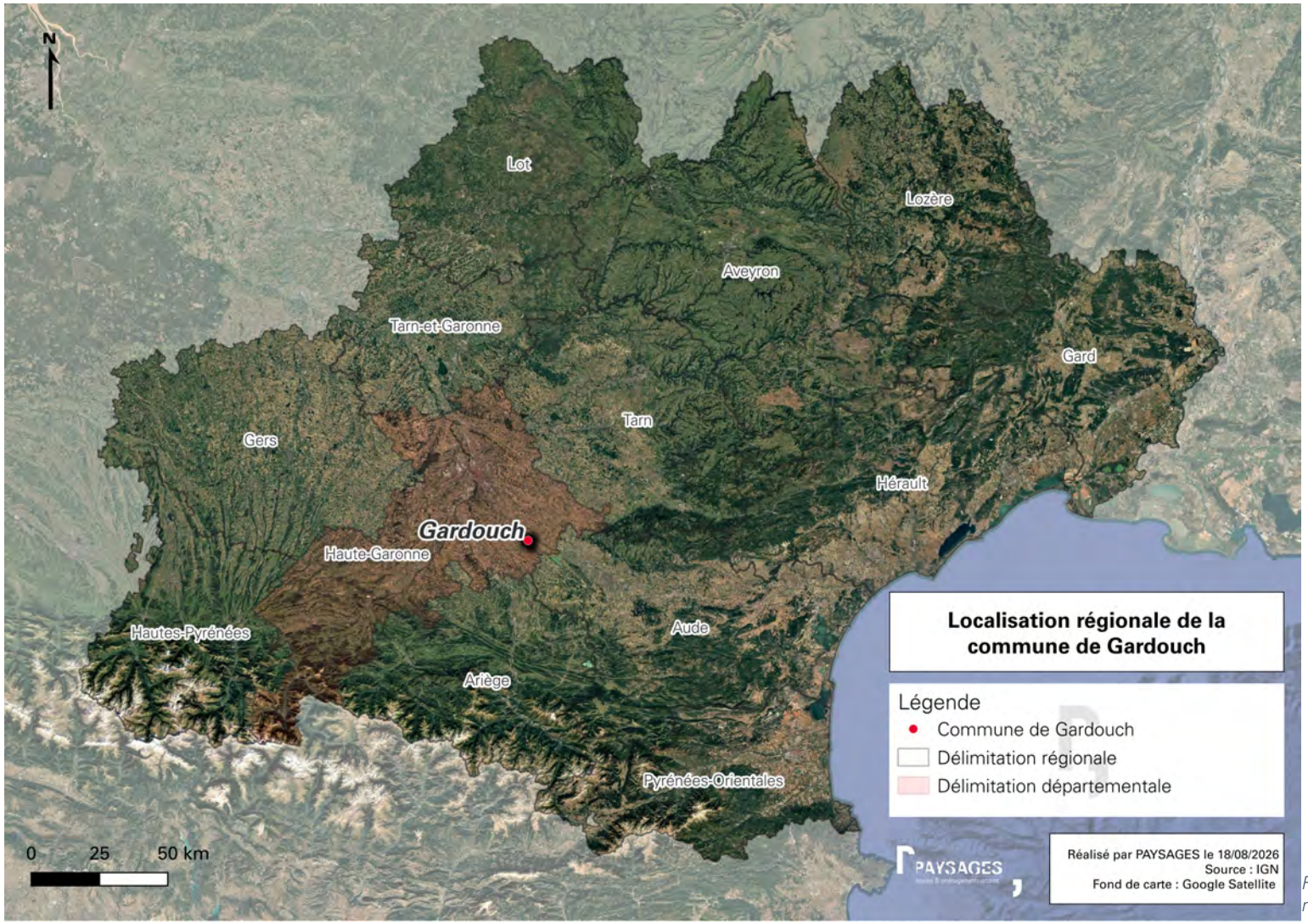


Figure 1 : Localisation régionale de la commune

Sa situation géographique à proximité de la métropole toulousaine lui confère une catégorisation, selon l'INSEE, de commune appartenant à une couronne de 700 000 habitants ou plus, en l'occurrence celle de Toulouse.

La commune se situe à moins d'une heure de plusieurs pôles moyens : Castelnaudary, Revel et plus largement le pôle Carcassonne à l'Est. *L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail*[1].

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

1 Définition "Aire d'attraction des villes 2020", INSEE

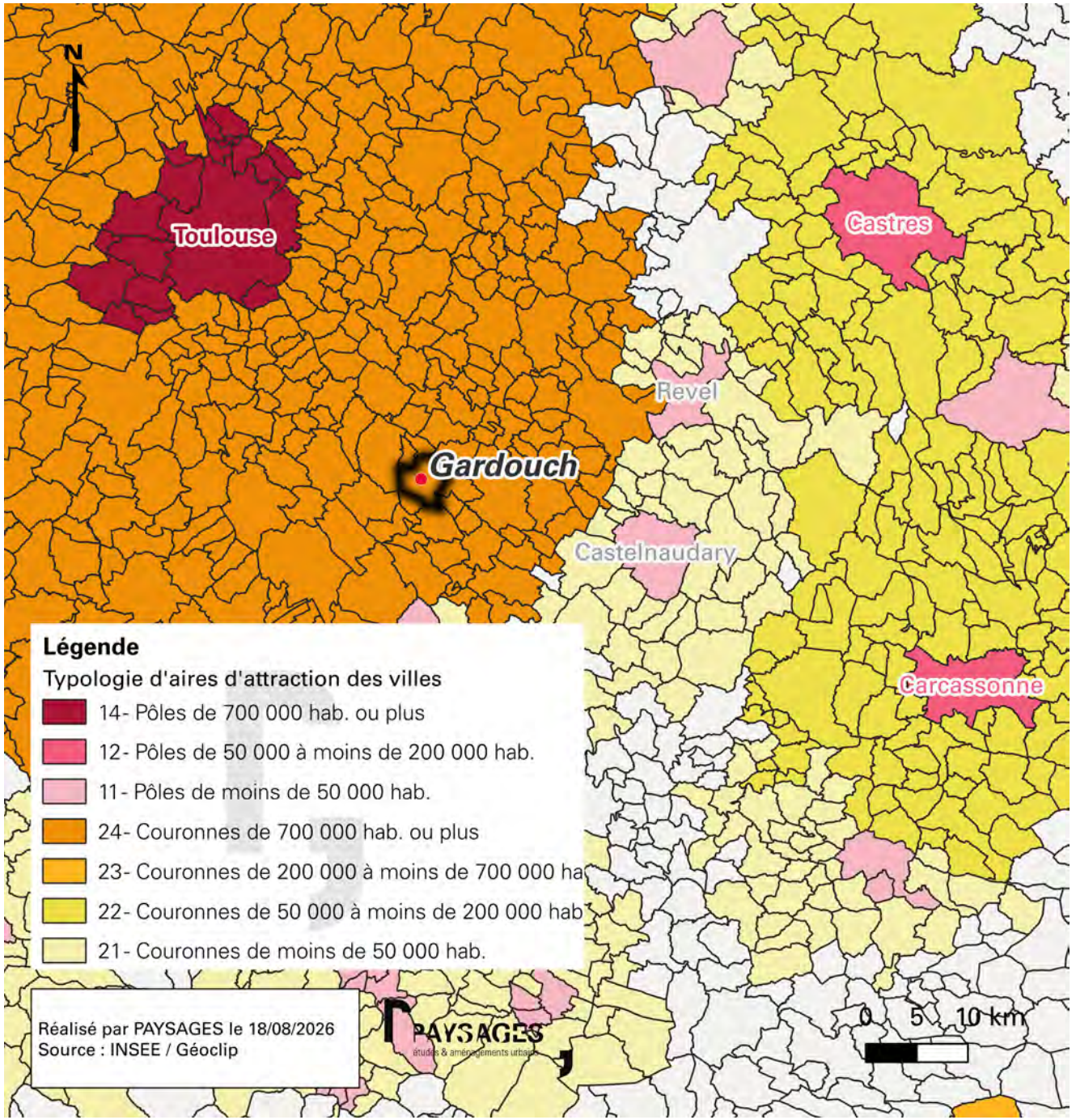


Figure 2 : Zonage détaillé des aires d'attraction des villes en 2020, source : INSEE, Géoclip

1.2. La dynamique démographique

Depuis cinq décennies, la population communale enregistre une croissance constante. Malgré un ralentissement au milieu des années 2000, elle triple sa dynamique et atteint **1 370 habitants en 2023**.

L'évolution démographique de la commune est intrinsèquement liée à son solde migratoire : les échanges de population qu'elle entretient avec les autres espaces ont atténué l'impact du vieillissement de la population, et ont rendu possible la croissance communale jusqu'à aujourd'hui.

La courbe de variation annuelle de la population est en effet calquée sur celle du solde migratoire sur l'ensemble de la période observée (1968-2023). Ainsi lorsque la commune accueille des habitants issus d'autres territoires la variation est positive. De 1975 à 2007, le territoire accueille massivement de nouveaux habitants, processus ayant permis d'engager le renouvellement naturel.

La tendance s'inverse entre 2007 et 2017 lorsque le solde migratoire devient négatif. La dynamique démographique étant portée principalement par cet accueil d'habitants et le solde naturel ne permettant pas à lui seul de maintenir la population, la commune enregistre de fait une phase de décroissance.

Toutefois, sur la dernière période, la commune retrouve une dynamique positive du fait d'un solde migratoire de nouveau à la hausse conjugué au solde naturel positif.

Le parc de logements a globalement suivi la même tendance et ce de manière plus marquée que l'accueil de nouveaux habitants (le parc a été multiplié par 3 contre 1,9 pour les habitants entre 1968 et 2023). Cette hausse plus importante des résidences principales est à mettre en corrélation avec la diminution de la taille des ménages (3,6 occupants par logement en 1968 contre 2,3 en 2023).

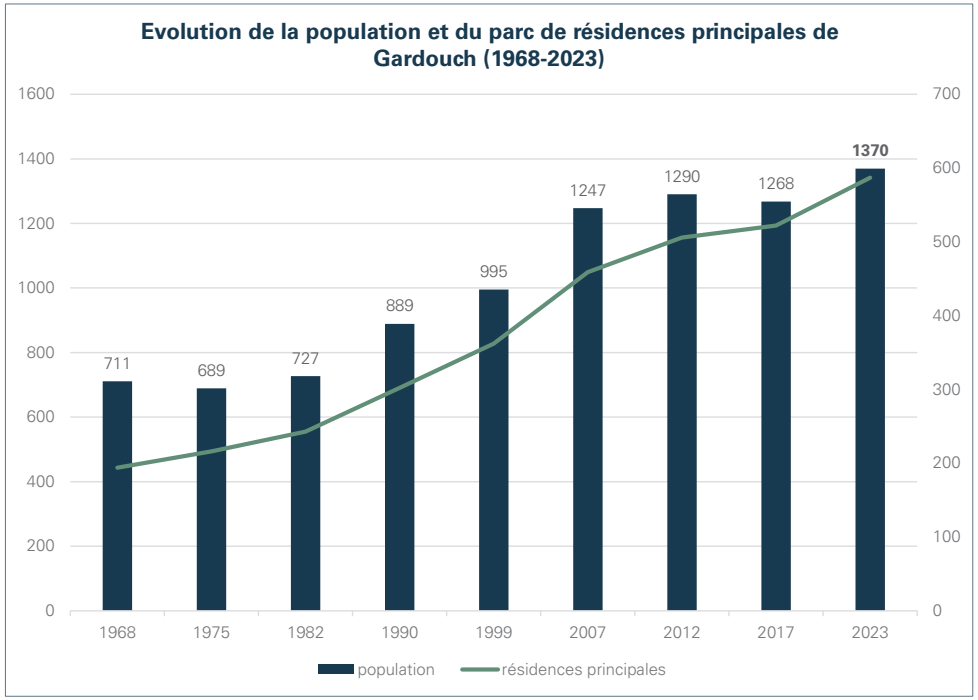


Figure 3 : Évolution démographique et évolution du nombre de résidences principales sur la commune de Gardouch, source : INSEE

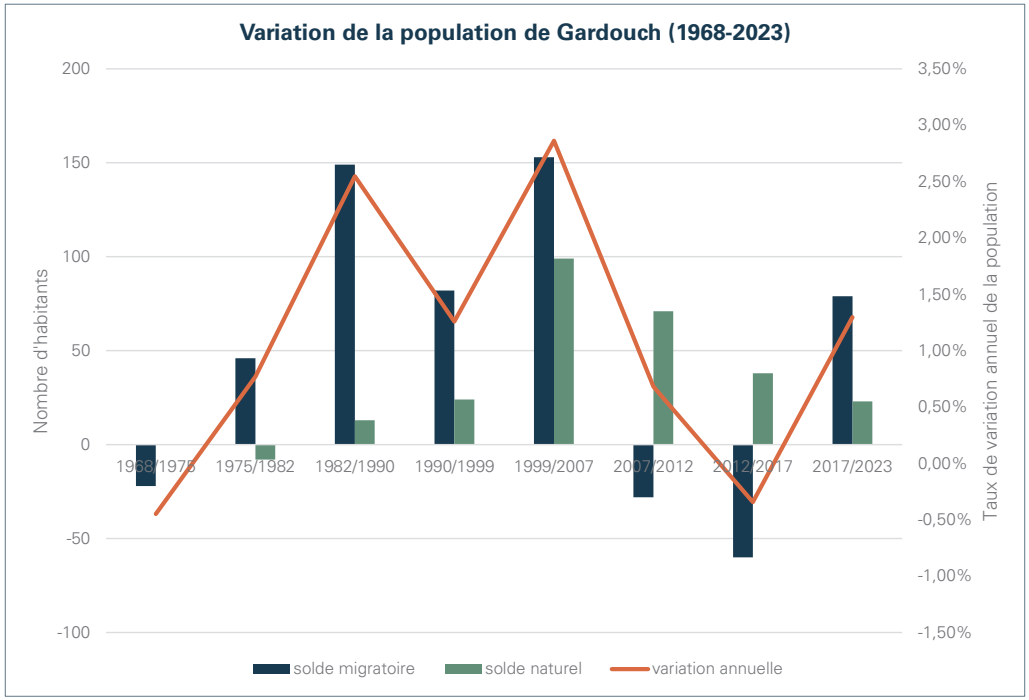


Figure 4 : Variation de la population de Gardouch, source : INSEE

1.3. Le SCoT du Pays Lauragais

Le SCoT du Pays Lauragais est un document de planification territoriale qui a été élaboré à l'échelle de 166 communes lors de son approbation en novembre 2018. Cette version du SCOT est issue d'une révision faisant suite à l'élaboration du premier document en 2013.

Le 8 décembre 2022, le PETR du Pays Lauragais a prescrit la deuxième révision de son SCoT. Le 29 février 2024, il a été décidé d'élaborer un SCoT valant PCAET (Plan Climat-Air Energie Territorial).

Le SCoT s'appuie sur 5 principes :

- Le principe de la « polarisation » de l'accueil de population afin de limiter l'étalement urbain et faciliter l'accès aux services,
- Le principe de préservation des espaces naturels et de la place de l'agriculture,
- Le principe d'un accueil de la population corrélé à la création d'emplois,
- Le principe de mixité de l'habitat et d'une densification urbaine de qualité,
- Le principe du développement des modes de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture.

Le projet de territoire retenu par le **SCoT en vigueur** 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 de logement et de l'équipement du territoire. Le SCOT du Pays Lauragais a identifié 5 bassins de vie qui sont constitués autour de Nailloux, Villefranche de Lauragais, Revel, Lanta-Caraman, et l'Ouest-Audois.

Le SCoT en cours de révision

L'armature urbaine du SCoT-AEC est modifiée par rapport à l'armature antérieure. L'armature définie dans le SCoT approuvé en 2012 et inchangée dans le SCoT révisé en 2018 est effectivement apparue inadéquate au fil du temps. **Suite à l'approbation du SCoT, elle sera organisée en 4 strates aux vocations différentes :**

- **La centralité sectorielle de Castelnaudary** : joue un rôle de transition avec les territoires extérieurs et de pivot au sein du Pays Lauragais
- **Les pôles d'équilibres** : visent à rééquilibrer le ratio emplois par habitant du SCoT et animent les bassins de vie périurbains avec des équipements et services qui répondent aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants
- **Les pôles relais :** complètent le maillage urbain et renforcent les fonctions complémentaires aux autres polarités
- **Le maillage villageois** (148 communes) **auquel Gardouch appartient** : participe à un aménagement cohérent et adapté au changement climatique.

Le Pays Lauragais envisage l'accueil plafonné de 17 400 habitants supplémentaires à horizon 2050. Le modèle de développement s'organise sur la base des périmètres de communautés de communes et de l'armature urbaine. Ainsi les communes du maillage villageois devront accueillir 30 % de la population attendue, soit **environ 35 habitants à horizon 2050 pour la commune de Gardouch.**

La répartition des plafonds de consommation maximale d'ENAF pour le territoire des Terres du Lauragais entre 2021 et 2050 est de 277 hectares. **Au sein de celui-ci, la commune de Gardouch s'est vue attribuer l'objectif d'atteindre une consommation maximale de 6 hectares entre 2021 et 2050** (Annexe 2.2 Tableau des vignettes du DOO).

La production de logements à horizon 2050 est répartie entre les 4 Communautés de Communes. Elle est déclinée au sein de celles-ci en parts à produire en fonction des rôles dans l'armature territoriale et réparties en 3 parts échelonnées dans le temps. Il est ainsi attendu que Les Terres du Lauragais produisent environ 3 800 logements à horizon 2050, dont 54 % dans le maillage villageois.

Par ailleurs, la commune est concernée par des objectifs environnementaux, visant à préserver des paysages ruraux de qualité, un espace naturel de qualité notable, des continuités écologiques vertes verte et bleue (notamment le Canal du Midi, Le Gardijol et autres cours d'eau et espaces boisés).

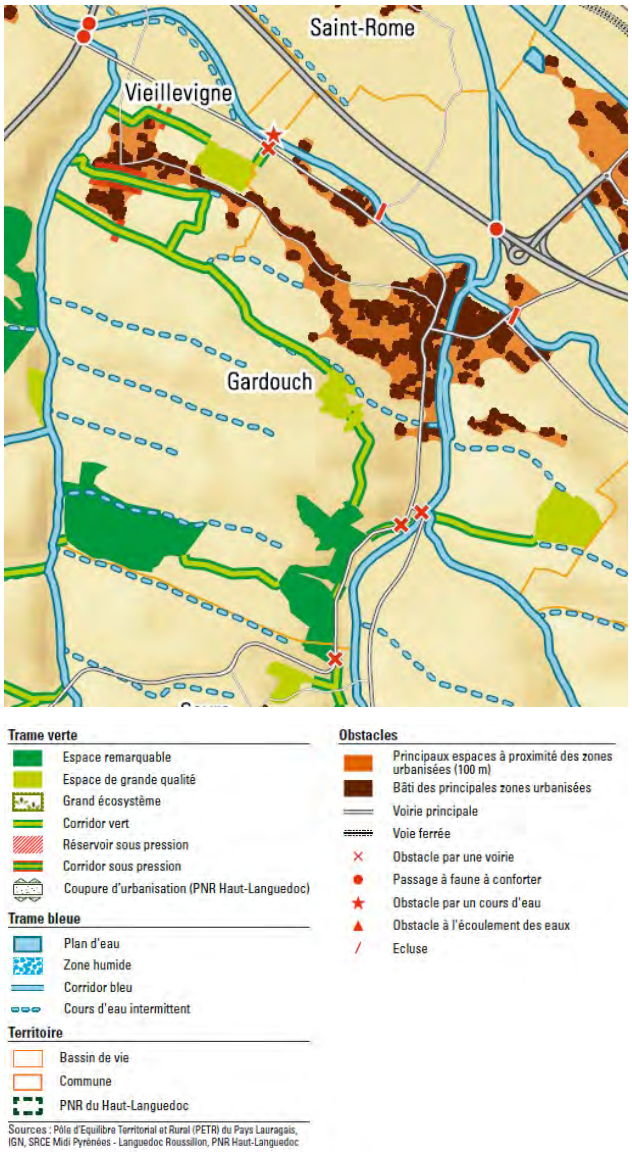


Figure 6 : Orientation spatialisée de la TVB du SCoT en cours de révision, source : DOO du SCoT, arrêt 2026

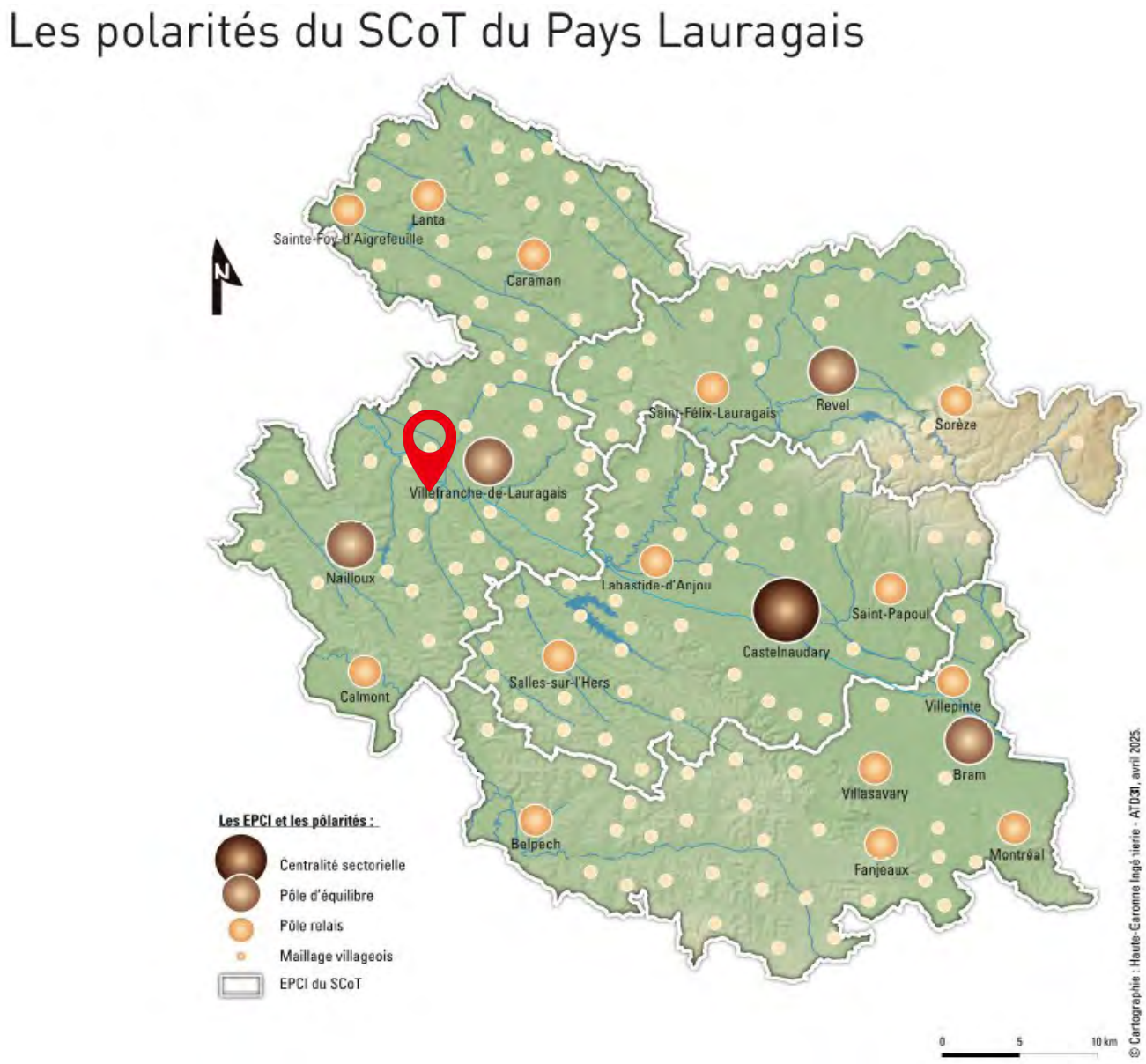


Figure 5 : Armature territoriale du SCoT en cours de révision, source : DOO du SCoT, arrêt 2026

2. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

Dans le cadre de la modification du PLU, la commune poursuit un objectif :

- Faire évoluer le règlement écrit de la zone N afin de permettre la réalisation du projet de nouvelle station d'épuration.

Pour faciliter la compréhension des modifications, un code couleur a été mis en place :

- en vert les ajouts par rapport aux documents du PLU en vigueur
- ~~en rouge barré~~ ce qui est retiré par le biais de la procédure de modification

2.1. Adaptation réglementaire de la zone N

Contexte du projet

Gardouch dispose d'une station d'épuration implantée au Nord de la commune, à proximité du Canal du Midi.

Le site accueille actuellement les installations nécessaires au traitement des eaux usées ainsi que différents ouvrages et bâtiments techniques.

Le projet porte sur la création d'une nouvelle station d'épuration, en renouvellement des installations existantes. Les documents de projet prévoient notamment la démolition des bassins et de certains locaux existants ainsi que la réalisation de nouveaux bassins et d'un nouveau bâtiment technique.

Cette opération répond ainsi à un objectif d'adaptation et de modernisation d'un équipement public d'assainissement existant. Elle s'inscrit sur un site déjà affecté à cette fonction et ne conduit donc pas à créer une nouvelle vocation sur un espace naturel jusque-là dépourvu d'équipements.

Réseau31 a déposé un permis de construire pour la construction d'une nouvelle station d'épuration (STEP) et un local technique en zone N du PLU en vigueur, aux abords du Canal du Midi.

Néanmoins, cette demande d'autorisation d'urbanisme n'est pas conforme à l'article N10 du règlement qui prévoit que la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout alors que le local technique inclus dans le projet indique une hauteur de 5 mètres à l'égout du toit.

Le projet ne pouvant pas être revu en raison de contraintes techniques et de prescriptions de l'ABF, il implique une évolution du PLU pour être mis en oeuvre.

La réalisation de cette STEP étant d'intérêt général, la commune a souhaité faire évoluer le PLU afin de ne pas soumettre les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux réseaux et services publics aux règles de hauteur en zone N.



Figure 7 : Photographie de la station d'épuration existante, source : PAYSAGES

Présentation du projet

Le terrain d'assiette de la station d'épuration est classé en zone N du PLU de Gardouch, comme l'indique explicitement le plan de masse du projet.

Il identifie notamment la station d'épuration existante et plusieurs bâtiments et ouvrages techniques destinés à être démolis dans le cadre de la restructuration du site.

Les caractéristiques fonctionnelles du projet de renouvellement de la station nécessitent la réalisation d'un bâtiment technique présentant une hauteur supérieure à la limite dixée dans le PLU en vigueur. Les coupes du projet font apparaître un bâtiment projeté d'environ 5,50 m de hauteur, ainsi que des ouvrages techniques associés à la nouvelle station.

Évolution du règlement écrit

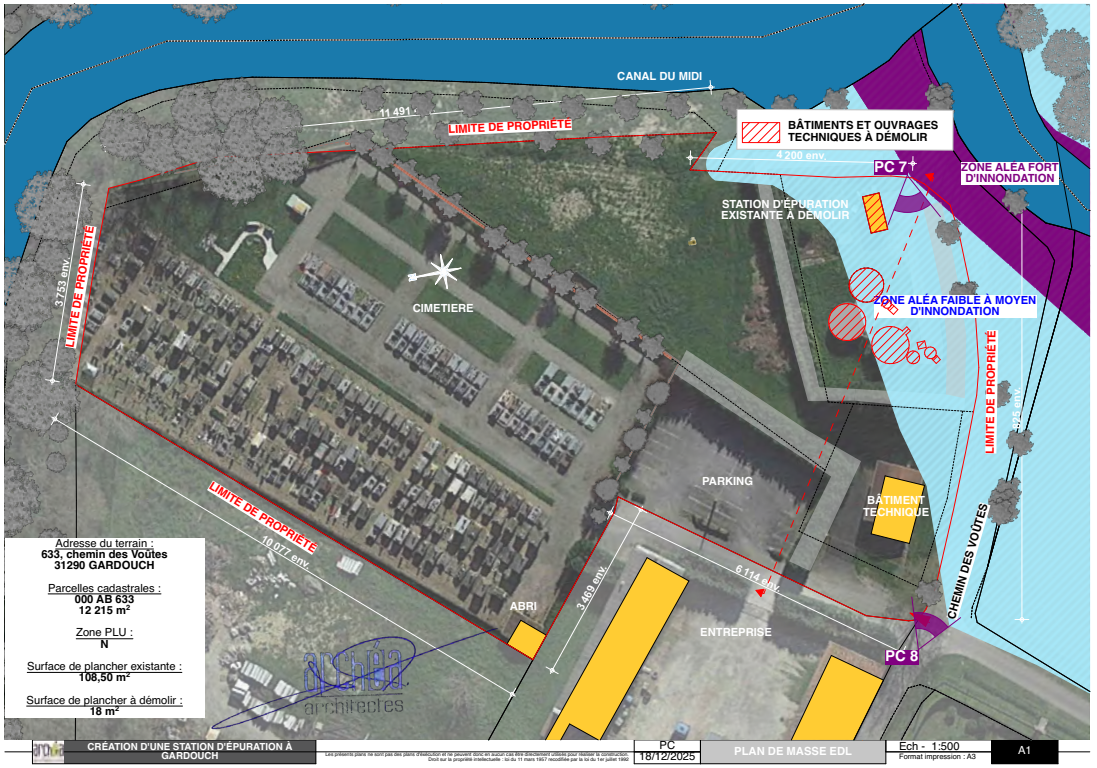


Figure 8 : Plan de masse du projet, source : Archéa

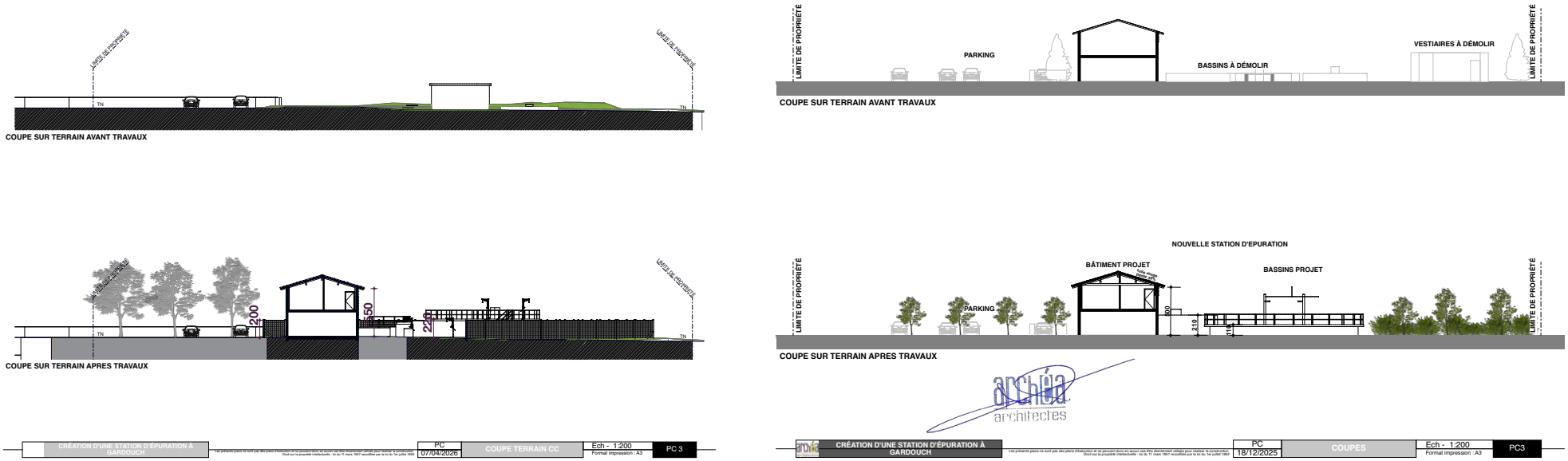


Figure 9 : Coupes avant et après travaux, source : Archéa

L'évolution du PLU a pour objet de lever l'incompatibilité réglementaire afin de permettre la réalisation du projet de renouvellement de la station d'épuration.

L'évolution envisagée présente un caractère strictement ciblé. Elle n'a pas vocation à augmenter de manière générale les droits à construire en zone N mais uniquement à permettre la réalisation d'équipements dont les caractéristiques techniques imposent ponctuellement une hauteur supérieure à la règle de droit commun.

Afin de conserver le principe général actuellement applicable à la zone N tout en permettant la réalisation des équipements publics, l'article N10 est complété.

Le règlement écrit de la zone N est modifié comme suit :

"ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées dans la zone N ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère

Cette limitation ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques techniques imposent une hauteur supérieure."

3. Compatibilité au PADD

Selon le code de l'urbanisme, « les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions relatives à l'utilisation de l'espace ».

Les évolutions portées par la procédure de modification doivent rester compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD est structuré autour de 3 axes majeurs :

- Axe 1 : Conjuguer maintien de l'activité agricole et développement urbain
- Axe 2 : Garantir la qualité du cadre de vie, l'identité lauragaise et l'environnement de Gardouch
- **Axe 3 : Conforter Gardouch comme pôle de proximité**

La modification envisagée est compatible avec les orientations du PADD de Gardouch. Elle répond notamment à l'axe 3 *« Conforter Gardouch comme pôle de proximité »*, qui prévoit d'assurer un niveau d'équipements et de services répondant aux besoins des populations, en s'appuyant notamment sur les équipements existants.

Le renouvellement de la station d'épuration participe directement à cet objectif en permettant l'adaptation d'un équipement public indispensable aux besoins actuels et futurs de la communePar ailleurs, l'évolution réglementaire ne remet pas en cause les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles et de protection de la trame verte et bleue portés par les axes 1 et 2 du PADD. Le projet concerne en effet un site déjà occupé par la station d'épuration et la modification porte uniquement sur l'adaptation de la règle de hauteur applicable aux équipements nécessaires aux réseaux et services publics.

La procédure de modification vient renforcer la volonté des élus, exprimée dans leur projet de territoire.

Ainsi, par cette procédure, les évolutions apportées ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations fixées dans le PADD mais plutôt à favoriser leurs mises en œuvre.